

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



Yarımca (Şuyulandırma) ve Yarımca Mahalleleri
4 Adet Parsel
Körfez / Kocaeli

2021/0400

19.11.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 19.11.2021 tarihinde, 2021/0400 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS ve sorumlu değerleme uzmanları Goncagül KIZILASLAN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME TARİHİ	18.11.2021
RAPOR TARİHİ	19.11.2021
RAPOR NO	2021/0400
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, 1919/10 1921/2, 1928/3 ve 1928/5 No.lu Ada/Parseller Körfez/ KOCAELİ
KOORDİNATLARI	Ref (1919/10): 40.7749° , 29.8005°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki/hissedarı olduğu Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1919/10 ve 1921/2, Yarımca Mahallesi, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parseller (Bkz. Raporumuz 4.2. bölümü)
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 4.3. Bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	10.388.700,00	968.191,99
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	12.258.666,00	1.142.466,54

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 10,73,- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde 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 değerinde 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	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
3.4.1	Kocaeli İli	22
3.4.2.	Körfez İlçesi	24
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	26
4.1.	Çevre ve Konum	26
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	28
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	28
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	29
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	32
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	32
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	32
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	32
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	32
4.6.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	32

4.7.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.8.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	32
4.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	32
4.10.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	33
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	33
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	34
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	34
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	34
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	35
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	36
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	38
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti.....	38
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti	40
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	41
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler.....	41
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	42
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	42
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	42
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	43

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 19.11.2021 tarihinde 2021/0400 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.’nin talebi üzerine Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1919/10 ve 1921/2, Yarımca Mahallesi, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 19.11.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme 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 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerleme raporları, raporumuz eklerinde sunulmuştur.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca (Suyulandırma) Mahallesi 1919/10 ve 1921/2, Yarımca Mahallesi, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 3

GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

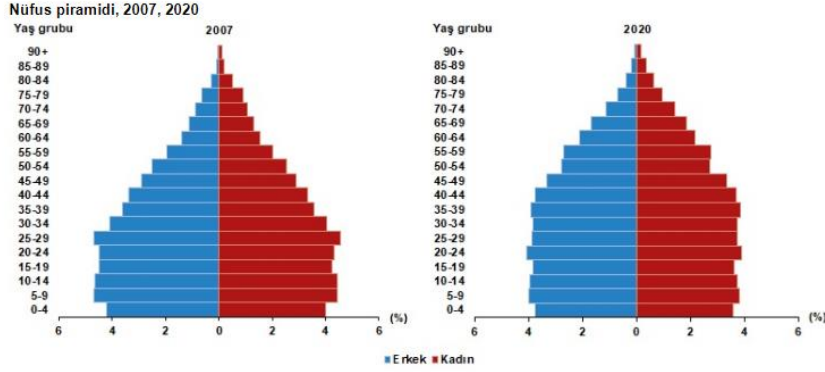
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaştan erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaştan illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 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 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve yoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma noktası olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreten iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkışmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur.

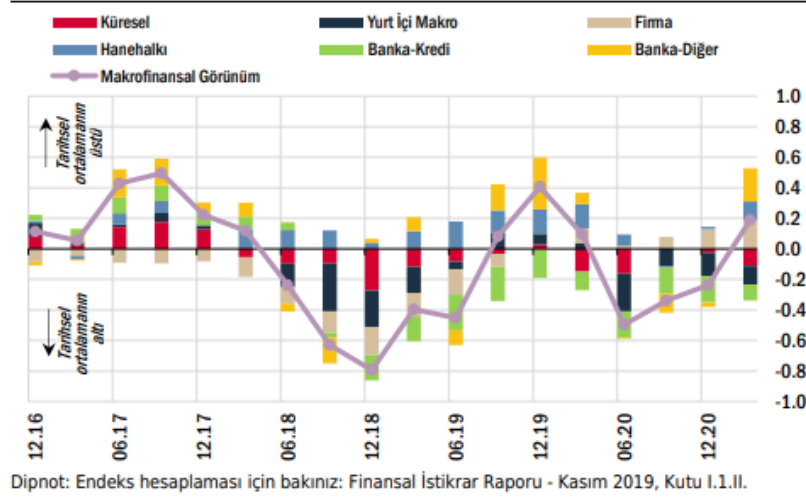
10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100’ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlama sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyrile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayırışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılma bir görünüm ortaya çıkmıştır.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

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)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

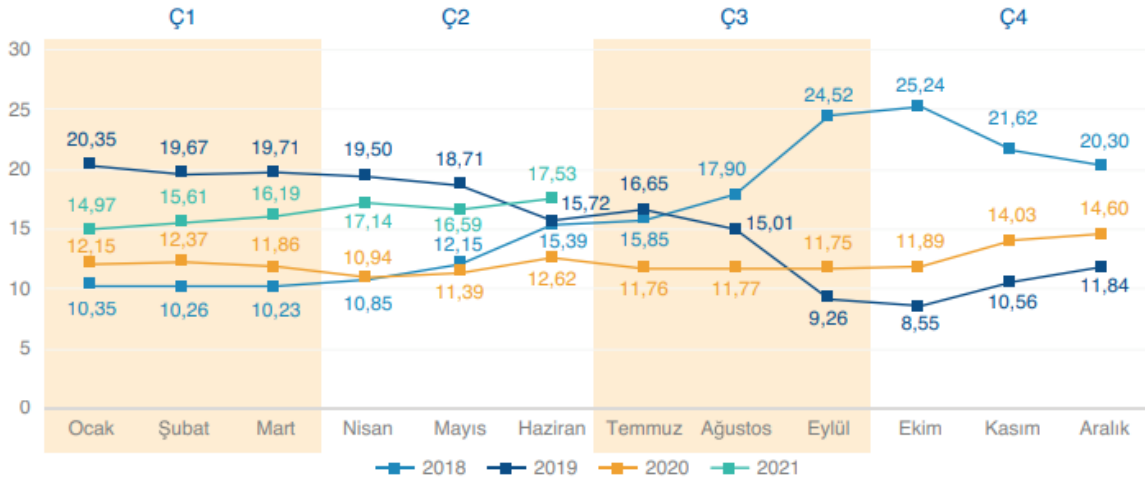
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan’da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart’ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan’da %13,8’e yükseldikten sonra Mayıs’ta yeniden %13,2’ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir.

Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılar 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleştirmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur.

İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle aul karşılığı alan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişilerin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları

oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

AVM

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Kocaeli İli⁴

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.



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.

⁴ İl hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

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.

3.4.2. Körfez İlçesi ⁵

Cumhuriyet Dönemde, 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 Tütünçiftliği'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.

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

Düz alanın yükseklikle bulunduğu yerde karayolu geçmektedir. Bölgenin en önemli dağları Saman Dağlarıdır. Önünde akarsu yoktur. İlçe içerisinden 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.

Körfez nüfusu 2020 yılına göre 173.064 kişidir. Bu nüfus, 87.110 erkek ve 85.954 kadından oluşmaktadır.

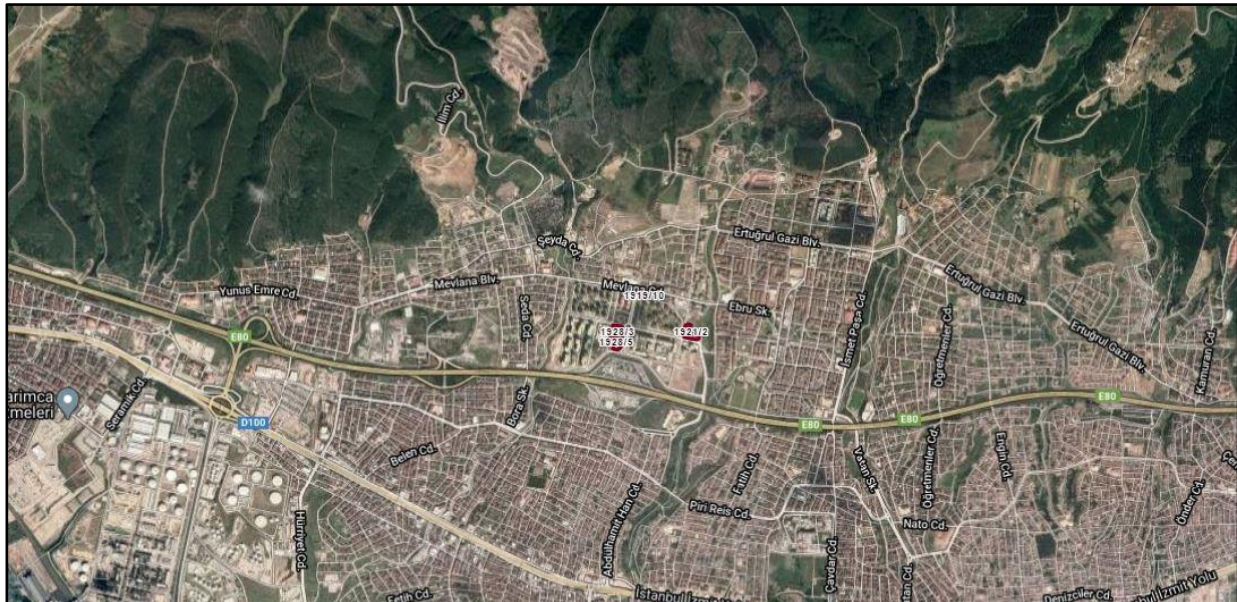
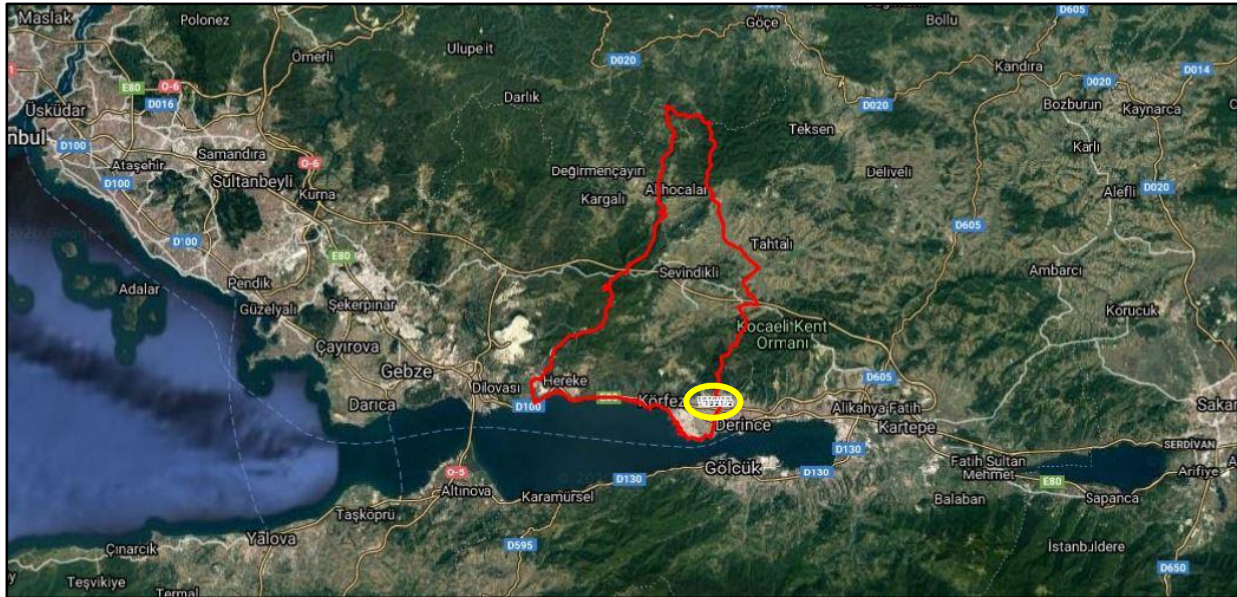
Yıl	Körfez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	173.064	87.110	85.954
2019	169.304	85.370	83.934
2018	165.503	83.456	82.047
2017	162.230	81.723	80.507
2016	157.282	79.221	78.061
2015	151.149	76.086	75.063
2014	146.210	73.551	72.659
2013	142.884	71.874	71.010
2012	139.220	69.982	69.238
2011	135.692	68.222	67.470
2010	132.779	66.636	66.143
2009	130.730	65.786	64.944
2008	129.110	64.964	64.146
2007	123.289	61.914	61.375

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.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İli : Kocaeli

İlçesi : Körfez

Maliki : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sıra No	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m²)	EKGYO Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
1	Yarımca (Şuyulandırma)	1919	10	Arsa	1.474,08	1/1	1.474,08	286	28139	14.05.2013	5058
2	Yarımca (Şuyulandırma)	1921	2	Arsa	5.742,04	499500/574204	4.995,00	263	25793	24.09.2017	6972
3	Yarımca	1928	3	Arsa	6.391,85	1/1	6.391,85	101	9861	30.11.2017	16818
4	Yarımca	1928	5	Arsa	3.749,51	1/1	3.749,51	101	9863	30.11.2017	16818

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 06.09.2021 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

1921 Ada 2 Parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- 1999,35 m² üzerinde Etibank lehine irtifak hakkı (04.04.1969 Tarih 1800 Yevmiye No)

Beyanlar Hanesi:

- Spor Alanıdır. (KOP Parseli)

1928 Ada 3 Parsel üzerinde;

Şerhler Hanesi:

- 2510 Sayılı Kanunun 30. Maddesi gereğince 10 sene taksitlidir.

Beyanlar Hanesi:

- Rekreasyon Alanıdır. (KOP Parseli)
- Kentsel Hizmet Alanıdır. (KOP Parseli)

1928 Ada 5 Parsel üzerinde;

Şerhler Hanesi:

- 2510 Sayılı Kanunun 30. Maddesi gereğince 10 sene taksitlidir.

Beyanlar Hanesi:

- Kentsel Hizmet Alanıdır. (KOP Parseli)

1921 Ada 2 parsel ve 1928 Ada 3 ve 5 Parseller üzerinde yer alan “Spor Alanıdır.”, “Rekreasyon Alanıdır.” ve “Kentsel Hizmet Alanıdır.” beyan kayıtları imar planı doğrultusunda, parsellerin KOP parselleri olduğunu belirtmek için alınmış notlar olup bu beyan kayıtlarının taşınmazların devredilebilirliği üzerine etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları arasında yer alan 2510 sayılı Kanunu’nun 30. Maddesi ile ilgili şerh 2510 sayılı İskân Kanunu’nun 30. Maddesi’ne istinaden konulmuştur. Bu kanun maddesi 18.06.1947 tarihli kanunun 5098/7. Maddesi’nce değişmiştir. Buna göre kanun maddesi “Hükümetçe iskân edilenlere borçlu veya borçsuz olarak iskan yoluyla verilen gayrimenkuller on yıl süre ile hiç bir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, haciz olunamaz. Tapularına o yolda kayıt düşürülür. Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlığının izniyle Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankasına terhini caizdir.” olarak değiştirilmiştir. Bahsi geçen takyidatın mevcut durumda hükmü kalmamış olup taşınmazlar için olumsuz bir özellik taşımamaktadır.

Etibank irtifak hakkı kurum faaliyetleri sebebi ile işlenmiş rutin bir uygulama olup taşınmaz için olumsuz bir özellik taşımamaktadır.

Rapor konusu 1919 ada 10 parsel üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

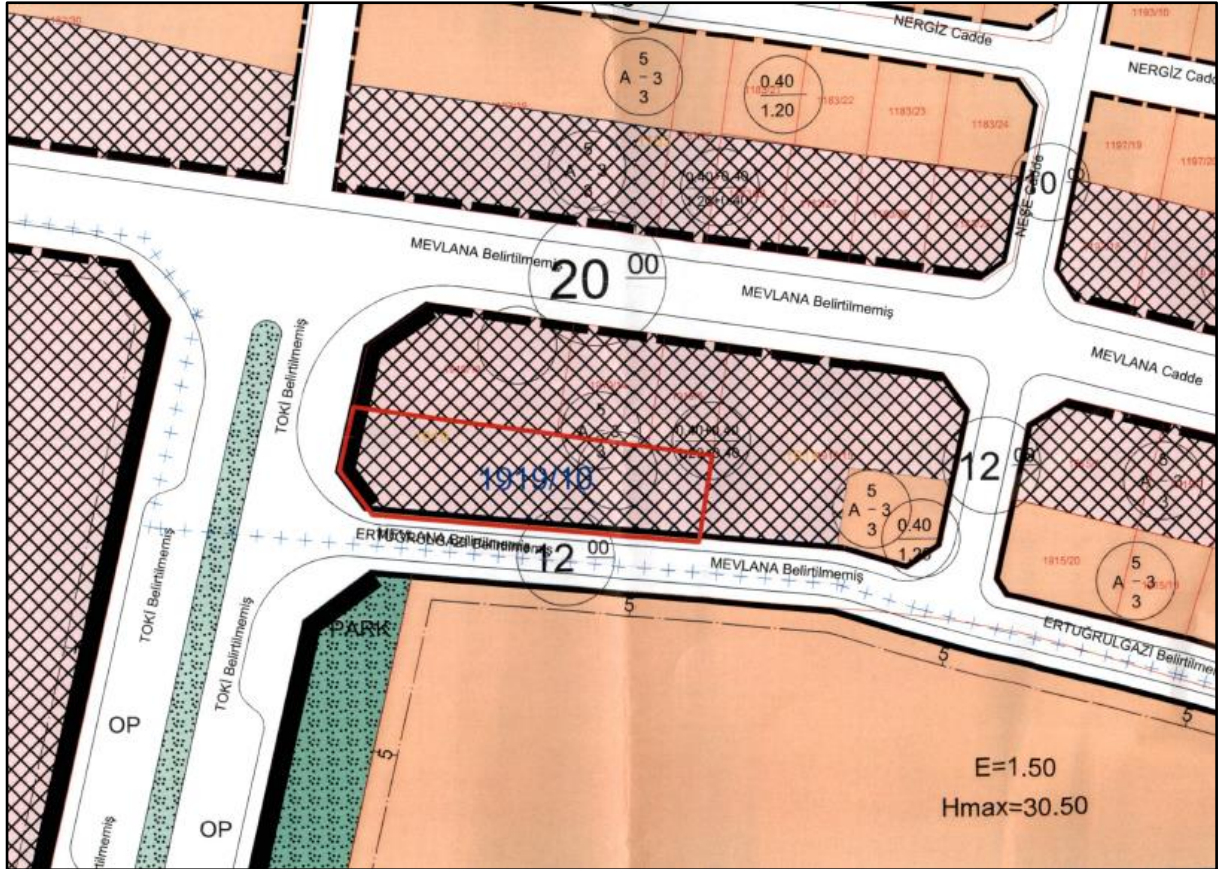
4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

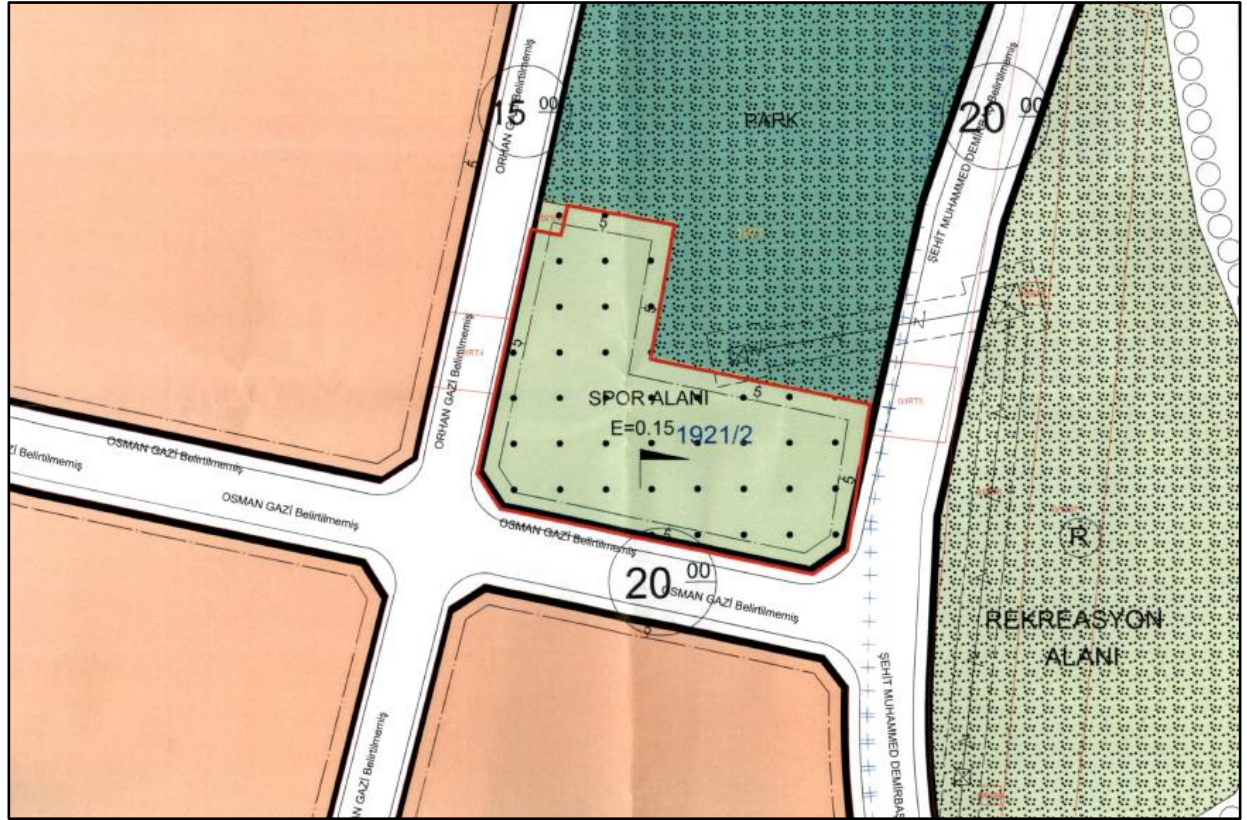
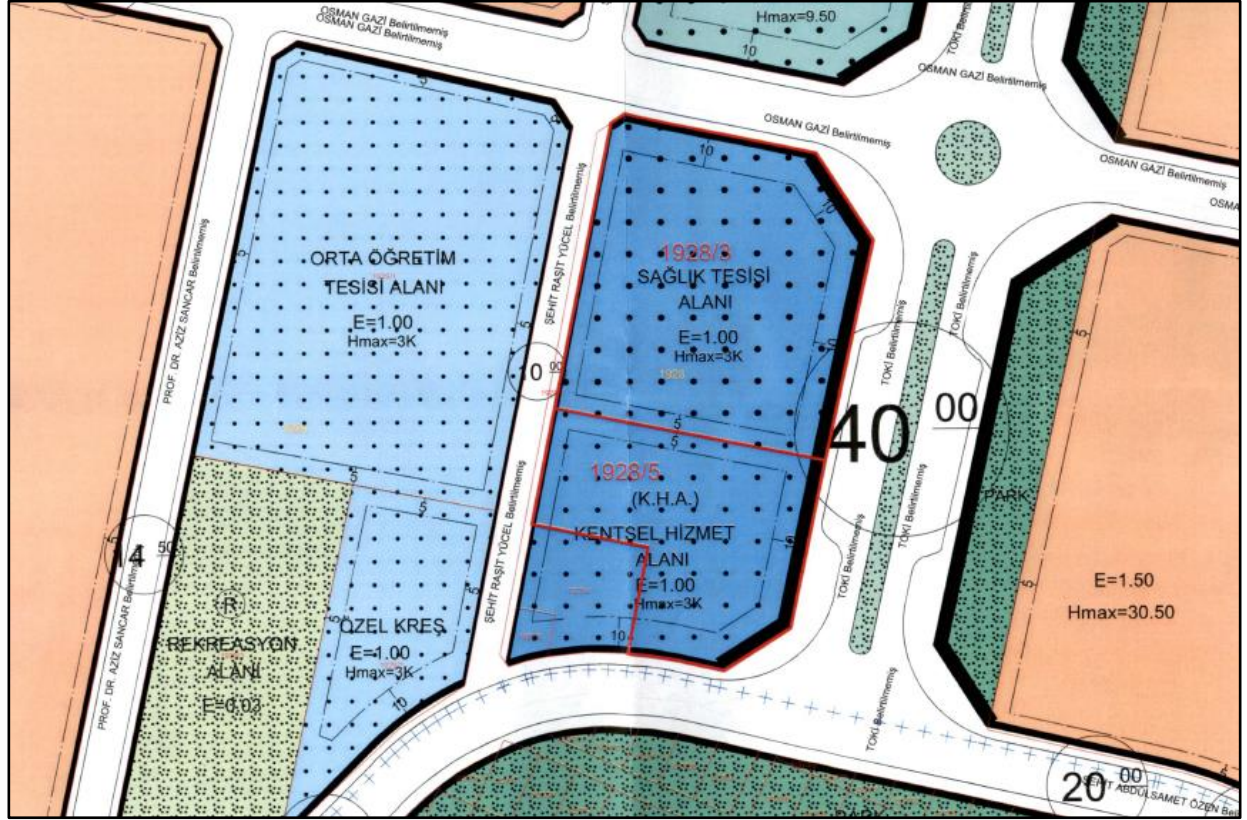
Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde rapora konu parsellerin; Kocaeli Büyükşehir Meclisi’nin 15/12/2011 tarih, 702 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Körfez Belediyesi sınırları dâhilinde 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.

Parsellerin imar lejantları ve yapılaşma bilgileri aşağıda tabloda sunulmuş olup plan notları raporumuz ekinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Emsal İnşaat Alanı (m ²)
1	1919	10	1.474,08	Ticaret Alanı	TAKS: 0,40 + 0,40 KAKS: 1,20 + 0,40 Blok Nizam 3 Kat	2.358,53
2	1921	2	5.742,04	Spor Alanı	Emsal: 0,15	861,31
3	1928	3	6.391,85	Sağlık Tesis Alanı	Emsal: 1,00 HMAX: 3K	6.391,85
4	1928	5	3.749,51	Kentsel Hizmet Alanı	Emsal: 1,00 HMAX: 3K	3.749,51





4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellere ilişkin son üç yıl içerisinde mülkiyet değişimi olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1919/10 ve 1921/2, Yarımca Mahallesi, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.10. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca (Suyulandırma) Mahallesi 1919/10 ve 1921/2, Yarımca Mahallesi, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parsellerdir.

- 1919 Ada 10 no.lu parsel, 1.474,08 m² yüzölçümüne ve dikdörtgen benzeri geometrik şekle sahiptir. Parsel, kuzeyden güneye doğru hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel üzeri doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- 1921 Ada 2 no.lu parsel, 5.742,04 m² yüzölçümüne sahip olup Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 4.995,00 m²'dir. Parsel dörtgen benzeri geometrik şekle ve eğimsiz ve engebesiz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü kaplı olup parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- 1928 Ada 3 no.lu parsel, 6.391,85 m² yüzölçümüne ve kare benzeri geometrik şekle sahiptir. Parsel eğimsiz ve engebesiz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel kısmen peyzajı yapılmış, kısmen doğal bitki örtüsü kaplıdır. Parsel üzerinde Körfezkent Projeleri Satış Ofisinin bulunduğu prefabrik bina bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- 1928 Ada 5 no.lu parsel, 3749,51 m² yüzölçümüne, dörtgen benzeri geometrik şekle ve eğimsiz ve engebesiz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel üzeri tesviye edilmiş vaziyette olup zemin betonu kaplıdır. Parsel, körfez belediyesi tarafından Pazar yeri olarak kullanılmaktadır. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Sanayi istihdamının yoğun olduğu bölgede konumlu olması,
- Nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij,
- Ulaşımın kolay olması,

Olumsuz Özellikler

- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.
- 1919/10 Parsel haricindeki, rapora konu diğer parsellerin düzenleme ortaklık payı parselleri olmaları sebebiyle kısıtlı imar fonksiyonlarına sahip olması.

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış 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.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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,

⁶ 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 alıcılığı, 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).

5.1.2. 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) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme 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) değerleme 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.

5.1.3. 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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

Bir önceki sayfada yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 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 özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Ancak rapora konu 1921/2, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parsellerin düzenleme ortaklık payı parselleri olmaları sebebiyle kısıtlı imar fonksiyonlarına sahip olmaları, rapor konusu 1919/10 no.lu parselin üzerinde nitelikli proje geliştirilebilecek yüzölçümüne sahip olmaması ve bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle, taşınmazların değerinin belirlenmesinde “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” Yöntemi kullanılmamıştır. Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi için “**Pazar Yaklaşımı**” Yöntemi kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

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

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

Emsal No	Mahallesi	Ada Parsel No	Yüzölçümü (m²)	İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Yarımca (Şuyulandırma)	1136/19	344,00	Ticaret Alanı Taks: 0,40 + 0,40 Kaks: 1,20 + 0,40	610.000,00	1.773,26	Sahibinden (507 155 12 41)
2	Yarımca (Şuyulandırma)	1186/9	266,00	Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,20	460.000,00	1.729,32	Sahibinden (531 517 70 82)
3	Yarımca (Şuyulandırma)	1186/1	375,00	Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,20	640.000,00	1.706,67	Sahibinden (536 682 88 67)
4	Yarımca (Şuyulandırma)	1038/14	392,00	Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,20	640.000,00	1.632,65	Dede Emlak (532 784 25 39)

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



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	344	Ticaret Alanı TAKS: 0,40 + 0,40 KAKS: 1,20 + 0,40	610.000	1.773,26	5%	1.684,59	-25%	5%	0%	1.347,67
Emsal 2	266	Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,20	460.000	1.729,32	10%	1.556,39	-25%	0%	15%	1.400,75
Emsal 3	375	Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,20	640.000	1.706,67	5%	1.621,33	-25%	0%	15%	1.459,20
Emsal 4	392	Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,20	640.000	1.632,65	10%	1.469,39	-25%	5%	15%	1.395,92
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)										~ 1.400,-

Düzeltilme tablosu 1919 Ada 10 Parsel için hazırlanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 1919 ada 10 no.lu parselin birim değeri 1.400,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller konum, büyüklük ve imar fonksiyonu vb. özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve değer takdir olunmuştur. Rapor konusu taşınmazlara KDV hariç toplam 10.388.700,-TL takdir edilmiştir. Parsellere takdir edilen rayiç birim değerler rapor ekinde tabloda sunulmuştur.

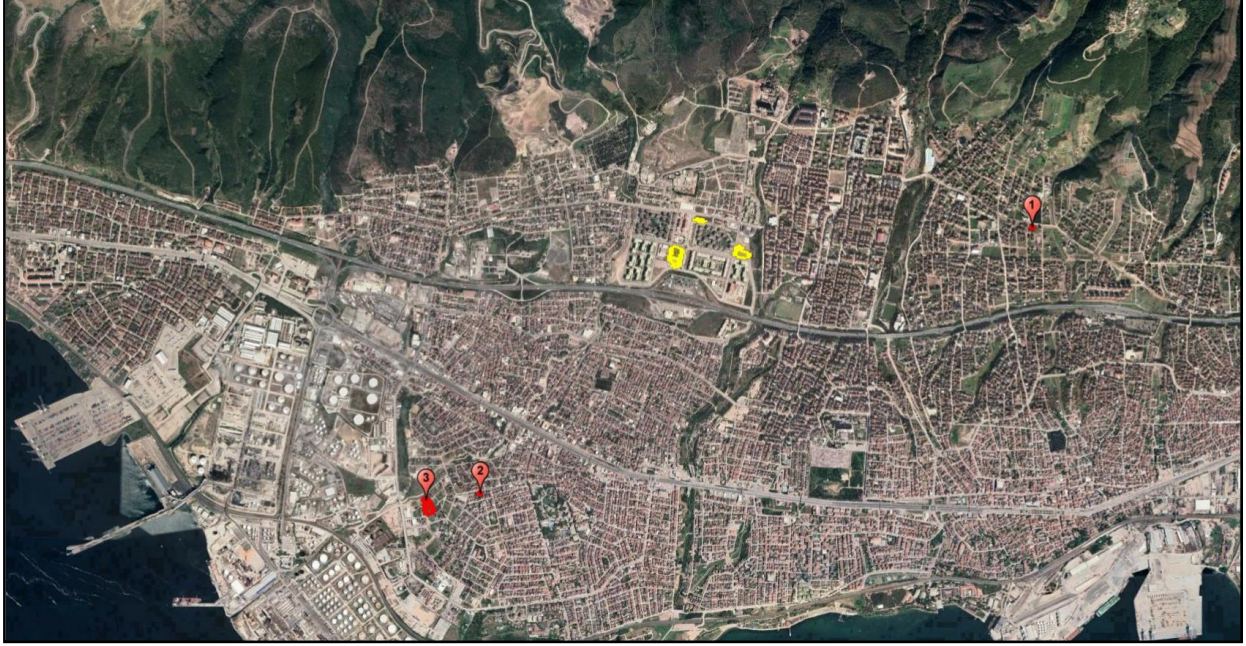
6.2. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değer Tespiti

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

Emsal No	Konumu	Ada/ Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	Hissesi (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Derince İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ertuğrul Gazi Bulvarı	2895/2	415,00	415,00	4.000,00	9,64	Sahibinden (535 465 34 00)
Emsal 2	Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, Fetih Caddesi	971/24	540,00	540,00	6.000,00	11,11	Kocaeli Federal Emlak (262 331 40 19)
Emsal 3	Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi	2659/14	5.563,00	1.515,00	14.500,00	9,57	Çınarım Gayrimenkul (532 789 87 61)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parseller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 3 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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



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

Referans olarak 1919 ada 10 no.lu parsel baz alınmış olup diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve kira değerleri takdir edilmiştir. Söz konusu düzeltme tablosu ve değerler raporumuz ekinde sunulmuştur.

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu parsellerin değerine “Pazar Yaklaşımı” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Rapora konu 1921/2, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parsellerin düzenleme ortaklık payı parselleri olmaları sebebiyle kısıtlı imar fonksiyonlarına sahip olmaları, rapor konusu 1919/10 no.lu parselin üzerinde nitelikli/büyük proje geliştirilebilecek yüzölçümüne sahip olmaması ve bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle, taşınmazların değerinin

belirlenmesinde “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmamıştır. Parsellerin KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi ile 10.388.700,-TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

Rapora konu, Kocaeli İli, Körfez İlçesi, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1919/10 ve 1921/2, Yarımca Mahallesi, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır.

Rapor konusu, Kocaeli İli, Körfez İlçesi, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1919/10 ve 1921/2, Yarımca Mahallesi, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parsel no.lu taşınmazların, 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Tebliği’nin 24. Maddesi “C” Bendinde “Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.” denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan 1 Ocak - 30 Haziran 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu’ndan tespit edilen veriler doğrultusunda, proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşmamaktadır. Raporun ilgili tabloları rapor eklerinde sunulmuştur.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkuller; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1919/10 ve 1921/2, Yarımca Mahallesi, 1928/3 ve 1928/5 no.lu ada/parsellerdir.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parsellerin cepheleri, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu arsa için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	10.388.700,00	968.191,99
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	12.258.666,00	1.142.466,54

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 10,73- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 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		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- Parsel Değer Tablosu
- Kira Düzeltme Tablosu ve Kira Değerleri
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri