

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



Körfezkent Projesi 4.Etap 1.Kısım
B3 Blok 5 Nolu Bağımsız Bölüm
Körfez / KOCAELİ

2020/0136

02.06.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 09.04.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 02.06.2020 tarihinde, 2020/0136 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporunda 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 değerlendirmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	09.04.2020
DEĞERLEME TARİHİ	01.06.2020
RAPOR TARİHİ	02.06.2020
RAPOR NO	2020/0136
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, 170/3B Dış Kapı no.lu Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısım, B3 Blok, 5 nolu Bağımsız Bölüm Körfez/ KOCAELİ
KOORDİNATLARI	40.7712° , 29.7959°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca(Şuyulandırma) Mahallesi, 1930 ada 1 parsel, B3 Blok 5 no.lu bağımsız bölümdür.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.4. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısımda stokta yer alan B3 Blok 5 no.lu bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	295.000,00	43.191,80
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	348.100,00	50.966,33

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 6,83 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
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	11
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	11
3.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	12
3.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	13
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	13
3.4.2	Belediye İncelemesi	13
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	13
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	14
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	14
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	14
3.8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	14
3.9.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	15
3.10.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	16
BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	17
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	17
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	17
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	18
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	19

BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	21
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	21
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	23
5.3.	2020 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	26
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	31
5.4.1	Kocaeli İli.....	31
5.4.2.	Körfez İlçesi	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	36
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	36
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Değer Tespiti.....	39
6.3.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi).....	40
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	41
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler	41
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	41
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	41
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	41
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	42

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 02.06.2020 tarihinde 2020/0136 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi üzerinde konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısım kapsamındaki B3 Blok 5 no.lu bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 02.06.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.04.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, 170/3B dış kapı numaralı Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısım kapsamındaki B3 Blok 5 no.lu bağımsız bölümdür.

Taşınmazın konumlu olduğu Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfez İlçesi'nin doğusunda, Derince İlçesi'ne sınır konumunda yer almaktadır. Yavuz Sultan Selim Mahallesi'nin güneyinde Yeni Yalı ve Esentepe Mahallesi, batısında Çamlıdere ve İlimtepe Mahallesi, kuzeyinde İlimtepe Mahallesi ve doğusunda Derince İlçesi bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgeye; Anadolu Otoyolu'nun (TEM İstanbul-Ankara Otoyolu) kuzeyinde kalan bölgede konumludur. Taşınmaza Mevlana Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Ertuğrul Gazi Bulvarı üzerinde kuzeybatı yönünde ilerlenir. Bulvarın sonundan ve sola Reyhan Sokaka dönülür. Sokağın sonundan sola Mevlana Caddesine dönülerek ulaşılır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 54 km. Osmangazi Köprüsü'ne 30 km, Derince Belediyesi'ne 8 km. uzaklıktadır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: KÖRFEZ
MAHALLESİ	: YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)
ADA	: 1930
PARSEL	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 60724.28
ANA TAŞINMAZ	: 11 Adet 11 Katlı, 8 Adet 10 Katlı, 1 Adet 9 Katlı Betonarme
NİTELİĞİ	Apartmanlar, 2 Adet 1 Katlı Ofis ve Is Yeri ve Arsası 2 Adet 1 Katlı Ofis ve Is Yeri ve Arsası
BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	: Kat Mülkiyeti
ARSA PAY/PAYDA	: 262/207184
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B.NO	: B3/ZEMİN/-/5
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	: MESKEN
CİLT/SAYFA	: 468/47307
MALİKİ	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
HİSSESİ	: TAM
TARİH	: 12.07.2018
YEVMIYE NO	: 8696

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 13.04.2020 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- ...KM ne Çevrilmiştir. (26.09.2018 Tarih 11745 Yevmiye No)
- Yönetim Planı: 12.06.2018 (12/07/2018 Tarih ve 8696 Yevmiye No)

İrtifaklar Hanesi:

- Diğer İrtifak Hakkı: TEDAS Genel Müdürlüğü lehine 200,50 m² lik kısımda irtifak hakkı vardır (TÜRKiYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) Lehine)(06.06.2018 Tarih ve 7177 Yevmiye No)

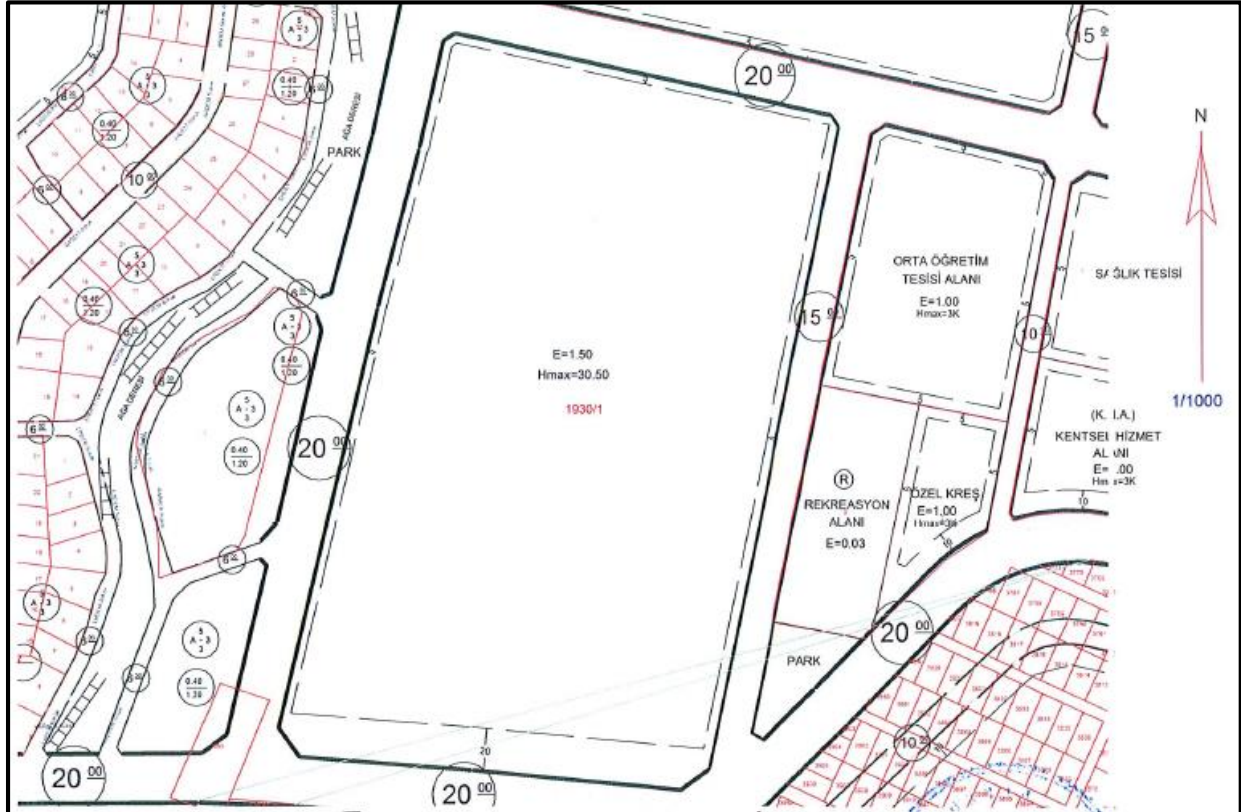
- Beyanlar hanesinde yer alan “Yönetim Planı” ve “...KM ne Çevrilmiştir.” kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalar olup satış kabiliyeti üzerinde etkisi bulunmamaktadır.
- İrtifaklar hanesinde yer alan TEDAŞ lehine “Diğer İrtifak Hakkı: TEDAS Genel Müdürlüğü lehine 200,50 m² lik kısımda irtifak hakkı vardır” şerh kaydı ana taşınmaz üzerinde olup satış kabiliyeti üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde rapora konu 1930 ada 1 parselin; 15.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Körfez Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı” imar fonksiyonunda, Ayrık Nizam, Emsal (KAKS): 1,50, H:Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Körfez Belediyesi sınırları dahilinde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri revizyonu kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2014 tarih 149 sayılı kararı onaylanmıştır. Ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından Körfez Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin Yapı/Yapılaşmaya ilişkin hükümler kısmında yapılması gereken düzenlemelere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği 14.07.2015 tarih 412 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır.



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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimleri aşağıda özetlenmiştir.

Körfez Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu bağımsız bölümün konumlu olduğu 1930 ada 1 parselin 24.09.2007 tarihinde mülkiyeti Toplu Konut İdaresi adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Parsel bünyesindeki taşınmazlar için 12.07.2018 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş, taşınmaz 26.09.2018 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu 1930 ada 1 parsel; 15.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Körfez Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" imar fonksiyonunda kalmaktadır.

Körfez Belediyesinde yapılan incelemelere göre konu gayrimenkuller 15.12.2011 tarih 702 sayılı meclis kararına göre Körfez Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup, daha sonra Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri revizyonu kapsamında Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2014 tarih 149 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından Körfez Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin Yapı/Yapılaşmaya ilişkin hükümler kısmında yapılması gereken düzenlemelere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği 14.07.2015 tarih 412 sayılı Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır.

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.3 Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Rapor konusu taşınmazın yer aldığı 1930 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı 60.724,28 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkul, kat mülkiyetine geçmiş olup 26.09.2018 tarih 11745 yevmiye no.lu cins değişikliği işlemiyle niteliği "11 Adet 11 Katlı, 8 Adet 10 Katlı, 1 Adet 9 Katlı Betonarme Apartmanlar, 2 Adet 1 Katlı Ofis ve Is Yeri ve Arsası" olarak değişmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu Körfezkent 4.Etap Projesi, 1925 ada 2 parsel ve 1930 ada 1 parsel üzerinde ofis/konut/dükkan ünitelerini barındıran bir proje olup 1930 ada 1 parselde konumlu B3 bloğun yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi sunulmuştur.

