

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN  
1 ADET PARSELİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.12.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	12.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	13.12.2021
<b>RAPOR NO</b>	EML-2111104
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ 1927 ADA 1 PARSEL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ 1927 ADA 1 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı-Gizem GEREGÜL EVLEK (Lisans No: 409558) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
  - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durumu Bilgileri ( Kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2111104 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREĞÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden ve Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ KÜÇÜK BAKKALKÖY MAHALLESİ 1927 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	ADA/PARSEL: 1927/1 YÜZÖLÇÜMÜ: 7.492,32 M <sup>2</sup> NİTELİĞİ: ARSA MALİK:EMLAK KONUT GYO A.Ş.
İMAR DURUMU	KAKS:1,75 , HMAX: Z+ 8 KAT yapılaşma şartları ile konut alanında kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde gecekondular tarzı ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	77.920.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 1927 ADA 1 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ATAŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1927
Parsel No	:	1
Alanı	:	7492,32
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Ana Tasınmaz
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	22183
Cilt No	:	46
Sayfa No	:	4429
Tapu Tarihi	:	02.09.2021



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 09.11.2021 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

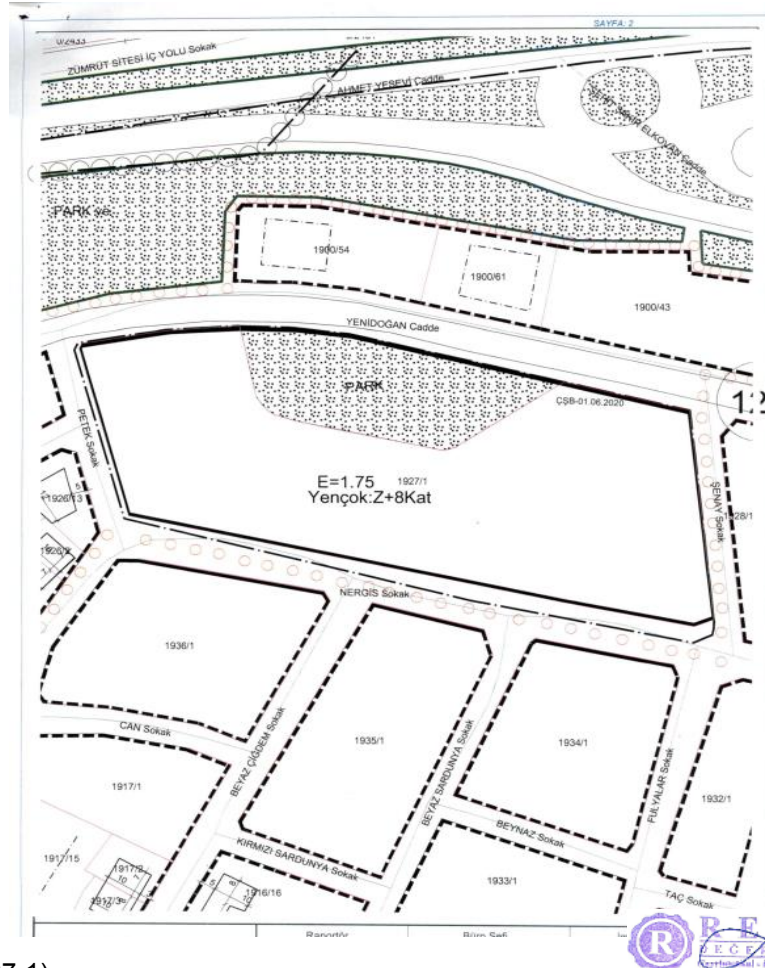
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazın mülkiyeti 02/09/2021 tarih ve 22183 yevmiye numarası ile İller Bankası A.Ş mülkiyetinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

18.01.1994-19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı ve 01.06.2020 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi 1927 ada 1 parseline ilişkin plan değişikliği planları kapsamında KAKS:1,75 , HMAX: Z+ 8 KAT yapılaşma şartları ile konut alanında kalmaktadır.



**01.06.2020 TASDİK TARİHLİ KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ 1927 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER:**

1. Plan onama sınırı 31.01.2013 tarih ve 536 sayılı olur ile 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenen sınırdır
2. Bu plan kapsamında, afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, İstanbul otopark yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği, su kirliliği yönetmeliği binalarda enerji performansı yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
3. Planlama içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
4. Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.
5. 5378 sayılı “engelliler hakkında kanun” ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk standartları enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.
6. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak çevre ve şehircilik bakanlığı çevre yönetimi genel müdürlüğü tarafından yayınlanan “Bisiklet Yolu Kılavuzu” nda belirtilen hususlara uyulacaktır
7. Planlama alanında yer alan kamu eline geçmesi gereken alanlar bila bedel terk edilmeden uygulama yapılamaz.

**ÖZEL HÜKÜMLER:**

1. Planlama alanında e=1,75 ve YENÇOK=z+8 kat olacak şekilde konut yapılabilir.
2. Gerektiğinde vaziyet planına göre ifraz yapılabilir. İfraz yapılması halinde komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi en az 5 m. olacaktır.
3. Planda belirlenen inşaat emsali aşılmamak koşuluyla farklı yükseklikte yapılar yapılabilir. 4. Plan onama sınırı içerisinde yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m<sup>2</sup> yi geçmeyen bekçi kulübesi gibi idari tesisler ile su deposu, trafo v.b teknik altyapı alanları inşaa edilebilir.
5. Otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır.
6. Planlama alanı içerisinde yol tarafındaki çekme mesafelerini korumak koşulu ile tabii zeminin 0.5 m altında açığa çıkmayacak şekilde kapalı otoparklar düzenlenebilir. Uygulama İstanbul büyükşehir belediyesi ulaşım dairesi başkanlığı görüşü doğrultusunda yapılacaktır.
7. Yaya yolları servis ve otopark girişi olarak kullanılabilir.
8. Başbakanlık afet ve acil durum yönetimi başkanlığı tarafından 19.01.2010 tarihinde onanan Anadolu Yakası mikro bölgeleme raporunda, belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez. Uygulama aşamasında zemin etüdünde belirtilen hususlara uyulacaktır
10. Bu plan, plan paftaları, plan notları, uygulama hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür. Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen plan notlarında açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.
11. İmar planı ile kadastro arasındaki uyumsuzlukları gidermeye çevre ve şehircilik bakanlığı yetkilidir.

### **2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

1927 Ada 1 Parsel numaralı parsel, 18.01.1994-19.03.2012 tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamındayken 08.04.2014 Tarih ve 5577 sayılı olur ile onaylanan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'yle Emsal: 2,50 H:25 Kat yapılaşma şartları öngörülmüştür. Yönetmeliklerde belirlenen yoğunluk ve eş değer donatı standartlarına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olmadığı görüş ve kanaatine ulaşılmış, 12.02.2015 tarih ve 2558 sayılı olur ile tekraren onaylanan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği ile öngörülen yapılaşma şartları Emsal: 1,80 H:20 Kat olarak belirlenmiştir. Ancak 12.02.2015 tarihli ve 2014/1870 sayılı mahkeme kararıyla 1927 ada 1 parsel ile ilişkili 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğinin İstanbul 3.İdare Mahkemesinin iptali istenmiş olup 31.05.2016 tarihli ve E.2016/1121 sayılı kararı ile iptaline karar verilmiştir.

Mevcut durumda taşınmaz, 18.01.1994-19.03.2012 tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı ve T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 01.06.2020 Tasdik Tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi 1927 ada 1 parsel ile ilişkili plan değişikliği kapsamında olup konut alanında kalmaktadır.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup, parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış gecekondü tipi yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir etmediği bilgisi edinilmiş, taşınmaz için "arsa" değerlemesi yapılmıştır.

### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup, parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış gecekondü tipi yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir etmediği bilgisi edinilmiş, taşınmaz için "arsa" değerlemesi yapılmıştır.

### **2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

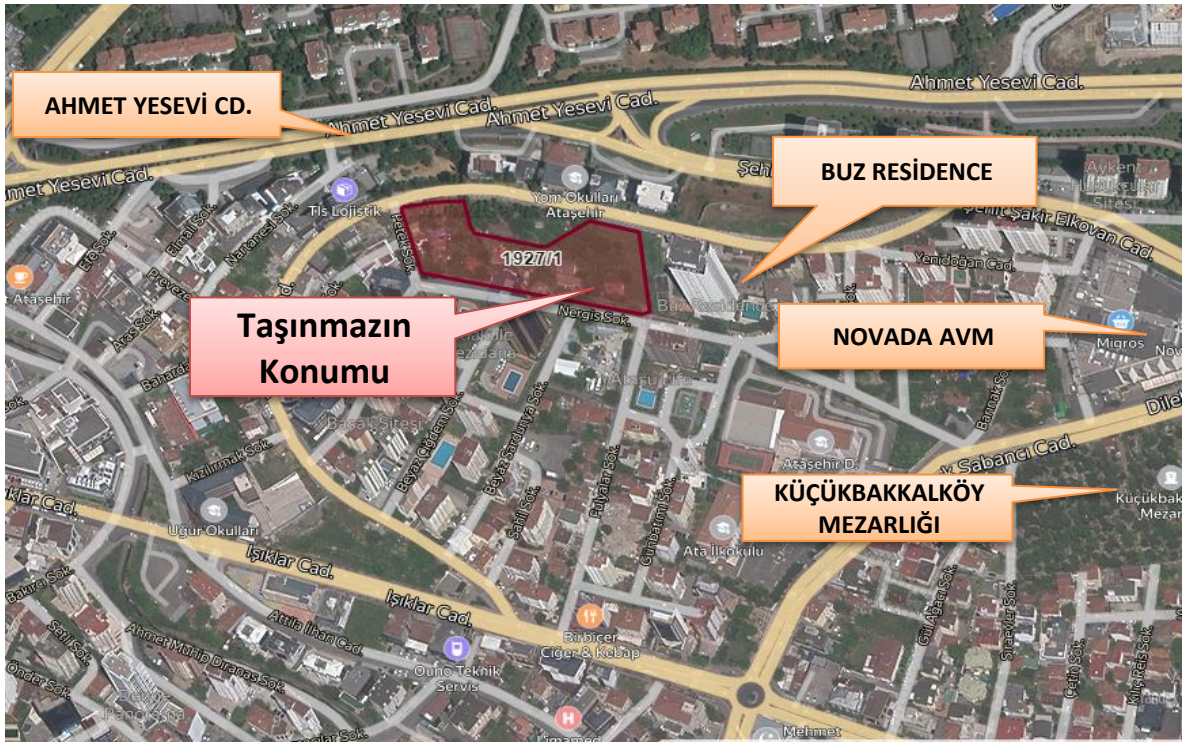
### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 7492.32 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olan 1927 ada 1 parsel olan niteliği "Arsa" olan taşınmazdır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmaz İstanbul Çevre Yolunun doğusunda yer almaktadır. Parselin çevresi konut lejantlı gelişim göstermekte olup altyapı ve olanakları eksiksizdir. Konut lekelenmesinin beraberinde parselin bulunduğu bölge ticaret, sosyal ve kültürel donatı alanları da gelişim göstermiş olup Ataşehir İlçesinin merkezi konumunda kalmaktadır.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; Kuzey istikametinde Vedat Günyol Caddesi izlenirken, sol tarafta kalan Işıklar Caddesine sapılarak Yenidoğan Caddesi vasıtası ile sağlanmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Ataşehir ilçesi Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içinde 7492.32 m<sup>2</sup> yüzölçüm alana sahip ARSA nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın geometrik şekli amorf dikdörtgen şeklinde olup kuzeye doğru eğimi ve engebesi artmaktadır. Parsel, Yenidoğan Caddesi'ne 160 m.,Petek Sokak'a 50m., Nergiz Sokak'a 155 m. ve Şenay Sokak'a yaklaşık 65 m. cepheidir.Parselin 4 cephesinin yola cephesi bulunmaktadır.



#### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup, parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış gecekondular tipi yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir etmediği bilgisi edinilmiş, taşınmaz için "arsa" değerlemesi yapılmıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir.

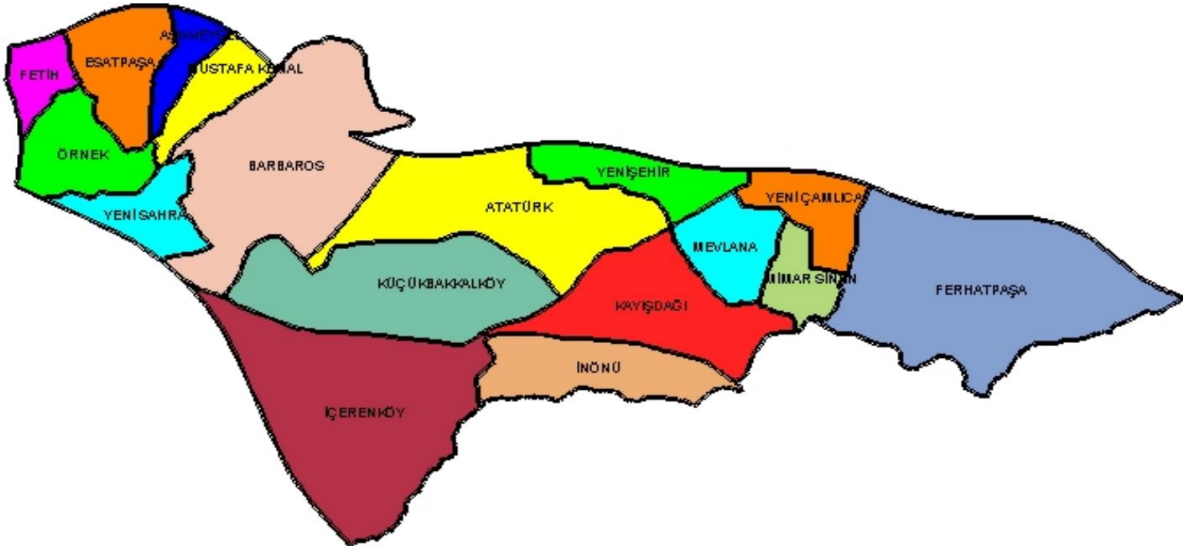
#### 4.1.2 - Ataşehir İlçesi

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında güneyinde Güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçeleri bulunan **2008 yılında 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında** ; **“Eklî (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur.”** İbaresiyile 6 Mart 2008 tarihinde Kadıköy'e bağlı bir semt iken İstanbulun bir ilçesi olmuştur.

2008 yılından önce Üsküdar İlçe Belediyesi'ne bağlı olan Örnektepe, Fetih ve Esatpaşa Mahalleleri ve Kadıköy İlçe Belediyesi'ne bağlı; Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallesi'nin Ataşehir sınırlarına bağlanması ile ilçe belediye statüsünü kazanmıştır.

İlçe İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır. Ataşehir ilçesi 25,84 km<sup>2</sup>'lik yüzölçüm alanı içerisinde toplam 17 mahalleden oluşmaktadır. Merkez ilçesi beyaz yakaya ev sahipliği yapan yurt olarak bilinmekte olup 1996 yılında 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 almıştır.

Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutları ve sosyal ve kamusal donatı alanları ile orta ve üst sınıfın tercih ettiği konut bölgesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Trio Konutları, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi yaşam kompleks siteleri ve merkezindeki lüks konutları ve tesisleriyle yüksek gelire sahip insanlara hitap eden bölgede Pleon Sportivo, Hillside Trio ve Palladium AVM bulunmaktadır.





1990'lı yıllarda Emlak Bankası iştirakiyle inşaatına başlanan Türkiye'nin en kapsamlı uydu kent projelerinden biri olarak inşaa edilen Ataşehir, günümüzde de halen TOKİ'nin yatırımlarının odak noktasıdır. Bir uydu kent olarak yerleşimi planlanmış olan Ataşehir ; bünyesinde Palladium ve Optimum gibi Istanbulular ve komşu ilçelerce büyük talep gören alışveriş merkezleri, Acıbadem, Kadıköy Şifa ve Memorial gibi kurumsal marka değeri yüksek hastaneleri, bir çok ofis- residence, konut projeleri ile halen gelişmeye devam etmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ataşehir 'in Toplam Nüfusu 422.594 kişidir.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

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

2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenbilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

'Covid-19 salgınından başlamasından itibaren yaklaşık 1 yıl geride kalırken, salgının Türkiye ekonomisi etkileri beklendiği kadar kötü olmadı. Türkiye ekonomisi salgının başında ilk şoku yaşadktan sonra, 3. çeyrekte itibaren toparlanmaya başladı. Ekonomik toparlanmanın beklenenden daha erken ve güçlü olması sonucu, pek çok kurum ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. 2020 yılının son aylarında aşı haberlerinin gelmesi ve uygulamaların da başlaması önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilerken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi.

Türkiye ekonomisi 2020 yılının 3. çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %6,7 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Yılın dokuz ayındaki büyüme oranı ise %0,5 oldu. Alınan destekleyici tedbirlerin ve salgına karşı getirilen kısıtlamaların gevşetilmesinin Türkiye ekonomisinin üçüncü çeyrekte beklentilerden güçlü bir toparlanma gerçekleştirmesinde etkili olduğu görüldü. IMF tarafından ekim ayında yayınlanan ve 2021 ocak ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, salgına karşı uygulanan vergi ertelemeleri ve istihdam destekleri gibi ilk politika müdahalelerinin Türkiye ekonomisinde keskin bir toparlanmaya yol açtığı vurgulandı. Rapora göre, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %1,2 oranında ve takip eden 2021 yılında ise %6 oranında büyümesi bekleniyor.

Enflasyon oranı, 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapattı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, TCMB'nin sıkı para politikası sonucu kur geçişkenliğinin zayıflayan etkisi yardımıyla enflasyon oranının bir miktar gerileyerek 2021 yılını %12 seviyelerinde kapatması öngörülüyor. FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. ECB daha önce açıklanan Pandemi Acil Varlık Alım paketini genişleterek 1,85 trilyon Euro'ya çıkardı ve bu fonun finansal koşulların seyri dikkate alınarak esnek olarak kullanılabileceğini belirtti. Küresel parasal genişleme politikasının 2021 yılında da devam etmesiyle beraber, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'nin de oluşan likidite bolluğundan payını alması bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %14,6 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %12,4 seviyesine gerilemesi öngörülüyor." (Colliers International, 2020, İkinci Yarı Raporu).

### Temel Ekonomik Göstergeler

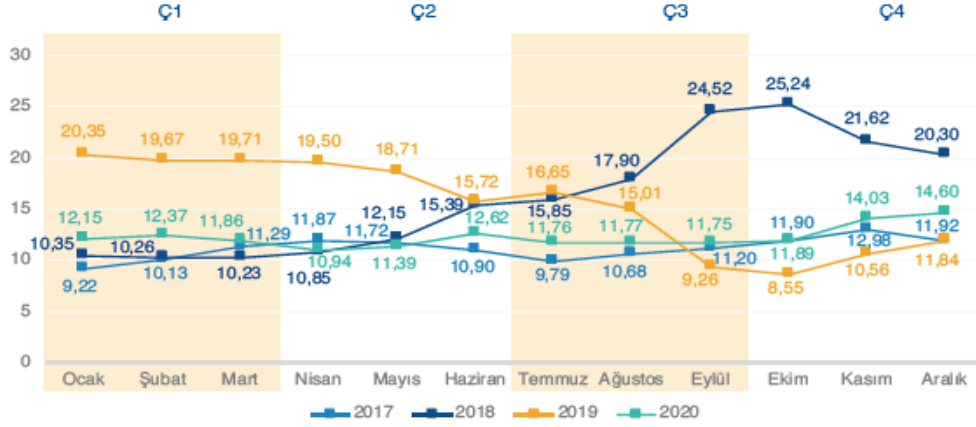
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$867 milyar	\$869 milyar	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$649* milyar	\$652* milyar
<b>Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$11,085	\$10,964	\$10,696	\$9,792	\$9,213	\$7,720*	\$7,660*
<b>Büyüme</b>	6.1%	3.2%	7.5%	3.0%	0.9%	1.2%*	6%*
<b>Enflasyon</b>	8.8%	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	14.6%	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$27.3	-\$26.8	-\$40.6	-\$21.6	\$6.9	\$-23.7*	\$-22.8*
<b>Cari Açık/GSYİH</b>	-3.2%	-3.1%	-4.7%	-2.7%	0.9%	-3.7%*	-3.5%*
<b>ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)</b>	2.92	3.52	3.78	5.2984	5.96	7.44	8.09*
<b>İşsizlik Oranı</b>	10.2%	12.0%	9.9%	12.9%	13.2%	14.6%*	12.4%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 12 Şubat 2021 itibarıyla tahmini veriler.  
 Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Ekim 2020.

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

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrılan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeyen, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşti.

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

### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

'Konut satışları 2020'nin Aralık ayında düşüşünü hızlandırarak yıllık bazda %48 azaldı. Bu dönemde ipotekli satışlar %71, diğer satışlar %40 geriledi. 2020 yılının tamamında ise konut satışları bir önceki yıla göre %11 yükseldi. 2020 genelinde kredilerdeki hızlı artış paralelinde ipotekli satışlar bir önceki yıla göre %72 artarken, diğer satışlar %9 azaldı. İkinci el satışların toplam konut satışları içindeki payı 2019'da bulunduğu %62 seviyesinden 2020'de %69'a yükseldi.

Kasım 2020 itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı %30 olurken, reel bazda yıllık artış %14 düzeyinde gerçekleşti. Talepteki yavaşlamaya ve gelirlerdeki azalmaya karşılık maliyetlerdeki artışın sürmesine bağlı olarak bina inşaatında reel ciro %12,2 oranında geriledi.

2019'un Aralık ayında uygulamaya konulan ancak yapılan değerlendirmeler sonucunda ertelenmesine karar verilen Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin tebliğ 15 Ocak 2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlandı. Yapılan düzenleme kapsamında "Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42. maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazların" değerli konut vergisine tabi olacağı belirtildi.

TÜİK tarafından yayımlanan inşaat sektörü güven endeksi, geçen yılın Eylül ayından itibaren sektörün faaliyetlerine ilişkin beklentilerin bozulduğunu gösteriyor. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği tarafından yayımlanan Aralık ayına ait beklenti endeksi de 2021'in ilk çeyreğinde iç pazarda yatay bir seyir beklendiğine işaret ediyor."

( Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Sektörel ve Güncel Gelişmeler 2021 - I )

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

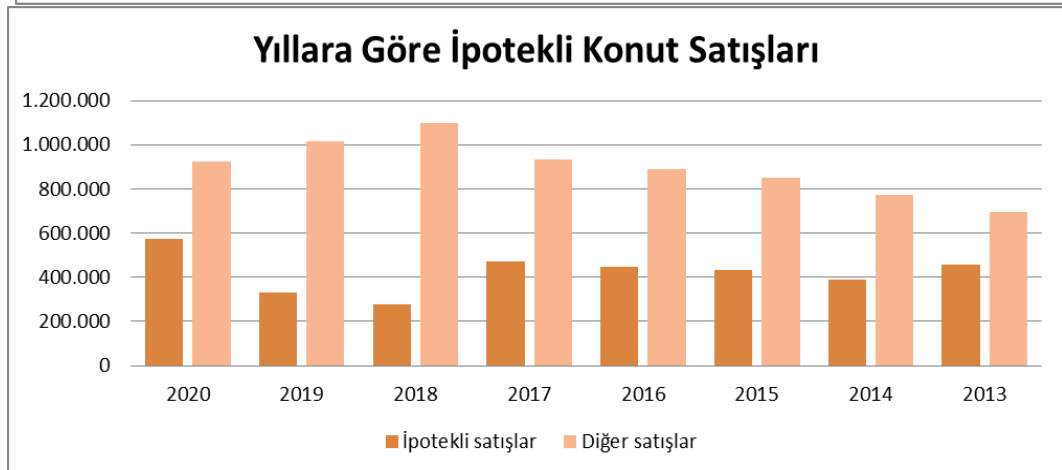
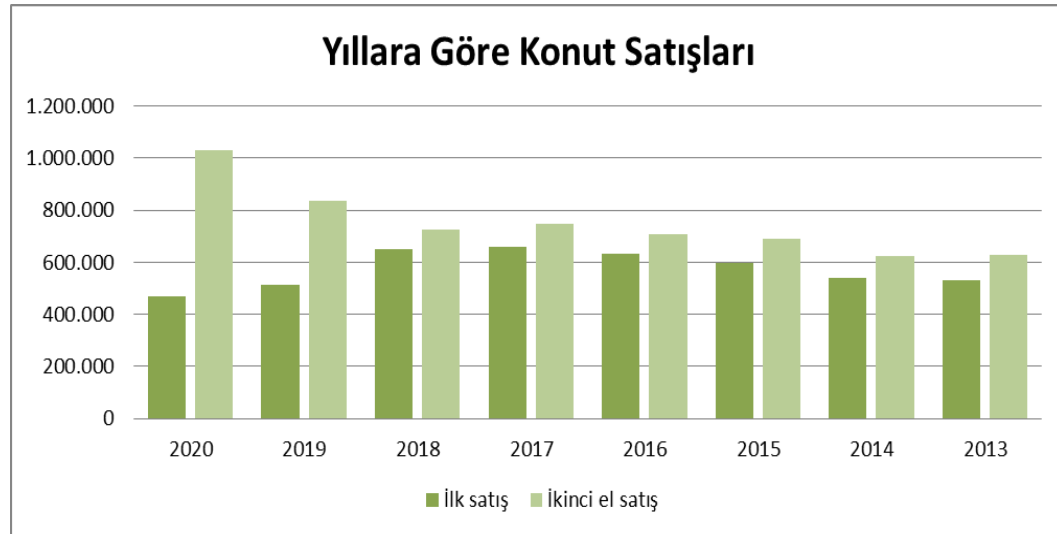
'2020 yılında, Türkiye konut piyasası Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle hareketli geçti. 2020 yılında tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşıldı. 2019 yılında %0,75 oranında artan Türkiye'deki toplam kredi hacmi, 2020 yılında da genişlemeye devam ederek bir önceki yıla göre %0,14 oranında büyüdü. 2018 yılındaki yüksek daralmanın ardından toparlanarak 2019 yılında %4,21 oranında azalan konut kredileri hacmi; 2020 yılında konut kredi faiz oranlarında haziran ayında yapılan ciddi indirimle birlikte %4,03 oranında genişledi. 2020 Aralık ayı itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7,78'ini oluşturuyor.

2020'nin ilk 9 ayında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %22 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %98 oranında arttı.

2018 yılında %26 olarak gerçekleşen inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2019 yılında yavaşlamasının ardında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle 2020 yılında tekrar hızlandı. 2019 yılında inşaat maliyeti endeksindeki artış %11 iken, 2020 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23 oranında artarak endeks 234'e çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı." (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu)

'2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir. 2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir. (GYODER, 2020, 4.Çeyrek Raporu)."





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.499.316	573.337	925.979	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK),2020

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ataşehir Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen ve dönüşen bölgede yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği iyidir.
- \* Tek mülkiyete sahiptir.
- \* Parsel büyüklük olarak nitelikli proje geliştirmeye uygundur.
- \* Tercih edilen konut alanında yer almaktadır.
- \* İmarlı parselidir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Alan ve nitelikleri nedeni ile belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Ataşehir ilçesinde yer alan 1 adet parselin değerlendirilmesinde;

- Taşınmazın mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin (konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Konut Emsalleri

* SMART CITY				
Tel				
	Samanyolu Caddesi ile Edip Sokak arasında konumlu inşaatı yeni bitmiş Smart City projesinde yer almaktadır. Akıllı ev sistemi özelliğine sahip olup 5000 m <sup>2</sup> alan üzerinde 2 bloktan oluşan projede toplam 186 konut bulunmaktadır. İçerisinde 1+1 (57m <sup>2</sup> -73m <sup>2</sup> ), 2+1 (105m <sup>2</sup> -107m <sup>2</sup> ), 3+1 (157m <sup>2</sup> ) olmak üzere 3 tip konut tipi vardır.			
9.KAT	2+1	107 m <sup>2</sup>	1.290.000 TL	12.056 TL/m <sup>2</sup>
5.KAT	2+1	107 m <sup>2</sup>	1.200.000 TL	11.215 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				11.636 TL/m <sup>2</sup>
* ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR				
	Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.			
3.KAT	2+1	128 m <sup>2</sup>	2.850.000 TL	22.266 TL/m <sup>2</sup>
8.KAT	2+1	120 m <sup>2</sup>	3.000.000 TL	25.000 TL/m <sup>2</sup>
23.KAT	1+1	103 m <sup>2</sup>	2.250.000 TL	21.845 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				23.037 TL/m <sup>2</sup>

\* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. 80m<sup>2</sup>-342 m<sup>2</sup> arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

6.KAT	2+1	117 m <sup>2</sup>	2.550.000 TL	21.795 TL/m <sup>2</sup>
10.KAT	3+1	189 m <sup>2</sup>	3.595.000 TL	19.021 TL/m <sup>2</sup>
5.KAT	2+1	117 m <sup>2</sup>	2.150.000 TL	18.376 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				19.731 TL/m <sup>2</sup>

\* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yıllıktır.

5.KAT	3+1	190 m <sup>2</sup>	3.750.000 TL	19.737 TL/m <sup>2</sup>
5.KAT	2+1	120 m <sup>2</sup>	2.950.000 TL	24.583 TL/m <sup>2</sup>
29.KAT	1+0	58 m <sup>2</sup>	1.050.000 TL	18.103 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				20.808 TL/m <sup>2</sup>

\* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen ve inşaatı devam eden proje 3 blok tan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 44m<sup>2</sup> - 258 m<sup>2</sup> arasındadır.

28.KAT	1+1	78 m <sup>2</sup>	2.275.000 TL	29.167 TL/m <sup>2</sup>
21.KAT	2+1	155 m <sup>2</sup>	3.650.000 TL	23.548 TL/m <sup>2</sup>
3..KAT	1+1	125 m <sup>2</sup>	2.200.000 TL	17.600 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				23.438 TL/m <sup>2</sup>

\* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m<sup>2</sup> alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 32m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> arasındadır.

11.KAT	3+1	143 m <sup>2</sup>	3.250.000 TL	22.727 TL/m <sup>2</sup>
12.KAT	3+1	160 m <sup>2</sup>	2.975.000 TL	18.594 TL/m <sup>2</sup>
21.KAT	3+1	144 m <sup>2</sup>	3.000.000 TL	20.833 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				20.718 TL/m <sup>2</sup>

\* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m<sup>2</sup> alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m<sup>2</sup> si peyzaj alanından oluşmaktadır.

9.KAT	3+1	142 m <sup>2</sup>	2.890.000 TL	20.352 TL/m <sup>2</sup>
6.KAT	3+1	165 m <sup>2</sup>	3.650.000 TL	22.121 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				21.237 TL/m <sup>2</sup>

\* **SOYAK YENİŞEHİR**



Soyak Yenişehir, Ataşehir'e 1 km bağlantı yolu ile bağlı Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde toplam 2900 konuttan oluşan bir yerleşim kompleksidir. Bağımsız ve kendi sosyal imkanları olan 5 ayrı siteden oluşmakta ve site bütünlük kavramı nedeniyle Ataşehir'den ayrılmaktadır. Site konut dağılımı Şelale Evleri 1000 konut, Palmiye Evleri 895 konut, Manolya Evleri 350 konut, Bambu Evleri 250 konut, Kibele Evleri 326 konut şeklindedir.

1.KAT	4+1	164 m <sup>2</sup>	2.150.000 TL	13.110 TL/m <sup>2</sup>
6. KAT	3+1	135 m <sup>2</sup>	2.100.000 TL	15.556 TL/m <sup>2</sup>
5. KAT	3+1	135 m <sup>2</sup>	1.900.000 TL	14.074 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				14.246 TL/m <sup>2</sup>

* <b>SARPHAN FİNANSPARK</b>				
	Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yıldır.			
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Smartinvest Gayrimenkul 0216 225 07 48	1+1 30+ kat	70m <sup>2</sup>	1.500.000 TL	21.429 TL/m <sup>2</sup>
Nova Gayrimenkul 0216 330 51 51	1+1 20. kat	70m <sup>2</sup>	1.240.000 TL	17.714 TL/m <sup>2</sup>
Merkez Gayrimenkul 0216 364 22 56	1+1 25. kat	106m <sup>2</sup>	2.500.000 TL	23.585 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>20.909 TL/m<sup>2</sup></b>



## Arsa Emsalleri

### 1 MEDYADAN

Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 93.220.338.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır.

<b>SATILMIŞ</b>	10000 .-M <sup>2</sup>	93.220.338 .-TL	9.322 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

### 2 MEDYADAN

Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır.

<b>SATILMIŞ</b>	13483 .-M <sup>2</sup>	72.000.000 .-TL	5.340 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

### 3 MEDYADAN

Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.

<b>SATILMIŞ</b>	57462 .-M <sup>2</sup>	223.467.518 .-TL	3.889 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

### 4 MEDYADAN

Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.

<b>SATILMIŞ</b>	54384 .-M <sup>2</sup>	211.500.000 .-TL	3.889 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

### 5 Celepoğlu İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 (530) 038 90 89

Atatürk Mahallesinde konumlu 302 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip Hmax:12,50 yapılaşma şartları bulunan ticari+konut lejantına sahip arsa 5.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	302 .-M <sup>2</sup>	5.000.000 .-TL	16.556 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 6 Celepoğlu İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 (530) 038 90 89

Atatürk Mahallesinde konumlu 235 m2 kullanım alanına sahip Kaks:0,30 Hmax:9,50 yapılaşma şartları bulunan ticari+konut lejantına sahip arsa 3.500.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	235 .-M <sup>2</sup>	3.500.000 .-TL	14.894 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 7 Hakan Ürün

Tel 0 (531) 573 37 03

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan 635 m2 alanlı olarak pazarlanan Kaks:0,30 Hmax:9,50 olan ticari+konut lejantına sahip arsa 8.600.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	635 .-M <sup>2</sup>	8.600.000 .-TL	13.543 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------





Değerleme konusu taşınmaz mevcut imar planlarında konut alanında kalmaktadırlar. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaza benzer büyüklükte satılık emsallere rastlanmamıştır. Satılmış emsal taşınmazlar ise geçmiş dönemlerde yapılan ve medyadan temin edilen bilgilerdir. Yapılan görüşmeler sonucunda taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 9.000.TL/m<sup>2</sup>-11.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Bölge yerleşik ve tercih edilirliliği yüksek bir bölge olması değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-5	E-6	E-7
SATIŞ FİYATI		5.000.000	3.500.000	8.600.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	7.492,32 m <sup>2</sup>	302	235	635
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		16.556	14.894	13.543
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -36%	ÇOK KÜÇÜK -36%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI	E=1.75	Hmax:12.50	E:0,30	E:0,30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	KONUT	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-31%	-31%	-30%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>10.400</b>	<b>11.424</b>	<b>10.277</b>	<b>9.480</b>

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PARSELLERİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
1927	1	7.492,32	10.400	77.920.128,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				77.920.128,00
TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				77.920.000,00

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ANDROMEDA	MY TOWERLAND	METROPOL
SATIŞ FİYATI		2.250.000	2.550.000	2.200.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	103	117	125
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		21.845	21.795	17.600
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-20%	-20%	-20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>16.330</b>	<b>17.476</b>	<b>17.436</b>	<b>14.080</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 17,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

#### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların 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.

Söz konusu parsellerin tercih edilen bölgede yer alması, üzerinde geliştirilmiş proje bulunmaması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı in tablosunda %19,00 olarak kabul edilmiştir.

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Mevcut imar koşulları kapsamında emsal inşaat alanları, satılabilir inşaat alanları hesaplanmış olup nakit akışları birlikte hazırlanmıştır.

Taşınmaz konut imarlı olup, parsel üzerinde konut projesi geliştirileceği varsayılmıştır.

Ada/ Parsel	İmar Fonksiyonu	Net Parsel Alanı (M2)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı
1927/1	KONUT	7.492,32	1,75	13.111,56	3.277,89	16.389,45	16.389,45
				13.111,56	3.277,89	16.389,45	16.389,45

### KONUT BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 19,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 16.330.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %19,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 324.827.635TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 215.281.027.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %45 ila %50 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 45 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin %85 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	324.827.635
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	215.281.027

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	215.281.027 .-TL
--	------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	215.281.027	.-TL
Hasılat Payı Oranı	45%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	96.876.462	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	82.344.993	.-TL
Toplam Arsa Alanı	7.492,32	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	10.990,59	.-TL/m2

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
1 Adet Parselin Arsa Değeri (.-TL)	77.920.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
1 Adet Parselin Arsa Değeri (.-TL)	82.344.992,70

#### **6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek suretiyle pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır

#### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %45 olarak alınmıştır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup, parseller üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış, müşterinin tasarrufu olmayan gecekondü tipi yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz için arsa değerlemesi yapılmıştır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri bilgi amaçlı eklerde belirtilmiştir.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

#### **6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.



**6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "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 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Bu kapsamda taşınmazın "ARSA" portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Söz konusu taşınmaz üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ve Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufunda olmayan gecekondü tipi yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların "Arsa" olarak portföye alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların

13.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

**77.920.000 .-TL**

**(Yetmiş Yedi Milyon Dokuz Yüz Yirmi Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**91.945.600 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Gizem GEREGÜL EVLEK**  
Lisans No: 409558

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**  
Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**  
Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.