

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ YER ALAN  
1 ADET ARSA  
(ŞENLİK MAHALLESİ  
292 ADA 220 PARSEL)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	02.12.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2021
<b>RAPOR NO</b>	EML-2109016
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ ŞENLİK MAHALLESİ 292 ADA 220 PARSEL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BAKIRKÖY İLÇESİ ŞENLİKKÖY MAHALLESİ AVŞAROĞLU SOKAK, YEŞİLYURT SOKAK KESİŞİMİ 292 ADA 220 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) 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
  - 7.5 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar Durum Yazısı ( Kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgeleri
- Ek 5** - Protokoller
- Ek 6** - Kira Değer Tablosu -INA Tablosu
- Ek 7** - 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.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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 parselde kain taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

İş bu rapor EML-2109016 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme 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 hazırlanmış olan 1 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-1910171		
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2019		
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET ARSA		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ozan ALDOĞAN , Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	315.000.000		

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ ŞENLİK MAHALLESİ 292 ADA 220 PARSEL
İMAR DURUMU	Kısmen İlkokul Alanı, Kısmen Park Alanı Kısmende KAKS:0.90 Yençok: Z+2 kat Konut Alanı (İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.09.2020 tarih ve 2019/1182 E 2020/1272 K.sayılı kararı ile planda konut alanında kalan kısım iptal edilmiştir.)
MEVCUT KULLANIM	Parselin bir kısmı üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
1 ADET PARSELİN DEĞERİ	427.590.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

292 ADA 220 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAKIRKÖY
Bucağı	:
Mahallesi	: ŞENLİK
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 292
Parsel No	: 220
Alanı	: 40.722,50
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: T.C.ÇEVRE VE ŞERHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 12961
Cilt No	: 46
Sayfa No	: 4437
Tapu Tarihi	: 23.11.2017

**Mülkiyeti T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olup T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 15.09.2017 tarihli satış protokolü ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine devri gerçekleşecektir. Söz konusu protokolün devir koşullarına göre konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü serh/beyanın terkin işleminin akabinde Emlak Konut GYO A.Ş. ne devri söz konusu olacaktır.**



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 06.09.2021 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan;

\* Bu parsel üzerindeki ev aynı anda 48 parsel aittir. EK Komisyon Kararı: 24.05.1953

\* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (28.09.2016 tarih 11170 yevmiye numarası ile)

\* 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.11.2017 tarih 12574 yevmiye numarası ile)

\* Kullanım amacı:- (23.11.2017 tarih 12961 yevmiye numarası ile)

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

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

Taşınmazın son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu 292 ada 220 parsel 20.10.2010 tarih 10233 yevmiye numarası ile ifraz işlemi(TSM) sonucu Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. 23.11.2017 tarih ve 12961 yevmiye numarası ile satış işlemi sonucu T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ) adına tescil edilmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 292 Ada 220 Parsel, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel ile 292 Ada 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yer almaktadır. Plan onay tarihi 17.01.2019 olarak belirtilmiştir. Parsel Kısmen İlkokul Alanı, Kısmen Park Alanı Kısmende KAKS:0.90 Yençok: Z+2 kat Konut Alanında kalmakta iken; İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.09.2020 tarih ve 2019/1182 E 2020/1272 K.sayılı kararı ile planda konut alanında kalan kısım iptal edilmiştir.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesi 2021/96 Esas no, 2021/857 Karar No ile İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 30/09/2020 tarih ve R:2019/1182, K:2020/1272 sayılı kararının "1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, planda konut alanında kalan kısımlar için öngörülen KAKS:0.90, Yençok:Z+2 Kat yapılaşma koşulları yönünden iptaline ilişkin kısmının" kaldırılmasına karar verilmiştir. İlgili mahkeme kararı eklerde verilmiş olup, değerlendirme bu kapsamda yapılmıştır. Planların iptali veya değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.



#### Plan Notları Genel Hükümler

- 1) Plan ; Plan Paftaları, Plan Notları Ve Plan Açıklama Raporu İle Bir Bütündür.
- 2) Plan Onama Sınırı İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 Ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel İle 292 Ada 231 Parseli Kapsamaktadır.
- 3) Plan Onama Sınırı İçerisinde 18.Madde Uygulaması Tamamlanmadan İfraz, Tevhid, Tahsis V.B. İşlemler Ve Uygulama Yapılamaz.
- 4) 24.07.2012 Tarihli, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge Hükümlerine Uyulacaktır.
- 5) 5378 Sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" Ve Bu Kanun Kapsamında, Planlama Alanında Yer Alacak Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Alanlarında Ve Yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün İlgili Standardına Uyulacaktır.
- 6) Plan Onama Sınırı İçerisinde Yapılacak Olan Yapılarda Kapıcılık Vb. Hizmetlerinin Projelendirilerek Yönetim Birimlerinde Çözülmesi Ve Genel Yönetim Planı İle Tanımlanması Halinde Bu Yapılarda Kapıcı Dairesi Şartı Aranmayacaktır.
- 7) İnşai Uygulama Aşamasında İlgili Kamu Kurum Ve Kuruluşlarından Görüş Alınacaktır.
- 8) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının (Deprem Ve Zemin İnceleme Müdürlüğü) 10.11.2017 Tarih Ve 2099-225996 Sayılı Yazısı Gereğince; Mikrobölgeleme Çalışmaları Kapsamında Yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları Ve Eki Raporla Belirtilen Hususlara Uyulacaktır. Ayrıca, Parsel Bazında Zemin Etüd Raporları Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez.
- 9) Planlama Alanında Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanılması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4. Maddesinde (Haber Verme Zorunluluğu) Belirtilen Hükümlere Uyulacaktır.
- 10) Plan Onama Sınırı İçinde Plan Paftaları, Lejand (Gösterim), Plan Açıklama Raporu Ve Plan Notlarında Açıklanmayan Hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri Geçerlidir.
- 11) Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir.

#### Özel Hükümler

- 1) Konut Alanında Yençok: Zemin + 2 Kat (Z+2kat) Ve İnşaat Alanı Hesabı Brüt Parsel Üzerinden Yapılacak Olup Kaks:0.90'dır. Konut Alanında Hesaplanan İnşaat Alanının %5'i Kadar Alan Ticari Kullanım Amacı İle Ayrılabilir. Bu Ticari Birimler Bir Yapıya Bağlı Veya Bağımsız Olarak Yapılabilir.
- 2) Konut Alanında Yapılacak Olan Binalarda Blok Şekli, Boyutları, Çekme Mesafeleri, Bloklar Arası Mesafeler Serbesttir. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir, Yapılar Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve/Veya Birlikte Kullanılabilir. Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.
- 3) Konut Alanlarında Zemin Altı Otoparkları Sadece Çekme Mesafeleri İçerisinde Yapılacaktır.
- 4) İlkokul Alanında Kaks:1.20, Yençok: Zemin+2 Kat Olup Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır. Bu Alandaki Yükseklik Değeri Hiçbir Koşulda; Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2017 Tarih Ve 118887 Sayılı Yazısında Belirtilen Deniz Seviyesinden Maksimum 66 Metre Yükselik (Çatı, Baca, Anten V.B. Dahil Zemin+Binayüksekliği) Değerini Aşamaz.
- 5) Cami Alanında Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır. Bu Alandaki Yükseklik Değeri Hiçbir Koşulda; Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 23.11.2017 Tarih Ve 118887 Sayılı Yazısında Belirtilen Deniz Seviyesinden Maksimum 68 Metre Yükselik (Çatı, Baca, Anten V.B. Dahil Zemin+Binayüksekliği) Değerini Aşamaz.
- 6) Park Alanları Kamunun Kullanımına Ayrılmış Alanlar Olup, Bu Alanlarda 50 M<sup>2</sup>'yi Geçmeyen Yer Altı Ve Yer Üstü Trafoları Düzenlenebilir.
- 7) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmaz plan değişikliği yapılmadan önce 17.07.2006 – 28.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planında kısmen “Spor Tesis Alanı” kısmen Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Trafo Alanı” olarak planlandığı bilgisi alınmıştır. Spor Tesis Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10.02.2005 – 16.07.2005 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım imar planının mahkeme kararı ile iptal edildiği bilgisi bulunmaktadır. 16.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel ile 292 Ada 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında parsel imar koşulları konut alanı için Emsal:1.30, yençok:zemin+2 kat olarak belirlenmiştir. İmar Uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince 02/11/2018-01/12/2018 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Güncel imar planları 17.01.2019 tarihinde onaylanmış ve askı süresi kapsamında yapılan değişiklikler sonucu 12.04.2019 tarihinde onaylanmıştır. Mevcut imar planına göre kısmen park, kısmen eğitim tesis alanı, kısmen konut alanı imar koşulları emsal=0.90 olarak belirlenmiştir. İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.09.2020 tarih ve 2019/1182 E 2020/1272 K.sayılı kararı ile planda konut alanında kalan kısım iptal edilmiştir.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesi 2021/96 Esas no, 2021/857 Karar No ile İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 30/09/2020 tarih ve R:2019/1182, K:2020/1272 sayılı kararının "1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, planda konut alanında kalan kısımlar için öngörülen KAKS:0.90, Yençok:Z+2 Kat yapılaşma koşulları yönünden iptaline ilişkin kısmının" kaldırılmasına karar verilmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapıların tümü için riskli yapı şerhi konulmuştur. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı kabul edilmiş ve arsa olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır. Taşınmaz Arsa vasıflı olup üzerindeki yapılar için tapu kayıtlarında "riskli yapı" şerhi düğüldüğü görülmüştür. Parsel üzerindeki yapılar eski malike ait olup, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne herhangi bir getirisi bulunmamaktadır. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı kabul edilmiş ve arsa olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

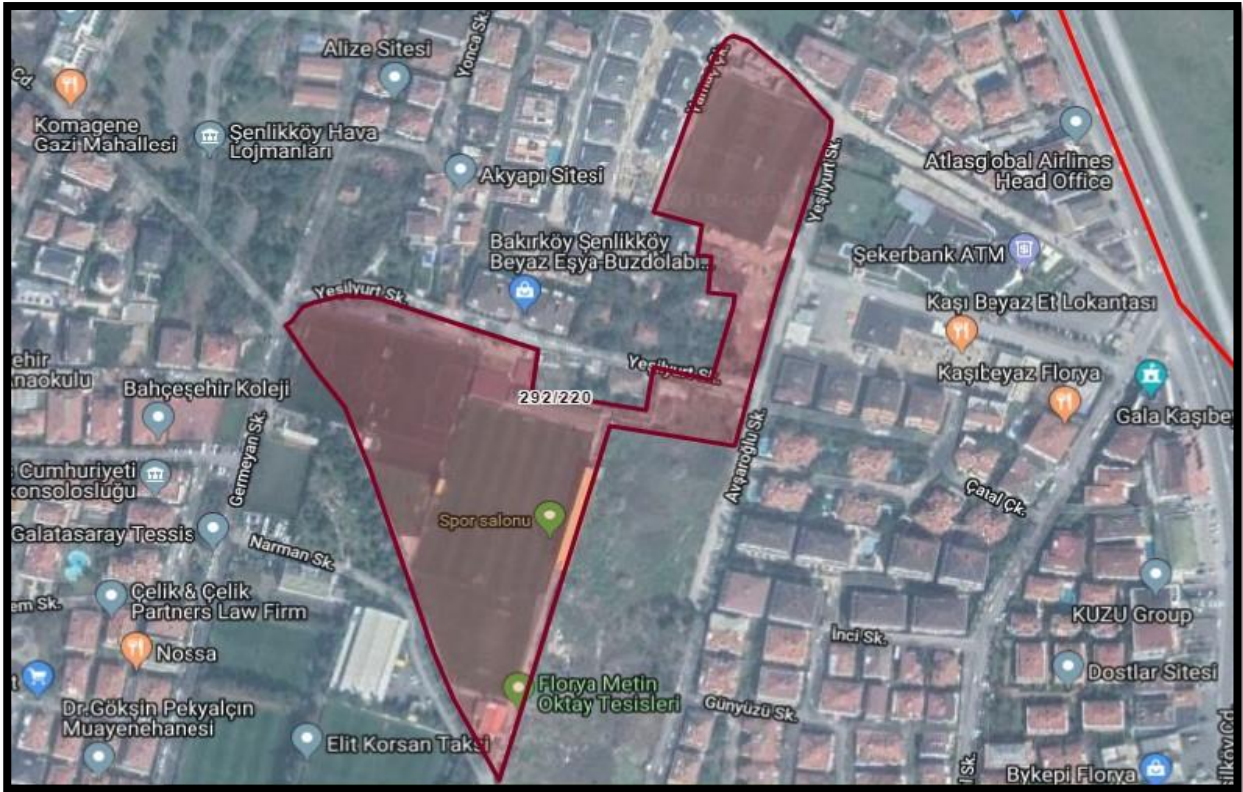
#### 3.1 - Tanımı

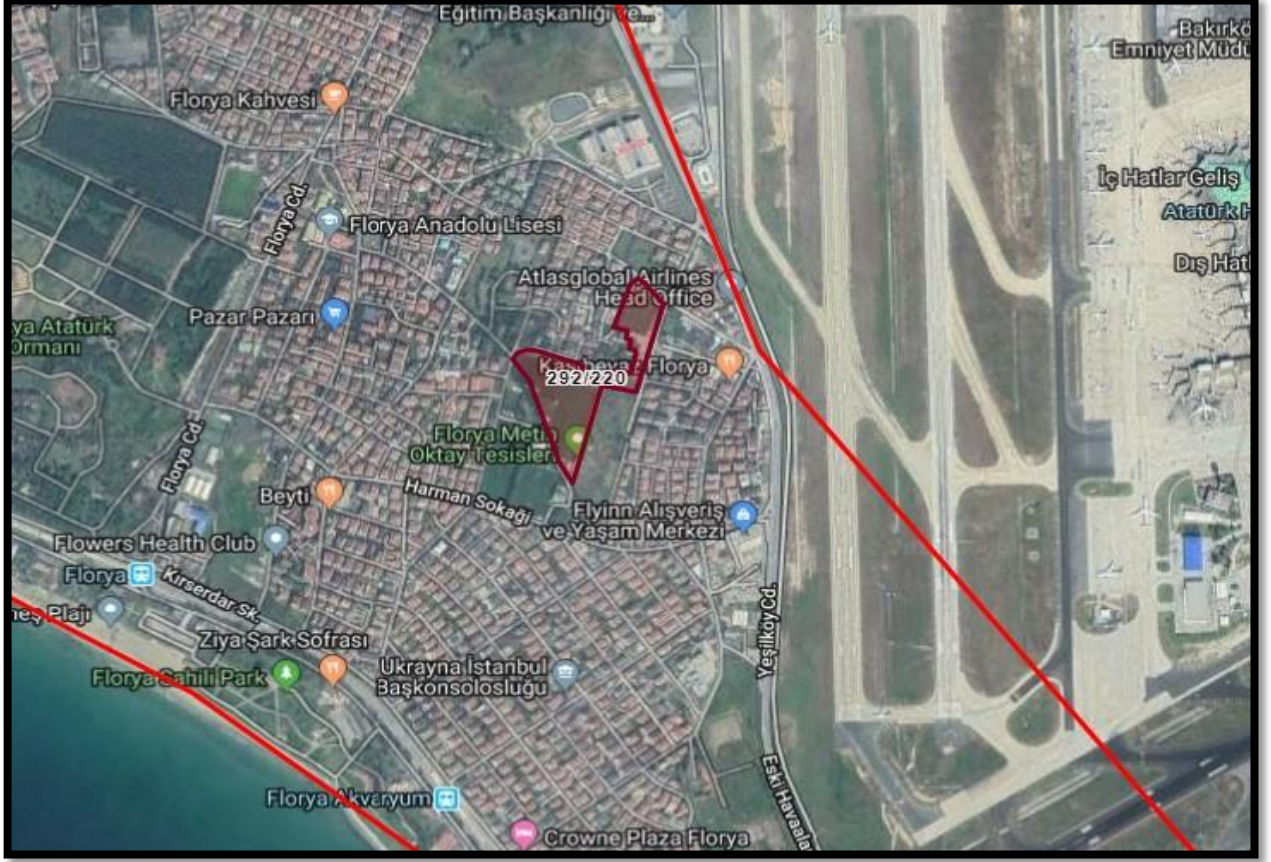
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesi 292 ada 220 parsel 40.722,5 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, parsel "Arsa" niteliğindedir. Parsel üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay tesisleri yer almaktadır. Parsel Yeşilyurt Sokak ve Avşaroğlu Sokağa cephelidir. Taşınmaz geometrik olarak yamuk formuna sahiptir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesi Harman Sokak No:14 Posta adresinde yer alan Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleridir. Parsel Yeşilköy Caddesine yakın konumda bulunmakta olup caddeye 400 m mesafede yer almaktadır. Yeşilköy Caddesi üzerinde E5 Karayoluna ise yaklaşık 2,5 km mesafede yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde Atatürk Havalimanı, Flyinn AVM ve Aqua Florya AVM yer almaktadır. Taşınmaz Florya Akvaryum Tren istasyonuna da yakın konumda bulunmaktadır.

Bölge konut fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup Florya Senti genel olarak 2-3 katlı konut amaçlı kullanılan yapılardan oluşmaktadır. Sosyo ekonomik olarak üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksek seviyededir. Yakın konumda Atatürk Ormanı bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz Atatürk Havaalanına yakın konumda olup bu havaalanının taşınması ile havaalanı yerine yapılacak projeler ile bölgenin daha da gelişmesi beklenmektedir.





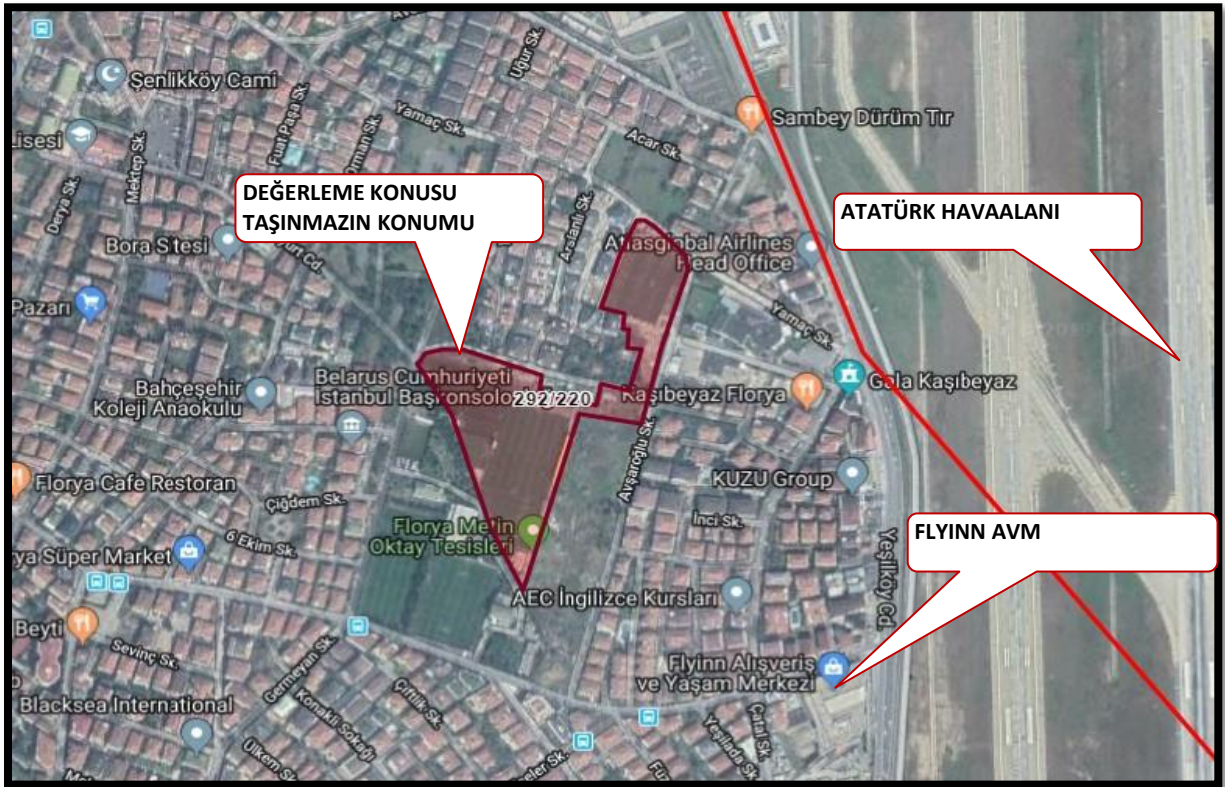
### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Şenlikköy Mahallesi 292 ada 220 parsel adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Bölgenin ana arterlerinden olan Yeşilköy Caddesine 400 m mesafede yer almaktadır. Taşınmaza bu cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca taşınmaz Florya Akvaryum tren istasyonuna da yakın konumda yer almaktadır. E 5 karayoluna yaklaşık 2,5 km mesafede sahil yoluna ise yaklaşık 700 m mesafede yer almaktadır.

### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesinde konumlu 40.722,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 292 ada 220 parseldir. Taşınmaz tapuda "Arsa" niteliklidir. Taşınmaz geometrik olarak çok genli yamuk yapıda olup topografik olarak hafif eğimli arazi üzerinde yer almaktadır. Parselin etrafı beton duvar üzerinde tel ile çevrilidir. Parsel üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır.



## 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.



İstanbul nüfusu 2020 yılına göre 15.462.452'dir. Bu nüfus, 7.750.836 erkek ve 7.711.616 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,13 erkek, %49,87 kadındır.



#### 4.1.2 - Bakırköy İlçesi

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M.S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur.

Bakırköy'ün tarihi İstanbul'un tarihidir. Bakırköy, Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohorı, Makriköy, 1925'te de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'dır. (Doksanüç Harbi) Plevne Kalesini ele geçiren Ruslar, İstanbul üzerine yürüdüler. Ayastefanos'u (Yeşilköy) işgal ederek karargah olarak kullanmaya başladılar. Tarihte Ayastefanos Antlaşması ile geçen belge 3 Mart 1878' de burada imzalandı. Makriköy'ün Cumhuriyet öncesinde yaşadığı önemli bir olay da Fransız askeri birliklerince işgalidir. Ankara ordularınca bu işgal ortadan kaldırılmış ve Bakırköy Cumhuriyet dönemine adım atmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren İstanbul'un bir ilçesi durumunda olan Makriköy'ün adı 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında Bakırköy'e dönüştürülmüştür.

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler ilçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km<sup>2</sup>'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km<sup>2</sup> alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

Atatürk Havalimanı , ilçe sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. Yakın zamanda hava trafiğine kapatılmış olup, özel uçuşlara izin verilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat ve emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısının görünümünü arz eder. Bölgeye yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir. Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleleri, en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'tan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri, 40 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1.kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur. Yeşilköy, Yeşilyurt ile Şenlikköy (Florya) semtleri de villa tipi binaları ile üst gelir grubuna hitap eden semtlerdir.

#### 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 aldirmiştir. 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 ülkelerdeki 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).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler  
 Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

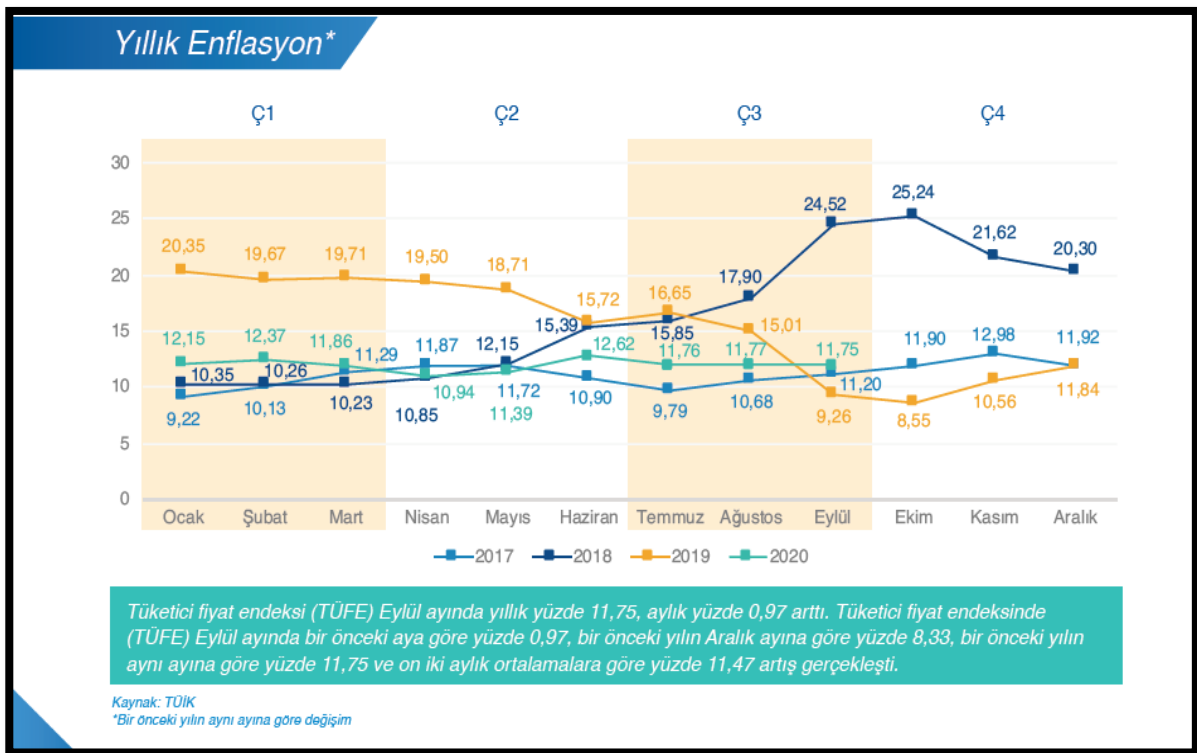
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. 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 Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. 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 ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### 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 arttırmıştır.

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 bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğinin 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 edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı 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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

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

"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. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

#### ***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 milletvekiliği 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)

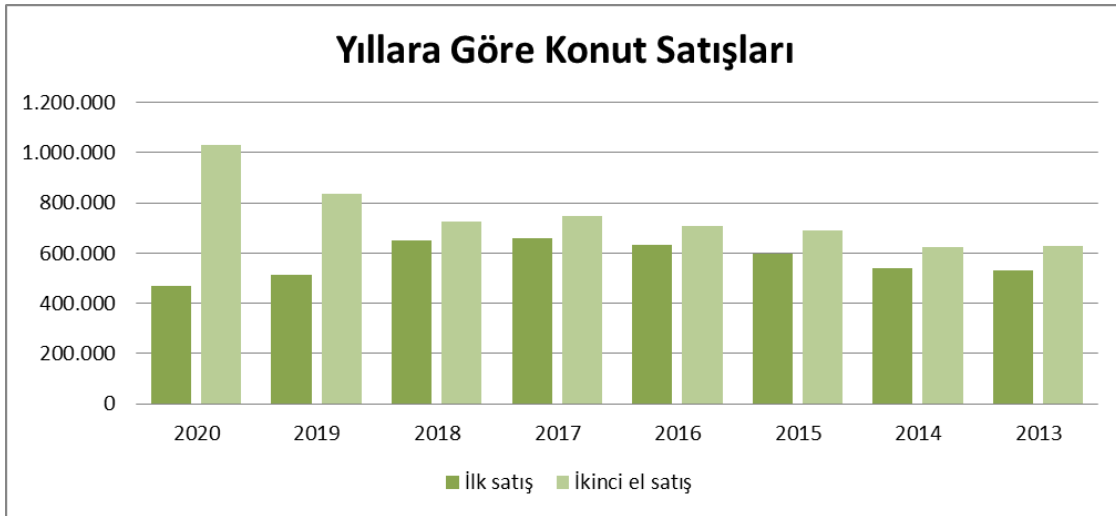
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını 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 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

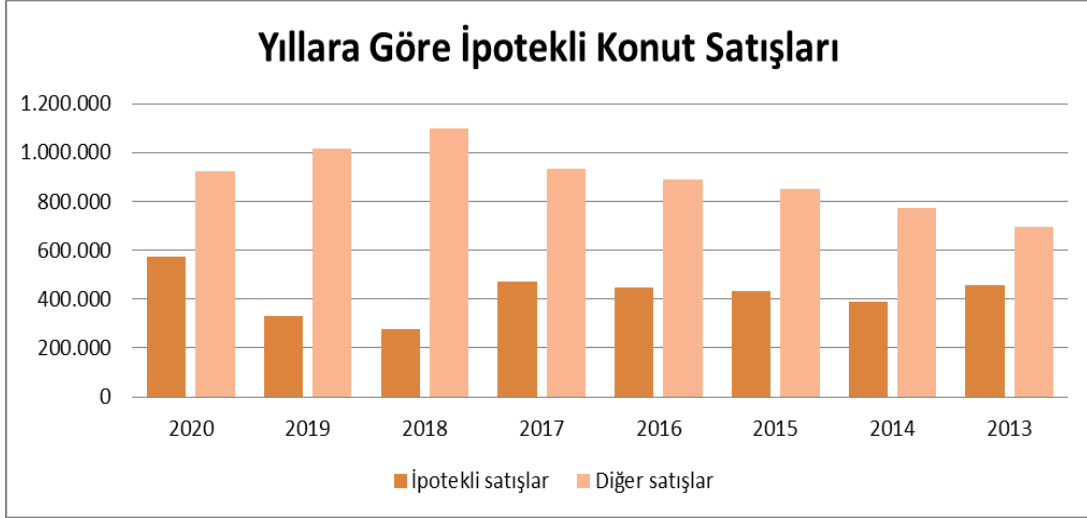
2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.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

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

#### OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekten itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

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

Parsel üzerindeki yapılar için riskli yapı şerhi konulmuş olup, yapıların yıkılacağı anlaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların eski malike ait olması, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bu yapılardan herhangi bir tasarrufu bulunmaması ve yapıların yıkılacak olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamış, taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; mahallindeki incelemeler, Bakırköy Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* 1/1000 Ölçekli İmar Planı dahilinde yer almaktadır
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Bölgenin ana arterlerinden olan Yeşilköy caddesine yakın konumda bulunmaktadır.
- \* Tek mülkiyete sahiptir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Mahkeme kararı ile imar planında konut lejantı iptal edilmiştir.
- \* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

## 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 Bakırköy ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri



## Arsa Emsalleri

### 1 TOBB ARAZİSİ

Taşınmaza kısmen uzak konumda yer alan (73.000 m<sup>2</sup> arazi, emsal:2.50) Kalkavan, Hasan Sever İnşaat ve Gül Yapı ortaklığıyla projelendirilen, TOBB arazisi için 2013 yılında asgari 1.140.000.000. - T L + KDV ile TOBB'a ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

<b>SATILMIŞ</b>	73000	.-M <sup>2</sup>	1.140.000.000	.-TL	15.616	.-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	-------	------------------	---------------	------	--------	---------------------

### 2 EMLAK KONUT YEDİKULE İSTASYON ARAZİSİ

Zeytinburnu İlçesinde yer alan sahil hattında yer alan Fatih ilçesi sınırlarında Yedikule bölgesinde bulunan 2384 ada 7 nolu parsel için (yaklaşık 38.000 m<sup>2</sup> arazi, Emsal:0,75, Turizm İmarlı) Ege yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 302.680.000, - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,01 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 105.968.270, - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

<b>SATILMIŞ</b>	38000	.-M <sup>2</sup>	105.968.270	.-TL	2.789	.-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	-------	------------------	-------------	------	-------	---------------------

### 3 Kayalar Emlak

Tel 0 212 574 22 25

Taşınmaza yakın konumda taks: 0,25, 3 kat konut imarlı 962 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 25.000.000 TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	962	.-M <sup>2</sup>	25.000.000	.-TL	25.988	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

### 4 Global Emlak

Tel 0 212 662 17 17

Taşınmaza yakın konumda taks: 0,25, 3 kat konut imarlı 550 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 13.500.000 TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	550	.-M <sup>2</sup>	13.500.000	.-TL	24.545	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

### 5 Türk Eğitim Vakfı

Tel 0 212 318 68 98

Basıncık Mahallesinde, E-5 Çevreyoluna yakın konumda yer almakta olan, yoğunlukla park, kısmen yol alanında kalmakta olan 800 m<sup>2</sup> alana sahip arsa için 4.000.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	800	.-M <sup>2</sup>	4.000.000	.-TL	5.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

## 6 Sahibi

Tel 0 212 693 12 47

Küçükçekmece Yeşilova Mahallesi, ara sokak üzerinde köşe konumda yer almakta olan, uygulama görecek, imarsız alanda yer alan 214 m<sup>2</sup> alana sahip arsa için 1.250.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	214 .-M <sup>2</sup>	1.250.000 .-TL	5.841 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 7 Sahibi

Tel 0 532 246 43 48

Küçükçekmece Cumhuriyet Mahallesi, ara sokak üzerinde yer almakta olan, ilköğretim tesis alanı imarlı alanda yer alan 493 m<sup>2</sup> alana sahip arsa için 3.450.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	493 .-M <sup>2</sup>	3.450.000 .-TL	6.998 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 8 Denizbank A.Ş.

Tel 0 212 348 39 70

Bahçelievler Yenibosna Merkez Mahallesi, imar uygulamasına kapalı, 18. madde uygulaması yeniden yapılacak, bir kısmı idari tesis, bir kısmı emsal: 1,90 ticaret hizmet alanında yer almakta olan toplam 15.402 m<sup>2</sup> alana sahip arsa için 135.000.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	15402 .-M <sup>2</sup>	135.000.000 .-TL	8.765 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

## 9 Medyadan

Satışa konu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, İnönü Caddesi (Şehit Özcan Canik Sok )Cepheli konum adresinde bulunan tapunun 278 ada,163 parsel sayılı, 1.443,66 m<sup>2</sup> Yüzölçümlü ARSA vasıflı taşınmazın tamamında Ortaklığın Satış Suretiyle Giderilmesine karar verilmiş olduğundan taşınmazın tamamı satışa konudur. Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 23/12/2019 tarih, 69605 sayılı İmar durumu yazısına göre; Bakırköy İlçesi,Şenlik Mahallesi, 278 ada, 163 parsel sayılı taşınmaz; 17.07.2006/ 28.11.2012/ 17.10.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli FloryaUygulama İmar Planını tadilatınagöre ; Blok NizamH max =7,50 m irtifada (2 kat) TİCARET alanında kalmakta olup halihazır durumda da yapı ruhsatı vemimari projesi olmayan BOŞ ARSAolduğu belirtilmiştir.1.satış günü 25.05.2021, muhammen bedeli 19.850.325.-TL olarak belirlenmiştir.

<b>SATILIK</b>	1443,7 .-M <sup>2</sup>	19.850.325 .-TL	13.750 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	-----------------	----------------------------

## Konut Emsalleri

### 1 Yıldız Gayrimenkul

Tel 0 532 384 57 65

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu 2+1 100 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 2.750.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 100 .-M<sup>2</sup> 2.750.000 .-TL 27.500 .-TL/M<sup>2</sup>

### 2 Günyüzü Emlak

Tel 0 212 662 71 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 11.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 11 bloktan oluşan İhlamur Konakları sitesinde bulunan 3 katlı binanın zemin katında konumlu olduğu belirtilen 3+1 160 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 160 .-M<sup>2</sup> 5.000.000 .-TL 31.250 .-TL/M<sup>2</sup>

### 3 Global Emlak

Tel 0 212 662 17 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Florya Park Evleri sitesinde yer alan 3+1 200 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan zemin katta konumlu daire 4.000.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 200 .-M<sup>2</sup> 4.000.000 .-TL 20.000 .-TL/M<sup>2</sup>

### 4 Primax Gayrimenkul

Tel 0 021 257 32 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 11.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 11 bloktan oluşan İhlamur Konakları sitesinde bulunan 3 katlı binanın 1. katında konumlu olduğu belirtilen 4+1 225 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 7.500.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 225 .-M<sup>2</sup> 7.500.000 .-TL 33.333 .-TL/M<sup>2</sup>

### 5 Remax Ekstra

Tel 0 212 671 77 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 11.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 11 bloktan oluşan İhlamur Konakları sitesinde bulunan 3 katlı binanın 1. katında konumlu olduğu belirtilen 3+1 160 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 4.300.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 160 .-M<sup>2</sup> 4.300.000 .-TL 26.875 .-TL/M<sup>2</sup>



## 6 Florium Gayrimenkul

Tel 0 212 624 00 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan tek bloktan oluşan yeni yapı binada konumlu 3+1 170 m2 olarak pazarlanan daire 3.750.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 170 .-M<sup>2</sup> 3.750.000 .-TL 22.059 .-TL/M<sup>2</sup>

## 7 Yıldız Gayrimenkul

Tel 0 532 384 57 65

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan site içerisinde yer alan 6+2 350 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dubleks daire 8.400.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 350 .-M<sup>2</sup> 8.400.000 .-TL 24.000 .-TL/M<sup>2</sup>

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgede yapılan incelemelerde konu taşınmaz büyüklüğünde pek fazla arsa bulunmadığı görülmüştür. Arsaların konumlarına göre birim m<sup>2</sup> değerlerinden değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup bu parselin birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın hali hazırda imar planlarında konut lejantı kısmının iptal edilmiş olmasına karşın 15.09.2017 tarihli TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan satış protokolünde taşınmazın konut+ticaret imar fonksiyonu ile teslim edileceği belirtilmiş olması durumu da dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Konut birimlerinin ortalama 29.000.-TL/m<sup>2</sup> birim değere sahip olacağı öngörülmüş olup, dükkanların konutlara göre ticari kabiliyeti olması nedeni ile konutlardan %25-30 daha fazla birim değere sahip olacağı öngörülmüştür.

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 bulunmaktadır.

		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) (292 ADA 220 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 3	E - 4	E - 7
SATIŞ FİYATI		25.000.000	13.500.000	3.450.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN ( Net Alanı m2)	40.722,50 m <sup>2</sup>	962	550	493
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		25.988	24.545	6.998
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI	kısmen ilkokul	e=0.25	e=0.25	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	kısmen park	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	kısmen konut	konut	konut	İlköğretim Alan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 15%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 25%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROTOKOL ŞARTLARI	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-18%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-58%	53%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	<b>10.500</b>	<b>10.395</b>	<b>10.432</b>	<b>10.672</b>

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.- TL)
292	220	40.722,50	10.500	427.590.000

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		2.750.000	7.500.000	4.300.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100	100 27.500	225 33.333	160 26.875
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-12%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		0%	-2%	0%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>29.000</b>	<b>27.500</b>	<b>32.633</b>	<b>26.875</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)

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 292 Ada 220 Parsel, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel ile 292 Ada 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yer almaktadır. Plan onay tarihi 17.01.2019 olarak belirtilmiştir. Parsel Kısmen İlkokul Alanı, Kısmen Park Alanı Kısmende KAKS:0.90 Yençok: Z+2 kat Konut Alanında kalmakta iken; İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.09.2020 tarih ve 2019/1182 E 2020/1272 K.sayıli kararı ile planda konut alanında kalan kısım iptal edilmiştir. Daha sonra İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesi 2021/96 Esas no, 2021/857 Karar No ile İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 30/09/2020 tarih ve R:2019/1182, K:2020/1272 sayılı kararının "1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, planda konut alanında kalan kısımlar için öngörülen KAKS:0.90, Yençok:Z+2 Kat yapılaşma koşulları yönünden iptaline ilişkin kısmının" kaldırılmasına karar verilmiştir. Nakit akışları bu kapsamda yapılmıştır.

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

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır.Son 1 yılın ortalaması %15,00 kabul edilmiştir.

#### 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 ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret ina tablosunda %19,50 olarak kabul edilmiştir.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 292 ada 220 parsel Konut lejantına sahiptir. Plan notlarında belirtildiği üzere uygulama brüt parsel üzerinde yapılacaktır. İmar Planı uyarınca KAKS:0,90 dir. 292 ada 220 parselin emsal inşaat alanı 36.650,25 m<sup>2</sup> olmaktadır. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %30 inşaat alanı eklenerek toplam 47.645,33 m<sup>2</sup> satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır.

292 ada 220 parsel üzerine inşa edilecek projenin inşaat alanının %95'i konut %5'inin ticari olacağı ön görülmüştür.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parsel üzerine nakit akışı geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Gelir indirgeme yaklaşımında mevcut imar koşulları doğrultusunda hesaplamalar yapılmış olup, imar durumunun değişmesi halinde değer değişebilecektir.

Mahalle	Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Brüt Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
ŞENLİK	292	220	Konut	40.722,50	0,90	36.650,25	10.995,08	47.645,33	45.263,06	2.382,27
Toplam				40.722,50		36.650,25	10.995,08	47.645,33	45.263,06	2.382,27

### KONUT-DÜKKAN 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 % 19,50 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 29.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 37.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %5 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 %19,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.806.061.556-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 1.202.351.283.-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	1.806.061.556
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	1.202.351.283

### 6.3. 3 - Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre

Elde edilen bilgilere istinaden hasılat oranının % 35-40 civarında olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nının bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.202.351.283 .-TL
--	--------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	1.202.351.283	.-TL
Hasılat Payı Oranı	40%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	480.940.513	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	432.846.462	.-TL
Toplam Arsa Alanı	40.722,50	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	10.629,17	.-TL/m2

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

Değerleme konusu 292 ada 220 parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı kapsamında kullanılması olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>292 Ada 220 Parsel Arsa Değeri</b>	<b>427.590.000 TL</b>
---------------------------------------	-----------------------

■ **Gelir (Hasılat Paylaşımı) Yöntemine göre;**

<b>292 Ada 220 Parsel Arsa Değeri</b>	<b>432.846.462 TL</b>
---------------------------------------	-----------------------

#### 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. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. 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 sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken 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**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İle Öz Er-Ka İnş. Tur. Elekt. Taah. Tic. Ve San A.Ş. Arasında İmzalanan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesinin 4. Maddesinde: Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 2.250.000.000 TL + KDV (İkimilyarikiyüzellimilyonTürkLirast) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPG0) olarak % 37,00 (Yüzdeotuzyed) oram karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 832.500.000 TL + KDV (SekizyüzotuzikimilyonbeşyüzbinTürkLirast)' ı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 63,00 Yüzdealtmışiiiç) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.417.500.000 TL + KDV (BirmilyardütyüzonyedimilyonbeşyüzbinTürkLirast) olarak belirtilmektedir. 5.Maddesinde ise işin tamamlanma süresinin 1460 gün olarak belirtmiştir. Sözleşme örneği ekte yer almaktadır. \*27.09.2019 tarihinde EMLAK KONUT GAYR\_İMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLE ÖZ ER-KA İNŞ. TUR. ELEKT. TAAH. TİC. VE SAN A.Ş. Arasında imzalanan ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİNİN tasfiye protokolü imzalanmıştır.



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

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 292 Ada 220 Parsel, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parsel, 1032 Ada 6 Parsel ile 292 Ada 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yer almaktadır. Plan onay tarihi 17.01.2019 olarak belirtilmiştir. Parsel Kısmen İlkokul Alanı, Kısmen Park Alanı Kısmende KAKS:0.90 Yençok: Z+2 kat Konut Alanında kalmakta iken; İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.09.2020 tarih ve 2019/1182 E 2020/1272 K.sayılı kararı ile planda konut alanında kalan kısım iptal edilmiştir.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesi 2021/96 Esas no, 2021/857 Karar No ile İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 30/09/2020 tarih ve R:2019/1182, K:2020/1272 sayılı kararının "1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, planda konut alanında kalan kısımlar için öngörülen KAKS:0.90, Yençok:Z+2 Kat yapılaşma koşulları yönünden iptaline ilişkin kısmının" kaldırılmasına karar verilmiştir. İlgili mahkeme kararı eklerde verilmiş olup, değerlendirme bu kapsamda yapılmıştır. Planların iptali veya değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde Galatasaray Florya Metin Oktay Tesisleri yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar eski malike ait olup 15.11.2017 tarih 12583 yevmiye ile riskli yapı şerhi konulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parsel üzerindeki yapılardan herhangi bir tasarrufta bulunmamaktadır. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı kabul edilmiş ve arsa olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Bilgi amaçlı kira değeri eklerde verilmiştir.

#### **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**

Tebliğinin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye istinaden asgari/azami oranın %20'nin altında kaldığı belirtilmiş olup ilgili belge rapor eklerinde yer almaktadır.

#### **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**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazın 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. Taşınmaza dair takyidatlarda; taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazın ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

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 1 adet taşınmazın ;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

**427.590.000 .-TL**

**(Dört Yüz Yirmi Yedi Milyon Beş Yüz Doksan Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**504.556.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

### Değerleme Uzmanı



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

### 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.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.