Yapı Ruhsatları:

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO.SU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	1930/1	B3	21.11.2014	426/96	YENİ YAPI	IVA	MESKEN	45	10	10.139,00
2	1930/1	B3	10.09.2015	432/55	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	IVA	MESKEN	45	10	10.139,00

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NO.SU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	1930/1	B3	22.06.2018	467/5	YAPI KULLANMA İZİNİ	IVA	MESKEN	45	10	10.139,00

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Mimar Sinan Mahallesi, Eşref Bitlis Caddesi, No:365, Daire:5 Körfez/KOCAELİ adresinde konumlu olan, 1455 izin no.lu Kentsel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

3.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1930/1 ada/parselde yer alan B3 Blok 5 nolu bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmaz Kocaeli İlçesi, Körfez Mahallesi, Mevlana Caddesi, Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısım adresinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Körfezkent 4.Etap Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Projenin Adı	: Körfezkent 4.Etap
Ada/Parsel	: 1930 Ada 1 Parsel (1.Kısım) 1925 Ada 2 Parsel (2.Kısım)
Proje Başlangıç Yılı	: 2014
Proje Bitiş Yılı	: 2018
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Dış Cephe	: Kısmen dekoratif taş kaplama, kısmen dış cephe boyalı
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Kapalı ve açık otopark mevcut

- Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu Körfezkent 4.Etap 1.Kısım 1930 ada 1 nolu parsel, 60.724,28 m² yüzölçümüne, Körfezkent 4.Etap 2.Kısım 1925 ada 2 nolu parsel, 19.079,91 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısımda; A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, T1 ve T2 olarak isimlendirilmiş toplam 22 adet blok bulunmaktadır.
- Rapora konu parsel üzerinde toplam 847 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

ADA/PARSEL	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ
1930	KONUT	832
	DÜKKAN	15

- Rapora konu parsel üzerinde konumlu daire tipleri, adetleri ve alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

B.BÖLÜM TİPİ	B.BÖLÜM ADEDİ	B.BÖLÜM ALANI (m ²)
1+1	2	87,34
2+1	376	104,16 ~ 119,47
3+1	401	141,53 ~ 146,97
4+1	53	178,91 ~ 179,01
	832	

Teknik Detaylar

- Raporu konu taşınmazın konumlu olduğu B3 Blok; 1 bodrum kat + zemin kat + 8 normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir.
- Rapor konusu B3 Blok, 5 nolu bağımsız bölümün zemin katta, doğu cephesinde konumludur. Taşınmaz, 3+1 daire tipinde olup, 146,97 m² satışa esas brüt alanı sahiptir. Taşınmazın oda ve salon hacimlerinde, zeminler laminant parke, duvarları sıva üzeri boyalıdır. Antre, hol, mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplama duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Banyo ve ebeveyn banyoda zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Islak hacimlerde; dolaplı lavabo, klozet kabinli duş teknesi ile armatürler mevcuttur. Mutfak hacminde MDF dolap ve tezgâh bulunmaktadır. Taşınmazın girişinde çelik kapı, iç kapıları panel kapıdır. Taşınmazın iç tefrişatı bakımlı ve iyi seviyededir.
- Taşınmaz Yerinde yapılan ölçümler ve belediye dosyasında bulunan mimari projeden taşınmazın kullanım alanları ve özellikleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Brüt alan, satışa esas alan olup bu alan içerisinde ortak alandan aldığı paylar da dâhildir.

Blok	Bağımsız Bölüm	Kat	Nitelik	Ticaret Satış Brüt Alanı (m ²)
B3	5	Zemin	3+1	146,97

3.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Sanayi istihdamının yoğun olduğu bölgede konumlu olması,
- Nitelikli projede konumlu olması,
- Kat Mülkiyetine geçmiş olması,
- Ulaşımın kolay olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte çok sayıda proje bulunması,
- Dünyayı sarsan pandeminin ekonomiyi olumsuz etkilemesi ve bu etkinin gayrimenkul piyasasına da olumsuz yansması.

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 olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

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

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

BÖLÜM 5

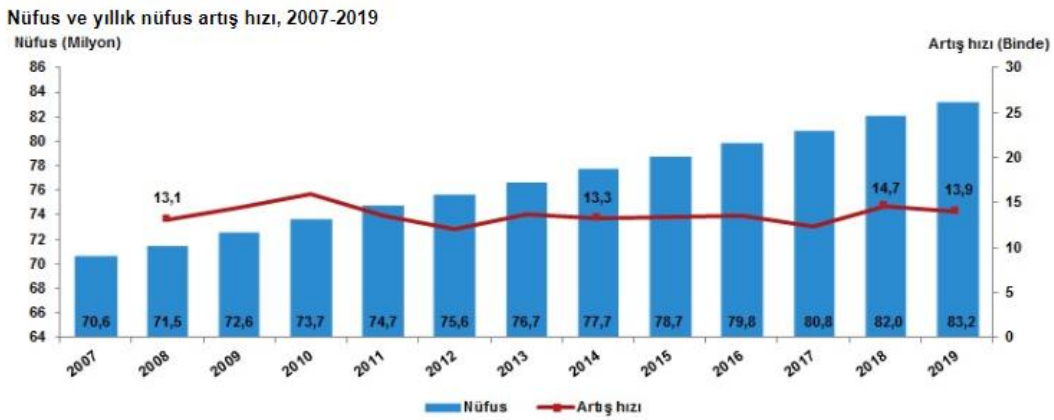
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

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(1) 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.



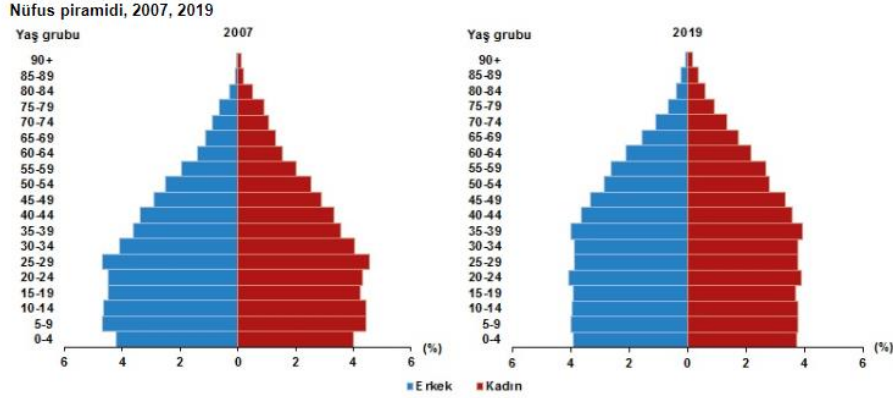
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

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.

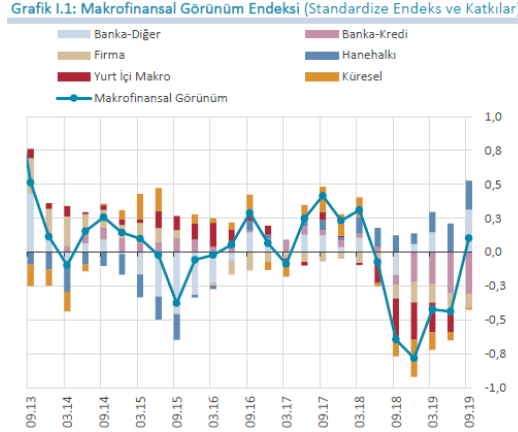
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir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



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 faaliyetlerdeki 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 faaliyetlerdeki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum

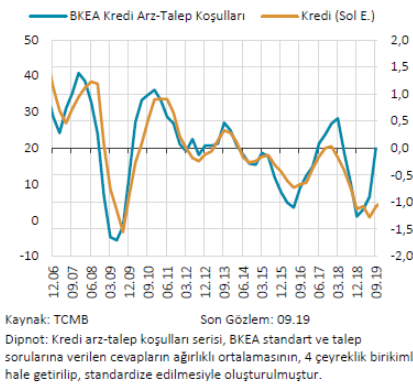
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

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

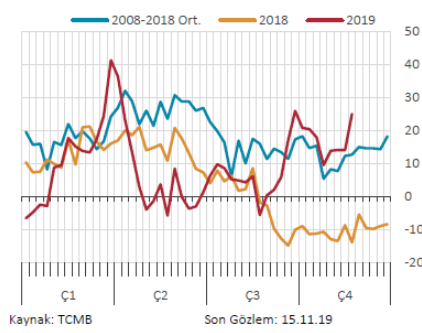
Makroekonomik Görünüm

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 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: 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 indirimde giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

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

Kaynak: TÜİK

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

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

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

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

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

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11,84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12,15 ve %12,37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11,86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7,36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8,84'e, Şubat'ta ise 9,26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8,50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır. İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir. Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıkta artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak – Şubat döneminde 2,5 milyar dolar artışla 2,8 milyar dolar olmuştur.

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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

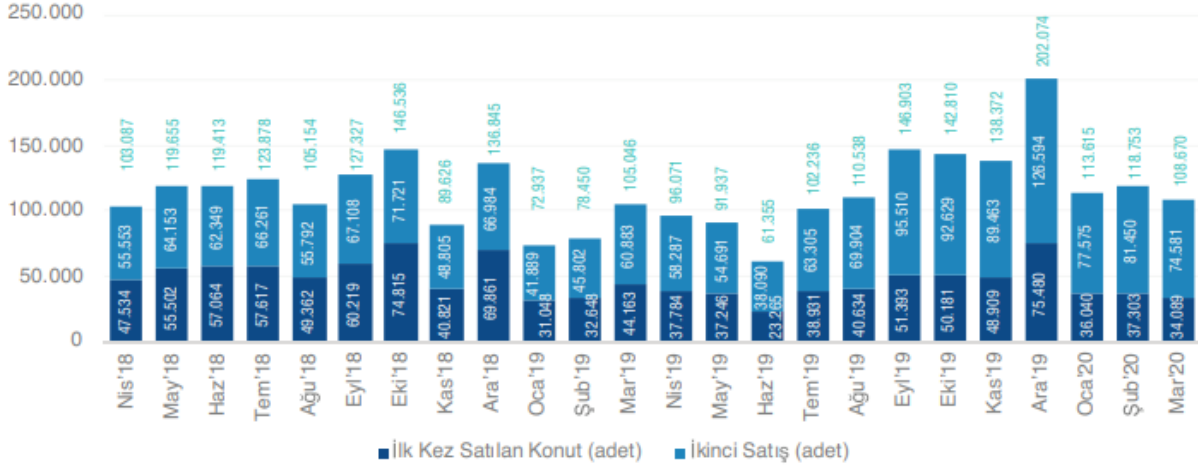
Enflasyon dinamiklerindeki ılımlı seyir ve küresel eğilimlerle 2019 yılındaki önden yüklemeli faiz indirimlerinin ardından TCMB 2020 yılı ilk çeyrekte de faiz indirimlerine devam etmiştir. Ocak toplantısında 75 baz puan indiren TCMB, Şubat toplantısında 50 baz puanlık daha indirime giderek politika faizini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

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

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



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

Kaynak: TÜİK

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

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

gerileme görüldü.

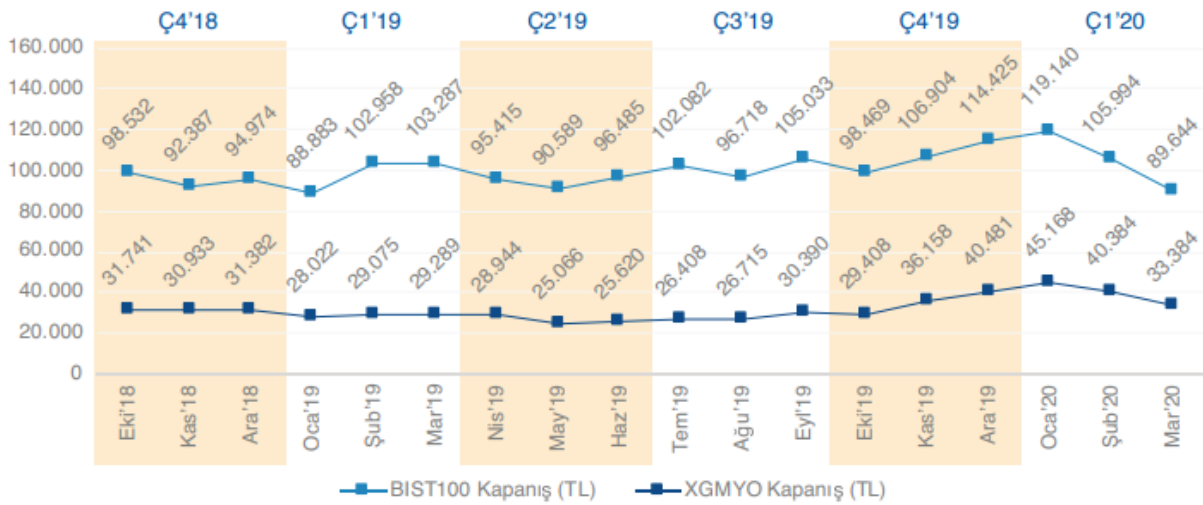
Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansdı. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında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

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

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu

gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir. GYO endeksi 2020 yılının Ocak ayına hızlı bir yükselişle başlamış ve %10'un üzerinde bir artışla Ocak ayını 45.000 seviyesine kapatmıştır. Ancak COVID-19 etkisiyle dünya hisse senedi piyasalarında başlayan düşüş GYO endeksini de etkileyerek endeksin 33.000 seviyelerine gerilemesine sebep olmuştur. Bununla birlikte özellikle son dönemde TL'nin USD karşısında değer kaybı sebebiyle GYO'ların toplam büyüklüğü 3.5 milyar USD'ye gerilemiştir. 2020'nin ilk çeyreğinde yabancı yatırımcı oranı %19,18 olarak gerçekleşirken, kurumsal yatırımcı oranı %51 olarak 2019 yılına paralel bir seyir izlemiştir. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Virjin Adaları (İngiliz) ve Lüksemburg yabancı yatırımcılar arasında ilk 5 sırada yer almıştır. İlk 10 ülke arasında Kuveyt ve Bahreyn dışında tüm yatırımcıların batı ülkeleri olması dikkat çekmektedir.

BIST GYO Endeks Performansı*



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

Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

COVID-19 diğer tüm sektörleri etkilediği gibi GYO sektörü de bu süreçten olumsuz etkilenmiştir. Kapanan AVM'ler, evden çalışmayla birlikte boşalan ofisler, hizmetlerini durduran oteller dikkate alındığında ticari gayrimenkul sektörüne yatırım yapan GYO'ların oldukça etkilendiğini ve bu sürecin belirsizlik ortamıyla beraber daha da sıkıntılı geçebileceğini

göstermektedir. Her ne kadar yılın ilk 3 ayında düşen faiz oranlarıyla beraber ipotekli satışlar %39'lar mertebesine geldiyse ve konut satışlarında ciddi artış olduysa da Nisan ayı verileriyle beraber bu trendin tersine döneceği ve bunun da sektörü olumsuz etkileyeceğini belirtmek gerekmektedir.

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

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

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 Kocaeli İli⁵

Kocaeli İli, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Yalova illeri, İzmit Körfezi, Marmara Denizi, kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 3.418 km²'dir.

Sakarya Irmağı'nın batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli Kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası'dır.

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

Kocaeli İli'nin Ankara'ya olan uzaklığı 342 km., İstanbul İli'ne olan uzaklığı ise 111 km.'dir. Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 ilçesi, 1'i büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km²'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir.

İlde iklim yapısı, Körfez Kıyıları ile Karadeniz Kıyısı'nda ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Bu özelliğiyle Akdeniz İklimi ile Karadeniz İklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer.

Kocaeli'nin bitki örtüsü, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı dağları ile Karadeniz Kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.



Kocaeli, coğrafi konumu, İstanbul Metropolü'ne yakınlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşım imkânlarına sahip olması gibi nedenlerle yoğun bir sanayileşmeye ve buna paralel olarak hızlı bir nüfus artışına sahne olmaktadır.

Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan il, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13'lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli, bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69,9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır.

Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır.

Kocaeli İli, “Sanayi Kenti” ve “Bilim Kenti” olma vizyonu yanında “Kartepe Dağ Turizm Merkezi Projesi” nin tamamlanmasıyla “Turizm Kenti” olma vizyonuna da sahiptir.

Bir sanayi kenti olan Kocaeli aynı zamanda; tarihi ve kültürel mekânları ile kültür turizmi, Kerpe, Kefken, Cebeci, Eskihisar ve Karamürsel Sahilleri ile yaz turizmi ve Kartepe Dağ Turizm Merkezi ile de kış turizmi açısından bir turizm cazibe merkezidir. İlde Kartepe Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi, Kocaeli - Sakarya Kıyı Bandı Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi ve Kocaeli - Yazlık - Yeniköy- Termal Turizm alanları oluşturulmuştur.

5.4.2. Körfez İlçesi ⁶

Cumhuriyet döneminde, 1937 yılında Romanya'dan 60 göçmen getirilerek her bir aile reisine 15 ve ailelerin her birine ise 10'ar dönüm arazi verilmiştir. 1939 yılında da gelen göçmenler bu bölgeye yerleştirilmiştir. 1951 Yılında Yarımca Köyü Muhtarlığı'na bağlanan çiftliğin bu ilk yerleşimcilerinin önemli bir bölümü sıtma vb. gibi çeşitli hastalıklar nedeni ile daha sonraki yıllarda başka bölgelere göç etmek zorunda kalmışlardır.



Kiraz ve üzüm bağlarıyla kaplı olan Yarımca bölgesi köy yaşamını ve durgun ekonomisini gerilerde bırakarak, 1950 yılından itibaren hızlanan sanayileşme sürecine girmiştir. Sanayileşmeyle birlikte hızla göç alan Yarımca'nın yanında Tütünçiftlik bölgesinin de gelişmesine neden olmuş ve bu günkü yerleşim alanları oluşmuştur.

Devlet karayolunun ortasından geçtiği Çiftlik bölgesinin değeri her geçen gün artarak hızlı bir gelişme göstermiştir. 1970 yılında yapılan bir referandumla belde olarak Yarımca Belediyesi sınırlarına dahil edilmiş ve 23 Aralık 1970 tarihinde Bakanlar Kurulunca onanarak Yarımca'nın bir mahallesi olmuştur. Gelişim hızlı bir şekilde artarak 1971 yılında karayolu referans alınarak iki mahalleye ve daha sonra da bu günkü idari yapılanmaya dönüştürülmüştür.

İlçe düzlük bir alana kurulmuştur. Yarımca'dan Tütünçiftliğ'e kadar geniş bir alanı kaplar. İlçenin kuzey kesimi Çenedağı'nın devamı gibidir.

Bu yükselti batıya devam ederek Hereke sırtlarını oluşturur. Yarımca'dan Hereke'ye doğru bir yükselti iyice dikleşir. Kıyı kesimi fazla girintili çıkıntılı değildir.

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

Düz alanın yükseklikle buluştuğu yerde karayolu geçmektedir. Bölgenin en önemli dağları Saman Dağlarıdır. Önünde akarsu yoktur. İlçe içerisinde geçerek denize dökülen derelerde yıllık yağışların fazla olduğu zamanda akıntı olmaktadır. Su kaynaklarının az olması önemli bir sıkıntı oluşturmaktadır.

İlçede geçiş iklimi mevcuttur. Yani yazları çok sıcak ve kurak olmayan, yağışlı ve ılık geçen bir iklim görünür. İlçe makro klima tipi Akdeniz iklim kuşağına girmektedir.

Bu iklime uygun olarak alçak kesimlerde zeytinlikler, kısa çalılar, yüksek alanların tahrip edilmesi nedeniyle ince toprak tabakası erozyona uğramıştır. İlçede bölgenin en güzel kirazları yetişmektedir. Ayrıca her çeşit sebze ve meyvenin yetişmesi için uygun koşullar mevcuttur.

Körfez ilçesi; ilçe merkezi, Hereke bucağı, Kirazlıyalı Beldesi ve 16 köyden teşekkül etmiştir.

22 Kasım 2000 yılı Genel Nüfus sayımına göre ilçe merkezi 81938 nüfusa sahiptir. Hereke Beldesinin nüfusu 16189, Kirazlıyalı Beldesinin nüfusu ise 2831'dir. Buna göre bağlı 16 köyde bulunan 4337 nüfus ile ilçemizin toplam nüfusu 105295'dir. Körfez ilçesi 2000 yılı Genel Nüfus sayımı sonuçlarına göre Kocaeli İlinin ilçeleri içerisinde nüfus itibariyle Gebze İlçesinden sonra 2. ilçe durumundadır.

Nüfus yoğunluğu oranı kıyı şeridinde yüksek içlere gidildikçe düşmektedir. 2000 yılı sayımına göre ortalama yoğunluk km² ye 268 kişi düşmektedir.

İlçe, 1960 yılında çok az bir nüfusa sahip iken (2000-3000 gibi) sanayi tesislerinin kurulması ile hızlı bir nüfus artışına sahip olmuştur.

İlçe nüfusunun %90' ı dışardan gelen vatandaşlarımızdan oluşmaktadır. "Manav" tabir edilen yerli nüfus % 10 seviyesine düşmüştür.

17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda bazı vatandaşlarımız ilçeden kendi memleketlerine dönmüşlerse de bir süre sonra hayatın normale dönmesiyle bu insanlarımızın birçoğu geriye dönmeye başlamıştır.

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.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılarak, emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Emsal Araştırmaları:

Taşınmazın rayiç değerinin ve aylık kira değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa ve kiralamaya sunulmuş tam mülkiyet durumundaki dükkân emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir. Emsaller, rapor konusu taşınmazla aynı projede konumlandıkları.

Satılık Konut Emsalleri

- 1. City Life Gayrimenkul (546 971 98 60):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 4.Etap Projesinde konumlu, giriş katta yer alan, 3+1 tip, net 105 m² brüt 143 m² alanlı olduğu beyan edilen, 52 ay süre ile aylık 3.680 TL ödemesi olduğu belirtilen konutun devir bedelinin 260.000 TL, toplam bedelin 451.360 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 3.156 TL/m²)
- 2. City Life Gayrimenkul (546 971 98 60):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 4.Etap Projesinde konumlu, giriş katta yer alan, 3+1 tip, net 119 m² brüt 143 m² alanlı olduğu beyan edilen, ilk 23 ay süre ile aylık 4.828 TL, sonraki 82 ay boyunca aylık 2.100 TL ödemesi olduğu belirtilen konutun devir bedelinin 170.000 TL, toplam bedelin 453.244 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 3.170 TL/m²)

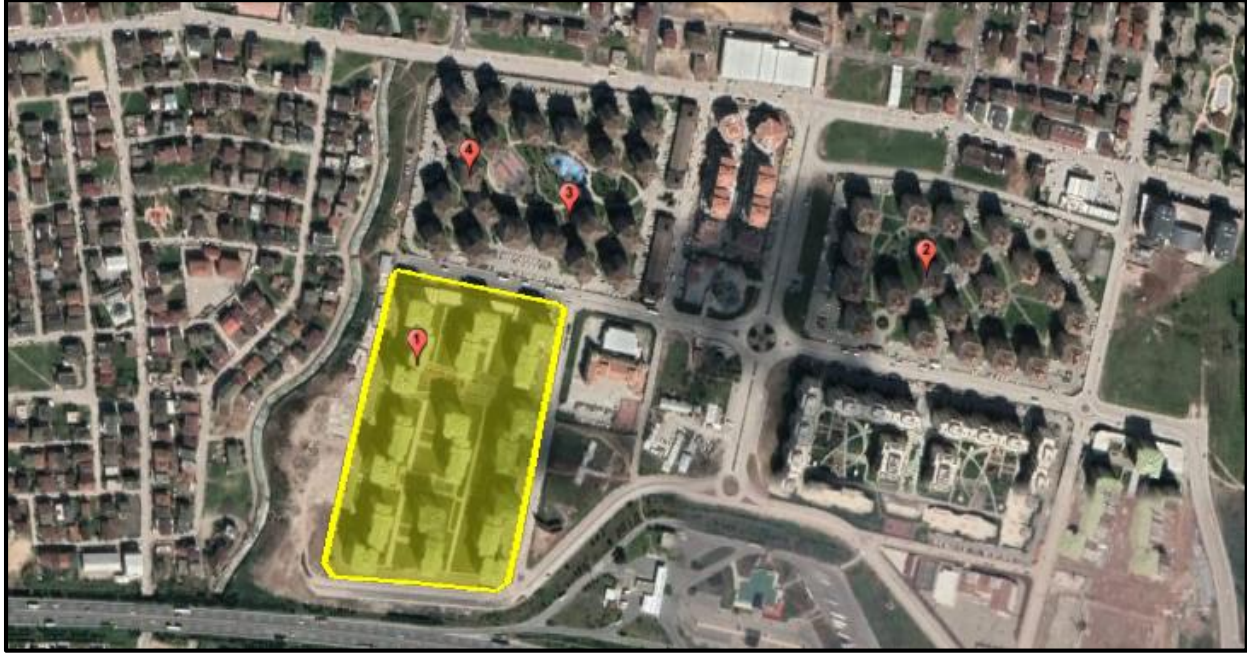
3. **Topuz Emlak (554 772 65 65):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 4.Etap Projesinde konumlu, A5 Blok giriş katında yer alan, 3+1 tip, net 119 m² brüt 143 m² alanlı olduğu beyan edilen, 100 ay süre ile aylık 2.450 TL ödemesi olduğu belirtilen konutun devir bedelinin 210.000 TL, toplam bedelin 455.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 3.170 TL/m²)
4. **Körfez Modern Gayrimenkul (542 791 54 20):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 4.Etap Projesinde konumlu, zemin katta yer alan, 3+1 tip, brüt 143 m² alanlı olduğu beyan edilen, 85 ay süre ile aylık 2.188 TL ödemesi olduğu belirtilen konutun devir bedelinin 240.000 TL, toplam bedelin 425.980 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 2.979 TL/m²)
5. **Jetkon Gayrimenkul ((532) 698 58 92):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 4.Etap Projesinde konumlu, zemin katta yer alan, 3+1 tip, brüt 143 m² alanlı olduğu beyan edilen, 105 ay süre ile aylık 2.124 TL ödemesi olduğu belirtilen konutun devir bedelinin 215.000 TL, toplam bedelin 438.020 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 3.063 TL/m²)
6. **Körfez Modern Gayrimenkul (531 224 15 92):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 4.Etap Projesinde konumlu, bahçe katında yer alan, 3+1 tip, brüt 146 m² alanlı olduğu beyan edilen, 102 ay süre ile aylık 2.140 TL ödemesi olduğu belirtilen konutun devir bedelinin 240.000 TL, toplam bedelin 458.280 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 3.139 TL/m²)
7. **Soha Gayrimenkul Danışmanlık (531 224 15 92):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 3.Etap Projesinde konumlu, giriş katta yer alan, 3+1 tip, brüt 126 m² alanlı olduğu beyan edilen konutun 285.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 2.262 TL/m²)
8. **Sahibinden (507 844 18 55):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 2.Etap Projesinde konumlu, zemin katta yer alan, 3+1 tip, brüt 120 m² alanlı olduğu beyan edilen konutun 312.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 2.600 TL/m²)

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



Kiralık Konut Emsalleri:

1. **Körfez Modern Gayrimenkul (531 224 15 92):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 4.Etap Projesinde konumlu, zemin katta yer alan, 2+1 tip, brüt 105 m² alanlı olduğu beyan edilen konutun 950 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 9,-TL/m²)
2. **Sahibinden (507 231 89 04):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 2.Etap Projesinde konumlu, 7.normal katta güney doğu cephede yer alan, 3+1 tip, brüt 135 m² alanlı olduğu beyan edilen konutun 1400 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 10,-TL/m²)
3. **Körfez Modern Gayrimenkul (531 224 15 92):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 1.Etap Projesinde konumlu, zemin katta yer alan, 3+1 tip, brüt 120 m² alanlı olduğu beyan edilen konutun 900 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 8,-TL/m²)
4. **Ceren Gayrimenkul (536 633 14 04):** Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfezkent Emlak Konutları 1.Etap Projesinde konumlu, 4.normal katta yer alan, 3+1 tip, brüt 120 m² alanlı olduğu beyan edilen konutun 1.100 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 9,-TL/m²)



6.2. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Değer Tespiti

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkân emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, cephesi, reklam kabiliyetleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu dükkân ile kıyaslanmış ve taşınmazın değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

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

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
ALANI (m ²)	143	143	143	143	143	146	126	120
SATIŞA SUNULAN DEĞERİ (TL)	451,360	453,244	455,000	425,980	438,020	458,280	285,000	312,000
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	3,156	3,170	3,182	2,979	3,063	3,139	2,262	2,600
PAZARLIK PAYI	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	2,841	2,853	2,864	2,681	2,757	2,825	2,149	2,470
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%
VADE FARKI DÜZELTMESİ	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1,989	1,997	2,005	1,877	1,930	1,978	2,041	2,100
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~2.000,-							

Sayfa 36 ve 37’de sunulan 8 adet satılık konut emsalleri rapora konu taşınmazla benzer nitelikte konutlardır. İlk 6 emsal devirli satılık olup beyan edilen ödeme planları üzerinden satışa sunulan değerleri hesaplanmıştır. Emsal taşınmazların hesaplanan birim değerlerine vade farkı düzeltmesi getirilmiştir. Düzeltme tablosunda görüleceği üzere emsal taşınmazların ortalama birim değeri üzerinden, düzeltmeler getirilerek taşınmazın ortalama birim değerine ulaşılmıştır.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
B3	5	Zemin	Mesken	146,97	2.000,-	293.940,-
					TOPLAM	~ 295.000,-

6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	105	135	120	120
KİRALIK DEĞERİ (TL)	950	1400	900	1100
KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	9	10	8	9
PAZARLIK PAYI	5%	10%	0%	5%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	9	9	8	9
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-5%	0%	0%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	0%	-10%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	8	8	8	8
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~8			

Satılık ve kiralık emsallerin arasındaki korelasyona bakıldığında geri dönüş süresinin ~ 21 yıl, kapitalizasyon oranının ise ort. 0,048 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

BLOK No	B.B. No	Alanı (m ²)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
B3	5	146,97	8	1.175,76 ~1.200,-	14.400,-	0.048	300.000,-

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu taşınmazın değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ve “Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazın KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 295.000,-TL, “Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi” ile 300.000-TL bulunmuştur. Her iki yaklaşımla ulaşılan sonuçlar arasında anlamlı bir fark bulunmamakta olup “Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi” ile birim değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle “Mesken” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan **295.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

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

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15’de; “3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler” ve “3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler” başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 12’de; “3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, 170/3B dış kapı numaralı Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısım kapsamındaki B3 Blok 5 bağımsız bölüm nolu meskendir.

Rapora konu taşınmaz tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15’de “3.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş” başlığı altında belirtildiği üzere rapora konu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olan Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca(Şuyulandırma) Mahallesi, 1930/1 ada/parselde yer alan B3 Blok 5 nolu bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde ‘Bina’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, 170/3B dış kapı numaralı Körfezkent 4.Etap Projesi 1.Kısım kapsamındaki B3 Blok 5 bağımsız bölüm no.lu meskendir. Rapor konusu meskenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu mesken için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	295.000,00	43.191,80
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	348.100,00	50.966,33

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 6,83 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari proje/kat planları
- Mahal Listeleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri