

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



YENİKÖY KONAKLARI İSTANBUL PROJESİ
Eyüpsultan/İSTANBUL

2020/0497

28.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 28.12.2020 tarihinde, 2020/0497 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEN ve sorumlu değerleme uzmanı Goncagül KIZILASLAN'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	02.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2020
RAPOR TARİHİ	28.12.2020
RAPOR NO	2020/0497
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Güzeltepe Mahallesi Yavuz Selim Caddesi No: 18 Yeniköy Konakları İstanbul Projesi Eyüpsultan/İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.0853°, 28.9564°
TAPU BİLGİLERİ	Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’nin olan 859 ada, 129 nolu parselin tapu bilgilerine ait detaylar için Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmaz, Alibeyköy Mahallesi Osman Paşa Çiftliği Mevkii, 859 ada 128, 129, 130 ve 131 parseller ile park ve yol alanına ilişkin (T.C. İstanbul 5. idare mahkemesinin 31.05.2017 gün ve 2017/1367 sayılı kararı gereği hazırlanan) uygulama imar planı kapsamında Konut Alanı, E:1,50 Yençok:8 kat yapılaşma şartlarına sahip olup detayları için Bkz. Madde 3.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Yeniköy Konakları İstanbul Projesi’nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. İş bu rapor, yanı sıra proje kapsamındaki 385 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayıç, kat irtifakına esas değerlerinin ve 11 adet bağımsız bölümün rayıç kira değerlerinin tespitine yöneliktir.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	228.410.000,00	30.133.245,38
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	269.524.980,00	35.557.385,22
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	381.825.537,00	50.372.762,14

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,58- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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)	Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	10
3.1.	Çevre ve Konum	10
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	12
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	12
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	13
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	16
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	16
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	16
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	17
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	17
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	19
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	19
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	19
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	20
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	20
3.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	20
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	22

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	23
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	23
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	23
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	24
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	25
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	26
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	28
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	28
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	30
5.3.	2020 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	33
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	39
5.4.1	İstanbul İli.....	39
5.4.2.	Eyüpsultan İlçesi.....	41
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	45
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	45
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	47
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	49
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	49
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	54
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	54
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler..	55
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	55
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	55
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	56

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 28.12.2020 tarihinde 2020/0497 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi konumlu 859 ada 129 nolu parsel üzerinde yer alan Yeniköy Konakları İstanbul Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ve proje kapsamındaki 385 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç ve kat irtifakına esas değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Ayrıca 11 adet bağımsız bölümün kira rayiç değerleri de tespit edilmiştir.

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 Dilara SÜRMEN ve Goncagül KIZILASLAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 28.12.2020 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 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan 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 gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanmış herhangi bir rapor mevcut değildir.

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 Apt. 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 düzenlemelerde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine bu çalışma, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 859 ada 129 nolu parsel üzerinde yer alan Yeniköy Konakları İstanbul Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ve proje kapsamındaki 385 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin ve kat irtifakına esas değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Ayrıca 11 adet bağımsız bölümün kira rayiç değerlerinin tespit edilmiştir.

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

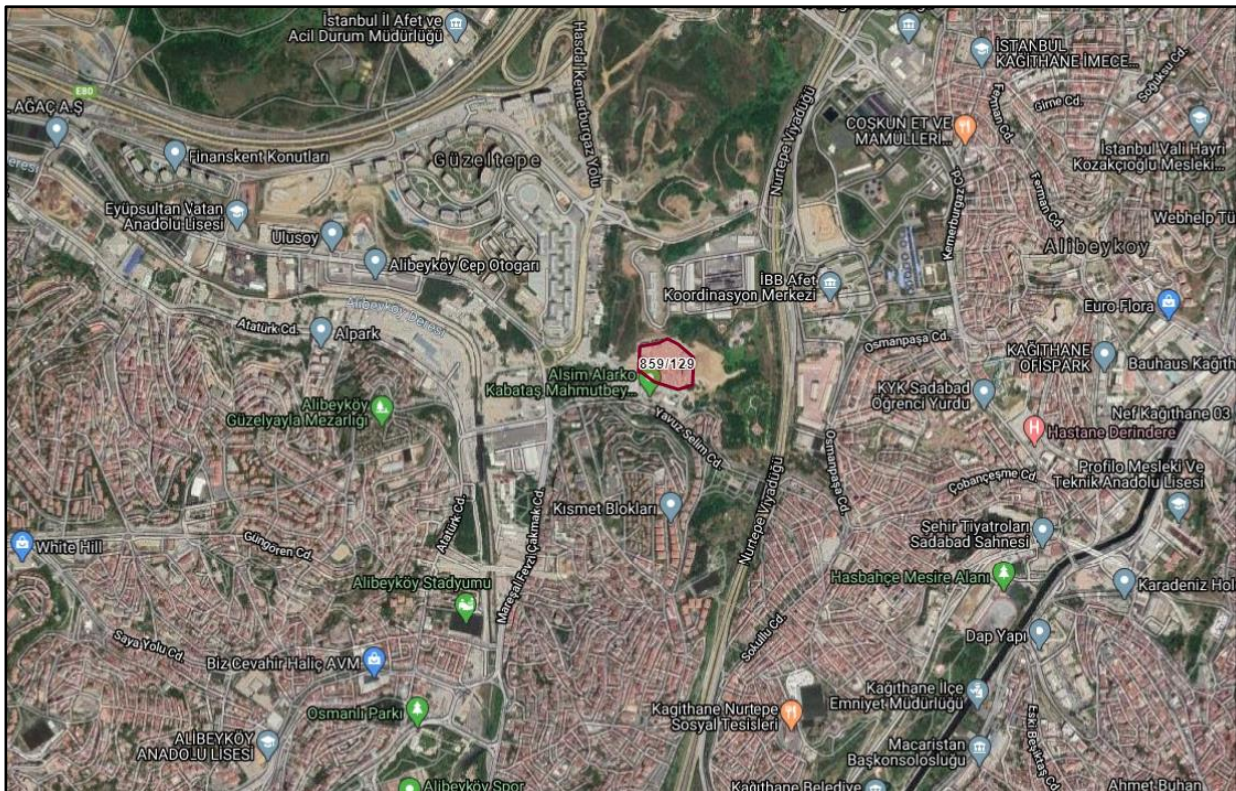
İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi'nde konumlu 859/129 no.lu ada/parsel üzerindeki Yeniköy Konakları İstanbul Projesi'ni kapsamaktadır.

Rapora konu proje, Yavuz Selim Caddesi üzerinde yer alan İ.E.T.T Genel Müdürlüğü Çoban Çeşme Otobüs Park Garajı'nın arkasında İSKİ atölyelerine doğru devam eden yamaçta konumlanmış 859 ada 129nolu parsel üzerinde geliştirilmektedir.

Konu taşınmaza ulaşım; İstanbul Çevreyolu'ndan Hasdal - Kemerburgaz Yolu ile ulaşılır. Bu yol ile güney yönünde yaklaşık 1,5 km. devam edilir. Buradaki kavşaktan güney yönde yaklaşık 200 m. ilerledikten sonra sola dönülerek Yavuz Selim Caddesi'ne ulaşılır. 300 m. ileride caddenin solunda yer alan Çoban Çeşme Otobüs Park Garajı'nın arka kısımlarını da içine alacak şekilde yoldan yaklaşık 50 m. içeride konumlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde, İ.E.T.T. Çoban Çeşme Otobüs Park Garajı, Çoban Çeşme Camii, Hacı Arif Bey İlköğretim Okulu, Gece Kondu Mesken Parkı, İBB Afet Koordinasyon Merkezi, Alibeyköy Otobüs Terminali, İSKİ Depo Alanı, Bezm-i Alem Vakıf Üniversitesi Kampüsü, Torunlar GYO 5. Levent Projesi, Finanskent Konutları, Bayramoğlu Sitesi, Nurol Life Seyrantepe Projesi, 4- 5 kattan oluşan konut amaçlı kullanılan yapılar ve boş parseller yer almaktadır.

Taşınmaz; Tüneline 17 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 12 km, TEM Otoyolu'na yaklaşık 1.6 km, Hasdal - Kemerburgaz Yoluna 750 m ve Alibeyköy Deresi'ne 600 m mesafededir.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu projenin bulunduğu 859/129 nolu parselin TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş bilgileri aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Eyüpsultan
Mahalle	:	Alibeyköy
Maliki	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
Pafta	:	251
Ada No	:	859
Parsel No	:	129
Niteliği	:	Arsa*
Yüz ölçüm	:	22.302,56 m ²
Arsa Payı	:	Tam
Yevmiye No	:	6400
Cilt No	:	180
Sayfa No	:	17822
Tapu Tarihi	:	23.03.2017

*Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden 24.12.2020 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (30.09.2014 – 18556)

İş bu beyan parsel üzerinde oluşabilecek olası plan değişikliği sonucunda kamu hizmetleri için ayrılan yerlerin Hazineye bedelsiz olarak devredilmesi için konulmuştur.

Serhler Bölümü:

- İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ'nin 05/06/2020 tarih 2020/282 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (08.06.2020 tarih ve 10523)

İhtiyati tedbir, hukuki niteliği itibarıyla geçici bir hukuki korumayı ifade etmektedir. Bu anlamda mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme

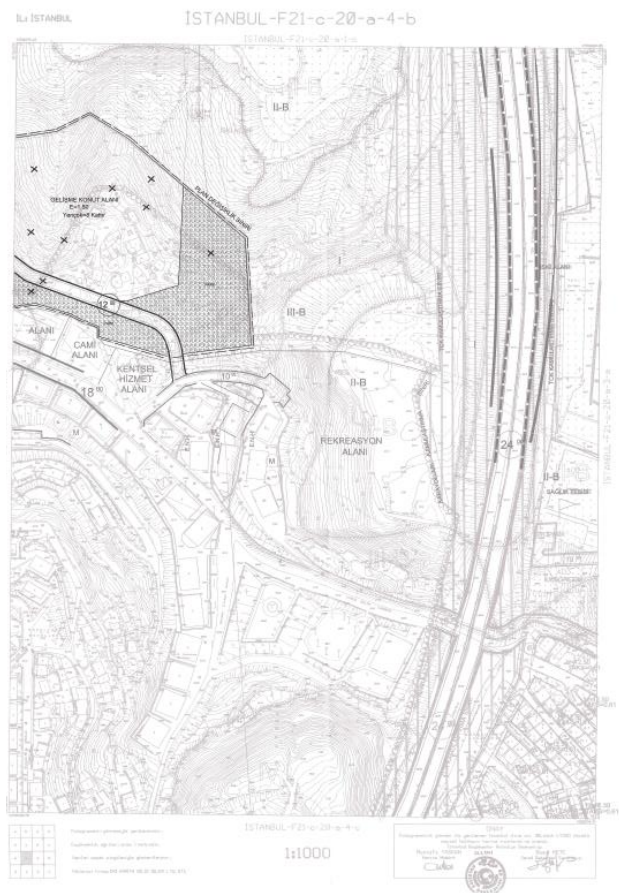
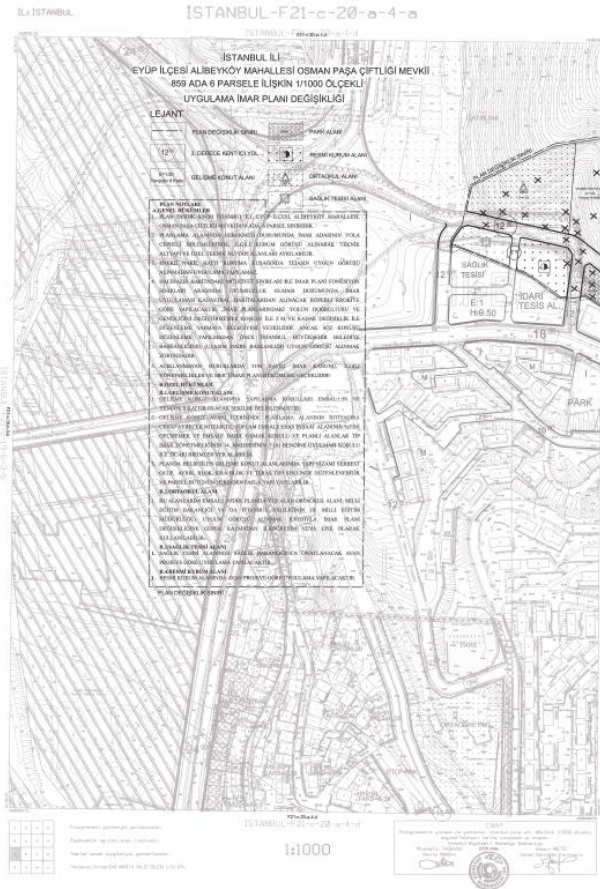
sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilmesi talep edilir.

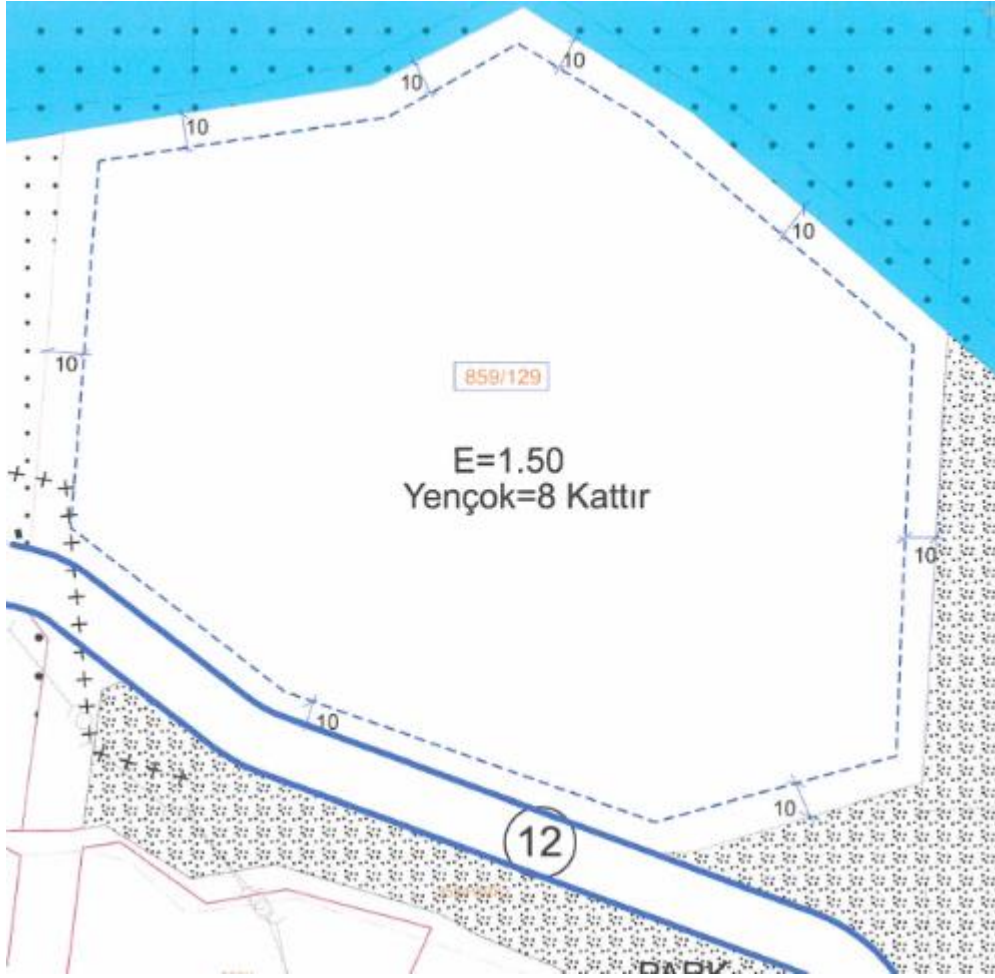
Tapu kayıtlarında şerhler hanesinde yer alan İhtiyati Tedbir kaydı **“İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 859 Ada, 129 Parselde kain Yeniköy Konakları İstanbul Projesi'nden D2 Blok 54 no.lu bağımsız bölümü satın alan davacıların sözleşmeden döndüklerini beyanla bedel iadesi talepli ikame ettikleri dava”** sebebiyle konulmuş olup proje kapsamındaki diğer bağımsız bölümlerin/projenin mevcut olduğu konu arsanın satılması/devredilebilmesine ilişkin kısıtlayıcı etkisi bulunmamaktadır. Konu ile ilgili karar yazıları raporumuz ekinde sunulmuştur.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Rapora konu 859 ada, 129 nolu parsel için Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde, parselin 28.11.2017 tasdik tarihli “Alibeyköy Mahallesi Osman Paşa Çiftliği Mevkii, 859 Ada 128, 129, 130 ve 131 Parseller İle Park ve Yol Alanına İlişkin (T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31.05.2017 Gün Ve 2017/1367 Sayılı Kararı Gereği Hazırlanan) Uygulama İmar Planı” sınırlarında, **Konut Alanı** olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre **yapılaşma şartları**: Emsal: 1,50 ve H: 8 Kat şeklindedir.





PLAN NOTLARI

A.GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN TASDİK SINIRI İSTANBUL İLİ, EYÜP İLÇESİ, ALİBEYKÖY MAHALLESİ, OSMAN PAŞA ÇİFTLİĞİ MEVKİİ 859 ADA 128, 129, 130, 131 PARSELLER İLE PARK VE YOL ALANI (ESKİ 859 ADA 6 PARSEL) SINIRIDIR.
2. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI FONKSİYON SINIRLARI ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI KADASTRAL HARİTALARDAN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANLARINDAKİ YOLUN DOĞRULTUSU VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE 2 M.'YE KADAR DEĞİŞİKLİK İLE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK SÖZ KONUSU DÜZENLEME YAPILMADAN ÖNCE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ (ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK ZORUNDADIR.
4. PLANLAMA ALANINDA 30.09.2017 TARİHLİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİĞİNİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATI DEVAM EDEN YAPILARA İLİŞKİN RUHSAT BAŞVURULARI; TALEP EDİLMESİ HALİNDE RUHSATIN DÜZENLENDİĞİ YÖNETMELİĞE GÖRE SONUÇLANDIRILIR.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE MER'İ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. YERLEŞİK KONUT ALANI

1. YERLEŞİK KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:1.50 VE YENÇOK:8 KATTIR OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENMİŞTİR.

2. YERLEŞİK KONUT ALANI İÇERİSİNDE PLANLAMA ALANININ İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE, TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK VE EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNİN (F) BENDİNE UYULMASI KOŞULU İLE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

3. PLANDA BELİRTİLEN YERLEŞİK KONUT ALANINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

B.2.İLKOKUL ALANI

1. BU ALANDA EMSAL:1.50 VE YENÇOK=5 KAT'TIR. PLANDA YER ALAN İLKOKUL ALANINDA; MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI YA DA İSTANBUL VALİLİĞİNİN (İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMADAN ANAOKULU, ORTAOKUL VEYA LİSE YAPILABİLECEĞİ GİBİ BU ALANLAR BİRARADA DA YAPILABİLİR.

B.3.SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

1. YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.50 VE YENÇOK=5 KAT'TIR. BU ALANDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR İLE TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.4.TEKNİK ALTYAPI ALANI

1. YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.50, YENÇOK=5 KAT'TIR. BU ALANDA İSKİ, İGDAŞ, TELEKOM, TEİAŞ, BEDAŞ GİBİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT, ELEKTRİK, DOĞALGAZ, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE ARITIM GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK, YER ALTI VEYA YERÜSTÜ TESİSLERİ YER ALABİLİR.

2. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.5.SAĞLIK TESİS ALANI

1. YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.50, YENÇOK=5 KAT'TIR. BU ALANDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

2. UYGULAMA SAĞLIK BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Eyüp ilçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 30.09.2014 tarih ve 18556 yevmiye no ile kamu kurumlarına bedelsiz devir işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edildiği tespit edilmiştir. 859 ada 6 parsel iken 13.06.2016 tarih 12526 yevmiye ile ifraz işlemi görerek rapor konusu parselin de mevcut olduğu 859 ada 128, 129, 130 ve 131 nolu parseller tescil edilmişlerdir. 23.03.2017 tarihinde mülkiyeti TOKİ de iken Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar planında aşağıdaki değişikliklerin olduğu tespit edilmiştir.

- Değerlemeye konu proje 859 ada 129 parsel, 859 ada 6 parselin imar uygulaması sonucu ifraz edilmesiyle oluşmuştur. 859 Ada 6 parsel 19.03.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı'nda yaklaşık 20.540 m²'lik bölümü Park Alanı kalan bölümü plansız alanda kalmakta iken 11.09.2015-10.10.2015 tarihleri arasında askıya çıkan 08.09.2015 tasdik tarihli İstanbul İli Eyüp İlçesi Alibeyköy Mahallesi Osmanpaşa Çiftliği Mevkii 859 Ada 6 Parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında “Gelişme Konut Alanı” lejantına sahip olmuştur.
- T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 2015/2131 esas 2017/1367 sayılı kararı ile bölgede 1/1000 ve 1/5000 ölçekli uygulama ve nazım imar planları iptal edilmiştir.
- Değerlemeye konu parselin halihazırda yürürlükte olan 28.11.2017 tasdik tarihli İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği Mevkii 859 Ada, 128, 129, 130, 131 Parseller İle Park ve Yol Alanına İlişkin (T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 31.05.2017 Gün ve 2017/1367 Karar No Sayılı Kararı Gereği Hazırlanan) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup parsel “Yerleşik Konut Alanı” içerisinde kalmıştır. Parselin yapılaşma şartlarında değişiklik meydana gelmemiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu parsel, 859 ada 6 nolu parselin imar işlemi ile 13.06.2016 tarih ve 12526 yevmiye no ile tescil edilmiş daha sonra satış işlemi ile 23.03.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde tescil edilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Eyüpsultan Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda parseller bünyesinde yer alan taşınmazlar için 23.06.2017 tarihinde yeni yapı ruhsatı, 20.04.2018 tarihinde yenileme ruhsatı ve en son olarak 10.05.2018 tarihinde tadilat ruhsatları alınmış olup ruhsat bilgileri aşağıda tablolarda sunulmuştur.

Yeni Yapı Ruhsatları

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Yeni Yapı	23.6.2017	117899138	Mesken	6	2517,85	3B	5
					Ofis ve İşyeri	4			
2	A2	Yeni Yapı	23.6.2017	114214091	Mesken	3	2161,35	3B	4
					Ofis ve İşyeri	4			
3	A3	Yeni Yapı	23.6.2017	144846102	Mesken	6	2516,86	3B	5
					Ofis ve İşyeri	4			
4	B1	Yeni Yapı	24.3.2017	120233184	Mesken	40	7260,10	4A	13
5	B2	Yeni Yapı	24.3.2017	131551657	Mesken	58	11652,70	4A	15
6	C1	Yeni Yapı	23.6.2017	105226286	Mesken	44	13490,38	4A	17
7	C2	Yeni Yapı	23.6.2017	110146776	Mesken	44	13525,23	4A	18
8	C3	Yeni Yapı	23.6.2017	112402763	Mesken	23	9499,90	4A	13
9	C5	Yeni Yapı	23.6.2017	136495215	Ofis ve İşyeri	1	10766,86	3A	6
10	D1	Yeni Yapı	24.3.2017	145223541	Mesken	58	11773,05	4A	16
11	D2	Yeni Yapı	24.3.2017	138611942	Mesken	54	9206,78	4A	13

Yenileme Ruhsatları

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Yenileme	20.4.2018	119608412	Mesken	6	2517,85	3B	5
					Ofis ve İşyeri	4			
2	A2	Yenileme	20.4.2018	128568060	Mesken	3	2161,35	3B	4
					Ofis ve İşyeri	4			
3	A3	Yenileme	20.4.2018	12442818	Mesken	6	2516,86	3B	5
					Ofis ve İşyeri	4			
4	B1	Yenileme	20.4.2018	13555308	Mesken	40	7260,1	4A	13
5	B2	Yenileme	20.4.2018	139315812	Mesken	58	11652,7	4A	15

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
6	C1	Yenileme	20.4.2018	104214481	Mesken	44	13490,38	4A	17
7	C2	Yenileme	20.4.2018	149077874	Mesken	44	13525,23	4A	18
8	C3	Yenileme	20.4.2018	147108252	Mesken	23	9499,9	4A	13
9	C5	Yenileme	20.4.2018	112540849	Ofis ve İşyeri	1	10766,86	3A	6
10	D1	Yenileme	20.4.2018	117707794	Mesken	58	11773,05	4A	16
11	D2	Yenileme	20.4.2018	131384398	Mesken	54	9206,78	4A	13

Tadilat Yapı Ruhsatları

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Tadilat	10.5.2018	133031278	Mesken	9	2560,68	3B	6
					Ofis ve İşyeri	4			
2	A2	Tadilat	10.5.2018	134131382	Mesken	35	5167,70	3B	7
					Ofis ve İşyeri	4			
3	A3	Tadilat	10.5.2018	129106921	Mesken	9	2413,45	3B	5
					Ofis ve İşyeri	2			
4	B1	Tadilat	10.5.2018	110550316	Mesken	40	6535,82	4A	11
5	B2	Tadilat	10.5.2018	119864957	Mesken	58	12266,20	4A	12
6	C1	Tadilat	10.5.2018	142491109	Mesken	44	14184,77	4A	15
7	C2	Tadilat	10.5.2018	145724340	Mesken	44	13543,70	4A	15
8	C3	Tadilat	10.5.2018	131452146	Mesken	23	11760,90	4A	10
9	C5	Tadilat	10.5.2018	137899963	Ofis ve İşyeri	1	3764,10	3B	4
10	D1	Tadilat	10.5.2018	148272636	Mesken	58	12496,34	4A	14
11	D2	Tadilat	10.5.2018	113774566	Mesken	54	12215,19	4A	14

İsim Değişikliği Ruhsatları

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	İsim Değişikliği	17.1.2020	140797648	Mesken	9	<u>2560,68</u>	3B	6
					Ofis ve İşyeri	4			
2	A2	İsim Değişikliği	17.1.2020	108243619	Mesken	35	<u>5167,70</u>	3B	7
					Ofis ve İşyeri	4			
3	A3	İsim Değişikliği	17.1.2020	108863572	Mesken	9	<u>2413,45</u>	3B	5
					Ofis ve İşyeri	2			
4	B1	İsim Değişikliği	17.1.2020	121662829	Mesken	40	<u>6535,82</u>	4A	11
5	B2	İsim Değişikliği	17.1.2020	118142355	Mesken	58	<u>12266,20</u>	4A	12
6	C1	İsim Değişikliği	17.1.2020	114705130	Mesken	44	<u>14184,77</u>	4A	15
7	C2	İsim Değişikliği	17.1.2020	123508129	Mesken	44	<u>13543,70</u>	4A	15

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
8	C3	İsim Değişikliği	17.1.2020	116361882	Mesken	23	<u>11760,90</u>	4A	10
9	C5	İsim Değişikliği	17.1.2020	100816230	Ofis ve İşyeri	1	3764,10	3B	4
10	D1	İsim Değişikliği	17.1.2020	118652957	Mesken	58	<u>12496,34</u>	4A	14
11	D2	İsim Değişikliği	17.1.2020	139294003	Mesken	54	<u>12215,19</u>	4A	14

Tadilat Ruhsatı

Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	C5	Tadilat	21.12.2020	104707864	Ofis ve İşyeri	1	<u>2.577,21</u>	3B	4

Son yapı ruhsatları üzerinden, projenin toplam inşaat alanı **95.721,96 m²** olarak hesaplanmıştır.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetimleri Gümüşsuyu Mahallesi, Şehit Murat Akgül Sokak, No:6, İç Kapı No:1 Beykoz / İSTANBUL adresindeki Merya Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmüştür.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat mülkiyetinin kurulmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 385 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartların tamamlanması durumundaki değerleri ve kat irtifakına esas değerleri ile 11 adet bağımsız bölümün kira rayiç değerleri tespit edilmiştir. Projede henüz kat irtifakı kurulmamış olup Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiştir. Değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre “İstanbul Eyüp Alibeyköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Yeni Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Taca İnş. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı ile 11.05.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Ancak söz konusu hasılat paylaşımının tasfiyesi için taraflar arasında 13.11.2019 tarihinde “Tasfiye Protokolü” imzalanmıştır. İşbu protokole göre yüklenici tarafından yapılan tüm maliyetler yükleniciye ödenecektir. İşbu tasfiye işlemi nedeniyle, proje kapsamında üretilen/üretilecek olan, satılan ve stokta bulunan bağımsız bölümler ile vadeli satışlardan kalan alacaklardan kaynaklanan tüm hak ve alacakların tamamı Şirkete kalacaktır. Söz konusu proje anahtar teslim götürü bedel usulü geliştirilmekte olup tüm maliyet Emlak Konut GYO tarafından karşılanacaktır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Yeniköy Konakları İstanbul Projesi’nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**Proje**” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Yeniköy Konakları İstanbul Projesi’nin konumlu olduğu 859 ada 129 nolu parsel 22.302.56 m² yüz ölçümüne sahip olup düzgün yedigen benzeri geometrik şekle sahiptir.
- Parselin konumlu olduğu bölge kuzeyden güneye doğru çok eğimli ve engebeli topoğrafik yapıdadır.
- Yeniköy Konakları İstanbul Projesi kapsamında A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, C3, C5, D1 ve D2 Bloklar için ruhsatlar alınmıştır
- Proje kapsamındaki bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı toplam 385’tir.
- Bu bloklarda 1 adet cafe 10 adet asma katlı dükkân olmak üzere toplam 11 adet ticari ünite ve 374 adet konut bulunmaktadır.
- Projede 2+1, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1 ve 5+1 Dupleks daire seçenekleri bulunmaktadır.

- Bağımsız bölüm tipleri ve adetleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADETLERİ								
Blok No	2+1	3+1	3+1 D	4+1	5+1	Ticari Ünite		Toplam
						Asma Katlı Dükkân	Cafe	
A1	9	-	-	-	-	4	-	13
A2	35	-	-	-	-	4	-	39
A3	9	-	-	-	-	2	-	11
B1	24	16	-	-	-	-	-	40
B2	41	17	-	-	-	-	-	58
C1	18	16	8	-	2	-	-	44
C2	14	26	4	-	-	-	-	44
C3	9	6	8	-	-	-	-	23
C5	-	-	-	-	-	-	1	1
D1	36	9	-	13	-	-	-	58
D2	37	17	-	-	-	-	-	54
Toplam	232	107	20	13	2	10	1	385

- Daire tiplerine göre metrekare aralıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

DAİRE TİPLERİNE GÖRE m²ARALIKLARI	
DAİRE TİPİ	M² ARALIĞI
2+1	78,69 ~ 160,51
3+1	149,12 ~ 199,90
3+1 D	200,61 ~ 271,20
4+1	203,66 ~ 210,23
5+1 D	251,37 ~ 251,74

- Ayrıca dükkân metrekareleri; 49,24 m² ~ 548,23 m² aralığındadır.
- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi %82,65'dir.
- Proje bünyesinde çarşaf listeden alınan blok bazındaki satılabilir alanlar sunulmuştur.

Proje Kapsamındaki Özet Satılabilir İnşaat Alanları (m²)	
Konut	52.816,50
Dükkân	2.206,54
	55.023,04

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen mevcut proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Parsellerin E80 (TEM) Oto Yolu'na ve Hasdal Kemerburgaz Bağlantı Yolu'na yakın konumda olması gibi nedenlerle karayolu ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Parsellerin yakın çevrelerinde tamamlanan/inşa edilen yeni konut, ofis projelerinin bölgeye kazandırdığı prestij,
- Yüzölçümü açısından alternatif projelerin uygulanabilir olması.

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması.
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi
- Kamu bankalarının yaptığı faiz kampanyaları sebebiyle gayrimenkul piyasalarında yaşanan spekülasyon hareketleri

BÖLÜM 4

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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.

4.1.1. 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,

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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).

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(b) 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.

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların 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.

Yukarıda 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.

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 5

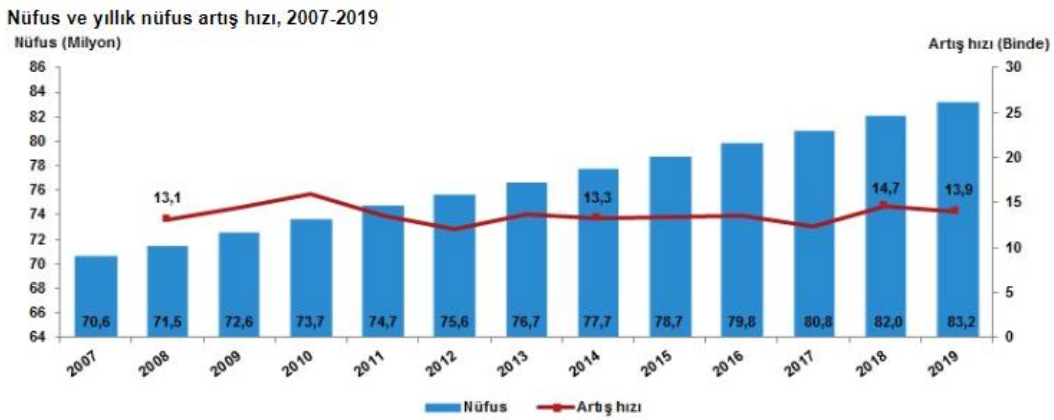
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

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

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

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



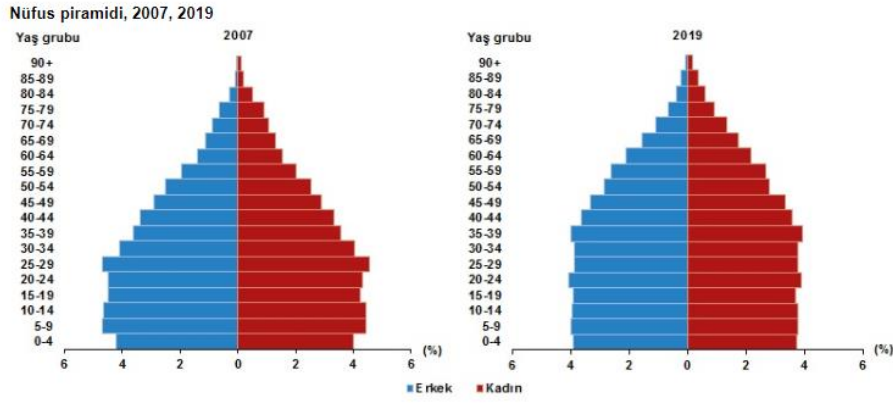
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

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

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

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

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



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

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

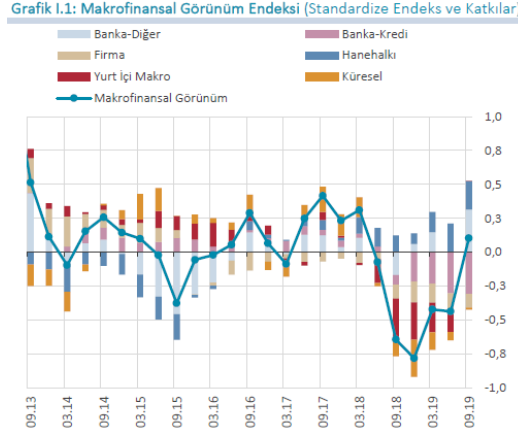
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir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

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

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

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

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



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum

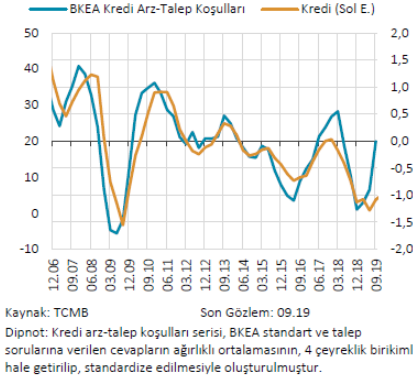
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

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

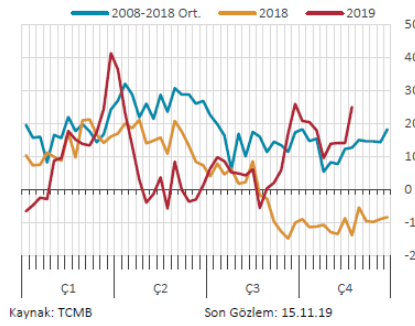
Makroekonomik Görünüm

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

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



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



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

5.3. 2020 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

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

Kaynak: TÜİK

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

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

konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem inşaat ve gayrimenkul sektörüne bakış itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11,84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12,15 ve %12,37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11,86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7,36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8,84'e, Şubat'ta ise % 9,26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8,50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır. İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir.

Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıkta artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak – Şubat döneminde 2,5 milyar dolar artışla 2,8 milyar dolar olmuştur.

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

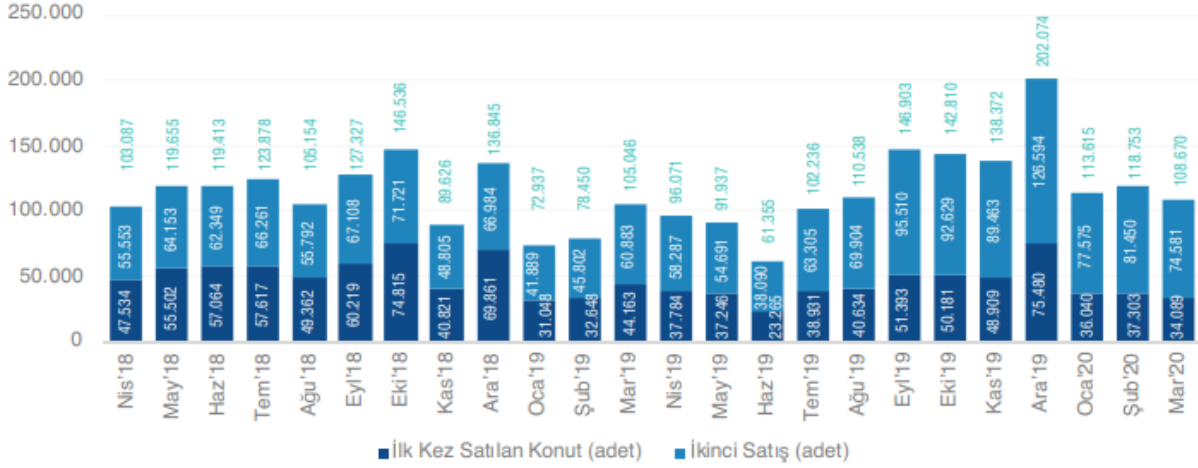
Mart verileri, COVID-19'un etkilerini sınırlamak üzere alınan tedbirlerin etkisiyle zayıflamıştır. Bütçe gelirleri vergi tahsilatlarının ötelenmesiyle gerilerken, giderlerde makul hızda artışlar sürmüştür. Mart'taki bu zayıf sonuçlara rağmen, ilk çeyrek genelinde bütçe gerçekleştirmeleri geçen senenin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

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

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

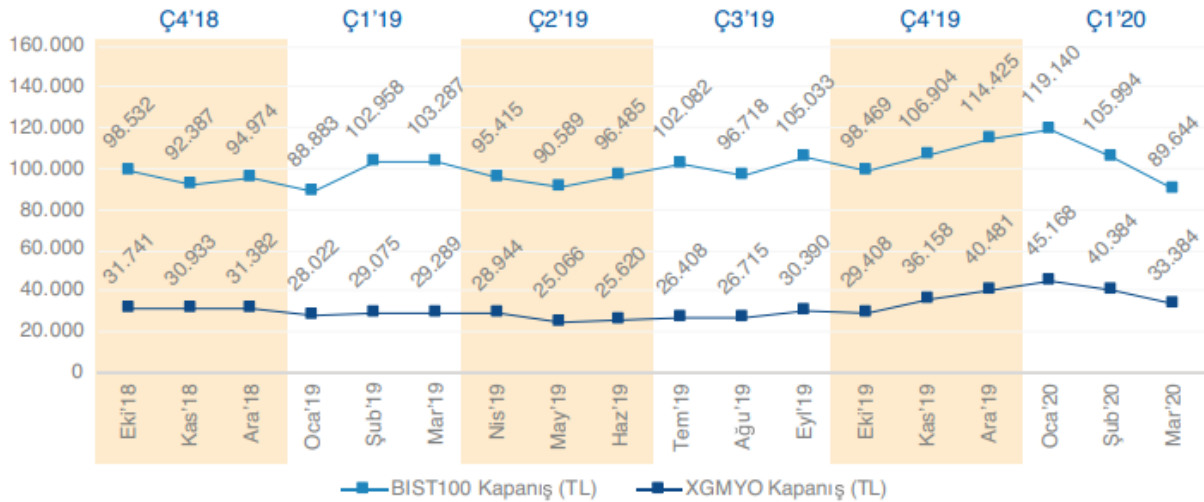
Yabancılar yapılan konut satışlarında ise geçtiğimiz yılki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görüldü. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşti. İlk çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,1 pay ile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

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 milyon yabancı turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı

harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

GYO endeksi 2020 yılının Ocak ayına hızlı bir yükselişle başlamış ve %10'un üzerinde bir artışla Ocak ayını 45.000 seviyesine kapatmıştır. Ancak COVID-19 etkisiyle dünya hisse senedi piyasalarında başlayan düşüş GYO endeksini de etkileyerek endeksin 33.000 seviyelerine gerilemesine sebep olmuştur. Bununla birlikte özellikle son dönemde TL'nin USD karşısında değer kaybı sebebiyle GYO'ların toplam büyüklüğü 3.5 milyar USD'ye gerilemiştir. 2020'nin ilk çeyreğinde yabancı yatırımcı oranı %19,18 olarak gerçekleşirken, kurumsal yatırımcı oranı %51 olarak 2019 yılına paralel bir seyir izlemiştir. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Virjin Adaları (İngiliz) ve Lüksemburg yabancı yatırımcılar arasında ilk 5 sırada yer almıştır. İlk 10 ülke arasında Kuveyt ve Bahreyn dışında tüm yatırımcıların batı ülkeleri olması dikkat çekmektedir.

BIST GYO Endeks Performansı*



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

Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

COVID-19 diğer tüm sektörleri etkilediği gibi GYO sektörü de bu süreçten olumsuz etkilenmiştir. Kapanan AVM'ler, evden çalışmayla birlikte boşalan ofisler, hizmetlerini durduran oteller dikkate alındığında ticari gayrimenkul sektörüne yatırım yapan GYO'ların oldukça etkilendiğini ve bu sürecin belirsizlik ortamıyla beraber daha da sıkıntılı geçebileceğini göstermektedir. Her ne kadar yılın ilk 3 ayında düşen faiz oranlarıyla beraber ipotekli satışlar %39'lar mertebesine geldiyse ve konut satışlarında ciddi artış olduysa da Nisan ayı verileriyle beraber bu trendin tersine döneceği ve bunun da sektörü olumsuz etkileyeceğini belirtmek gerekmektedir.

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

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

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 İstanbul İli⁵

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

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



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

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

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.168	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

5.4.2. Eyüpsultan İlçesi⁶

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih ve Beyoğlu ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2019 yılındaki ADNKS verilerine göre 400.513'tür.

Eyüpsultan İstanbul Metropolen Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolen alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.



Eyüpsultan İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Deftardar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

⁶ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Eyüpsultan ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçlı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibariyle insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüpsultan İlçesi kırsal alnının payına düşen arkeolojik buluntular da vardır.

Eyüpsultan İlçesi'nin kırsal alanı kuzeybatıya, Karadeniz'e doğru uzanmaktadır. Kentsel alan engebeli bir yüzeyde yerleşmiş olmasına karşın Eyüpsultan'ın kırsal alanı fazla yüksek olmayan tepeler, sırtlar ve hafif düzlüklerden oluşmaktadır. Batı Yakası'nda su bölümü hattı', Doğu Yakası'na kıyasla, yakın olduğundan akarsular güneye, Haliç'e doğru akmaktadır. Eyüpsultan İlçesi'nin bu bölümü doğusundaki Sarıyer İlçesi ile birlikte İstanbul'un Kuzey Bandı'ndaki en önemli potansiyel dinlenme alanıdır. Güneyde yer alan yoğun yerleşim alanlarının su ve oksijen kaynakları ile gerek ormanlardaki uygun alanlarda gerekse kıyıdaki manzara setleri ve kumsallarda var olan dinlenme olanakları buradadır. Bu alan batıda Gaziosmanpaşa İlçesi üzerinden Çatalca ormanlık alanına, oradan Terkos (Durusu) Gölü'ne ve giderek İstranca'lara bağlanmaktadır. Eyüpsultan İlçesi, aynı zamanda, İstanbul Metropolitan Alanı'nın birçok hizmet alanlarını da barındırmaktadır. Bölgenin kuzeyinde, Karadeniz sahillerinde maden çıkarımı yapılan maden ocakları ile çöp depolama işlevi yer almaktadır. Bu ocaklar yaptıkları kazılarla topoğrafyanın değişmesine ve çıkarılan toprakların denize doldurulmasıyla kıyı çizgisinin değişmesine neden olmaktadır.

Eyüpsultan İlçesi kentsel alanının topoğrafik yapısı engebelidir, % 30-40'ları bulan bir yapıdadır. Eğim oranları haritasından da izlendiği gibi Eyüpsultan'ın kıyı bandını kapsayan % 0-5 eğimli alanlar, yerleşme açısından elverişli sayılabilecek %0-5 eğimli alanlar ve % 10-20 eğimli alanlar bulunduğu gibi doğal yapının ancak önlem alınarak yapılaşmaya olanak sağladığı % 20-30, % 30-40 ve % 40'ın üzerinde eğim yüzdelerine sahip alanlarda bulunmaktadır. Haliç doğal su yolu ile komşu konumda olan yerleşmenin kuzey, kuzeydoğu kısımlarında ve batıdaki bölümlerinde daha çok % 20-40 ve % 40+ eğim oranlarına sahip alanlar yer almaktadır. Güneyde ise eğim oranları genelde %20'nin altında kalmaktadır.

Merkezde yer alan ve kıyıya yakın olan Eyüpsultan Külliyesi ve kıyı ile bütünleşen yakın çevresi deniz kotuna yakındır. Merkezden ve kıyıdan içeriye doğru ilerledikçe topoğrafya yükselmektedir. Merkeze ıınsal yaklaşan ve kıyıya dik inen yollar alçalarak uzanan vadilere oturmaktadır. Bu vadilerin arasında Haliç'e doğru son derece güzel panoromik manzaraya hakim

tepeler yer almaktadır. Ancak denize yönelen bu vadi ve tepelerin dışında farklı yönlerde birçok vadi ve tepe daha oluşmuştur.

Tepelerden en ünlüsü Haliç kıyısına koşut uzanan eski Bahariye Caddesi ile tarihi merkeze ııınsal yaklaşan İslambey Caddesi'nin oturduğu vadiler arasındaki tepedir. Tarihi Eyüpsultan Mezarlığı'nın sırtlarında Gümüşsuyu olarak anılan semtte yer alan ve halk arasında Piere Lotti Tepesi olarak bilinen bu tepenin konumu ve manzarası 19. yüzyılda İstanbul'a gelen yabancıları etkilemiş, seyahatnamelerde ve yabancı kaynaklarda yer bulmuştur. Ayrıca Zal Mahmut Paşa Camii'nin sırtlarında, kayıtlarda adı Amcazade Vakıf Arazisi olarak geçen, muhtemelen Mimar Sinan eseri olarak gösterilen Zal Mahmut Paşa Sarayı'nın olduğu arazi de tarihi yapı kalıntıları içindeki ağaçları ve Haliç manzarası ile Eyüpsultan'ın hemen ilk bakışta seçilen tepesidir.

Eyüpsultan merkez yerleşmesinin ana ulaşım aksları vadi tabanlarına oturan yollardır. Ticaret birimleri ile yoğun konut alanları bu akslar çevresinde yer almıştır. Ancak vadiler yerleşmek için yeterli alan sunmadığından yapılaşma vadilerin her iki yakasında eğimli yamaçlarda devam etmektedir. Eğimin fazla oluşu nedeni ile çok katlı, yüksek yoğunluklu yapılaşma ana aksların çevresinde sınırlı kalmakta, eğimli yamaçlarda genelde daha az katlı yapılaşma görölmektedir.

Düğmeciler Caddesi referans noktası olarak ele alınırsa yerleşme üç bölgeye ayrılmış olur. Birinci bölge (A bölgesi), caddenin kuzeydoğusunda yer alan Silahtarağa, İslambey mahalleleriyle doğusunda bulunan Eyüpsultan merkez kesiminden oluşmaktadır. İkinci bölge (B bölgesi) sözkonusu caddenin bulunduğu çevre olan Düğmeciler ile Rami Cuma, Rami Yeni ve Topçular mahalleleridir. Üçüncü bölge (C bölgesi) ise caddenin güneyinde kalan Nişanca ve Defterdar mahalleleridir.

Rami Cuma Bölgesi'nin kuzey kısımlarındaki İslambey Mahallesi genelde düz alanlar üzerinde yer almakta ve burada 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Eğimli alanlarda (%20-40) ise 1-2 katlı yapıların konumlandığı görölmektedir. Alanın kuzeydoğu kıyılarında bulunan Silahtarağa Mahallesi ise %40'lara varan eğimden dolayı 1-2 katlı konutların yer aldığı bir bölgedir.

Rami-Topçular Bölgesi'nin sanayiden ticarete dönüşen bölgelerinde kat adetleri yükselmeye başlamıştır. Yerleşme dokusu ızgara sistemde olup eğim açısından en uygun yerleşilebilecek düzlük alanlardan oluşmaktadır. Düğmeciler Mahallesi 1-2 katlı konutların bulunduğu planlı alandan meydana gelmiştir. Nişanca bölgesinde genelde topoğrafya düz,

yapılaşma yüksek yoğunlukludur. Tarihi dokunun bulunduğu bölgelerde, göreceli olarak, yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

Tarihi merkezde mezarlıkların bulunduğu bölge düzlükten başlamakta, yamaçlara tırmanmakta, %40+ eğimli alanlarda devam etmektedir. Silahtarağa Bölgesi'ndeki Pierre Lotti Tepesi'nin de bulunduğu bölgeye kadar mezarlık alanları uzanmaktadır. Ayrıca yerleşmenin güneyinde de mezarlıklar bulunmaktadır.

Yerleşmede yoğunluk, eğim kriterine göre Silahtarağa'da (alanın kuzeydoğu kısımları) 1-200 ki/ha, 201-400 ki/ha yoğunluklu konut alanları, %40+ eğimli alanlarda yeşil alan, mezarlıklar ve benzeri kullanımlar, güneyde ve kıyı kesimlerinde 1-200 ki/ha ve 201-400 ki/ha yoğunluklu alanlar şeklinde dağılım göstermektedir. Düğmeciler ile İslambey Caddeleri arasında (%0-10) eğimli düzlük alanlarda ızgara sistemdeki dokuda 401-600 ki/ha ve 601-800 ki/ha yoğunluktaki konut alanları yer almaktadır.

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.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

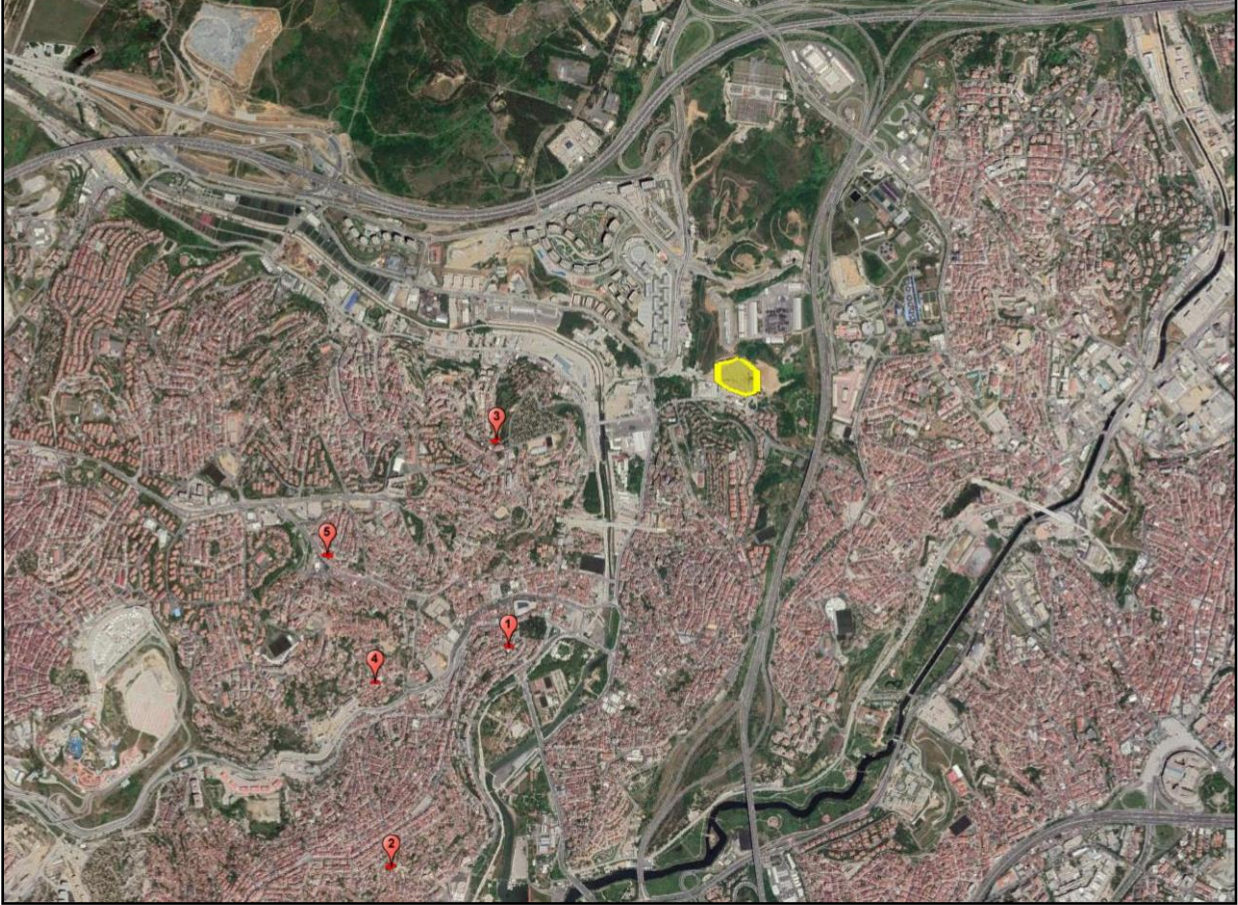
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

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

Emsal No	Mahalle	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi
1	Çırçır	838/5	162	Konut Alanı	TAKS:0,43 H:12,50 m	1.200.000,00	7.407	Bayram Gayrimenkul (0537 497 01 77)
2	Sakarya	655/13	180	Konut Alanı	TAKS:0,41 H:9,50 m	730.000,00	4.056	Aydil Gayrimenkul (0530 183 80 87)
3	Alibeyköy	773/23	232	Konut Alanı	TAKS:0,37 H:9,50 m	1.500.000,00	6.466	Sahibinden (532 597 20 20)
4	Karadolap	242/14	115	Konut Alanı	TAKS:0,40 H:9,50 m	748.000,00	6.504	Ev-Ser Gayrimenkul (553 302 25 21)
5	Çırçır	660/7	285	Ticaret + Konut Alanı	4 Kat Max TAKS: 0,65	2.750.000,00	9.649	İnşaat Firması (532 723 49 13)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin 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. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçüm (m²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Gerçekleşen Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	162	Konut Alanı	TAKS:0,43 H:12,50 m	1.200.000	7407,41	15%	6296,30	-35%	0%	-5%	3.777,78
Emsal 2	180	Konut Alanı	TAKS:0,41 H:9,50 m	730.000	4055,56	0%	4055,56	-35%	20%	5%	3.650,00
Emsal 3	232	Konut Alanı	TAKS:0,37 H:9,50 m	1.500.000	6465,52	15%	5495,69	-35%	-5%	5%	3.572,20
Emsal 4	115	Konut Alanı	TAKS:0,40 H:9,50 m	748.000	6504,35	15%	5528,70	-35%	0%	5%	3.870,09
Emsal 5	285	Ticaret + Konut Alanı	4 Kat MaxTAKS: 0,65	2.750.000	9649,12	5%	9166,67	-35%	-5%	-20%	3.666,67
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~ 3.700,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsaların hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	İmar Fonksiyonu	Birim Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)
1	859	129	22.302,56	Konut Alanı (Emsal:1,50)	3.700,-	82.519.472,00

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin toplam değeri için KDV hariç toplam **82.519.472,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Yeniköy Konakları İstanbul Projesi'nin yasal izinler alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %82,65 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu parsellere ilişkin alınan son yapı ruhsatı olan tadilat ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Projenin Son Ruhsat Bilgisi										
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi	Birim Maliyeti (TL/m ²)	Takdir Edilen Maliyet (TL) (%20 Arttırılmış)
1	A1	İsim Değişikliği	17.1.2020	140797648	13	2.560,68	3B	6	1740	4.455.583,20
2	A2	İsim Değişikliği	17.1.2020	108243619	39	5.167,7	3B	7	1740	8.991.798,00
3	A3	İsim Değişikliği	17.1.2020	108863572	11	2.413,45	3B	5	1740	4.199.403,00
4	B1	İsim Değişikliği	17.1.2020	121662829	40	6.535,82	4A	11	1860	12.156.625,20
5	B2	İsim Değişikliği	17.1.2020	118142355	58	12.266,2	4A	12	1860	22.815.132,00
6	C1	İsim Değişikliği	17.1.2020	114705130	44	14.184,77	4A	15	1860	26.383.672,20
7	C2	İsim Değişikliği	17.1.2020	123508129	44	13.543,7	4A	15	1860	25.191.282,00
8	C3	İsim Değişikliği	17.1.2020	116361882	23	11.760,9	4A	10	1860	21.875.274,00
9	C5	Tadilat	21.12.2020	104707864	1	2.577,21	3B	4	1740	4.484.345,40
10	D1	İsim Değişikliği	17.1.2020	118652957	58	12.496,34	4A	14	1860	23.243.192,40
11	D2	İsim Değişikliği	17.1.2020	139294003	54	12.215,19	4A	14	1860	22.720.253,40
					385	95.721,96				176.516.560,80

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu Yeniköy Konakları İstanbul Projesi'nin toplam inşaat alanı **95.721,96 m²**, toplam inşaat maliyeti **176.516.560,80-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projeye ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların 3B ve 4A yapı sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre 3B sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.450,-TL/m², 4A sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.550,-TL/m² belirlenmiştir.

Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde günümüz ekonomik koşullarında yukarıda bahsi geçen birim değerlerin raporumuza konu proje için düşük olacağı kanaatine varılmıştır. Birim değerlerin %20 oranında arttırılarak kullanılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%82,65) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$176.516.560,80 \text{ TL} \times \%82,65 = 145.890.937,50\text{-TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	82.519.472,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	145.890.937,50
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	(228.410.409,50) ~ 228.410.000,00

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

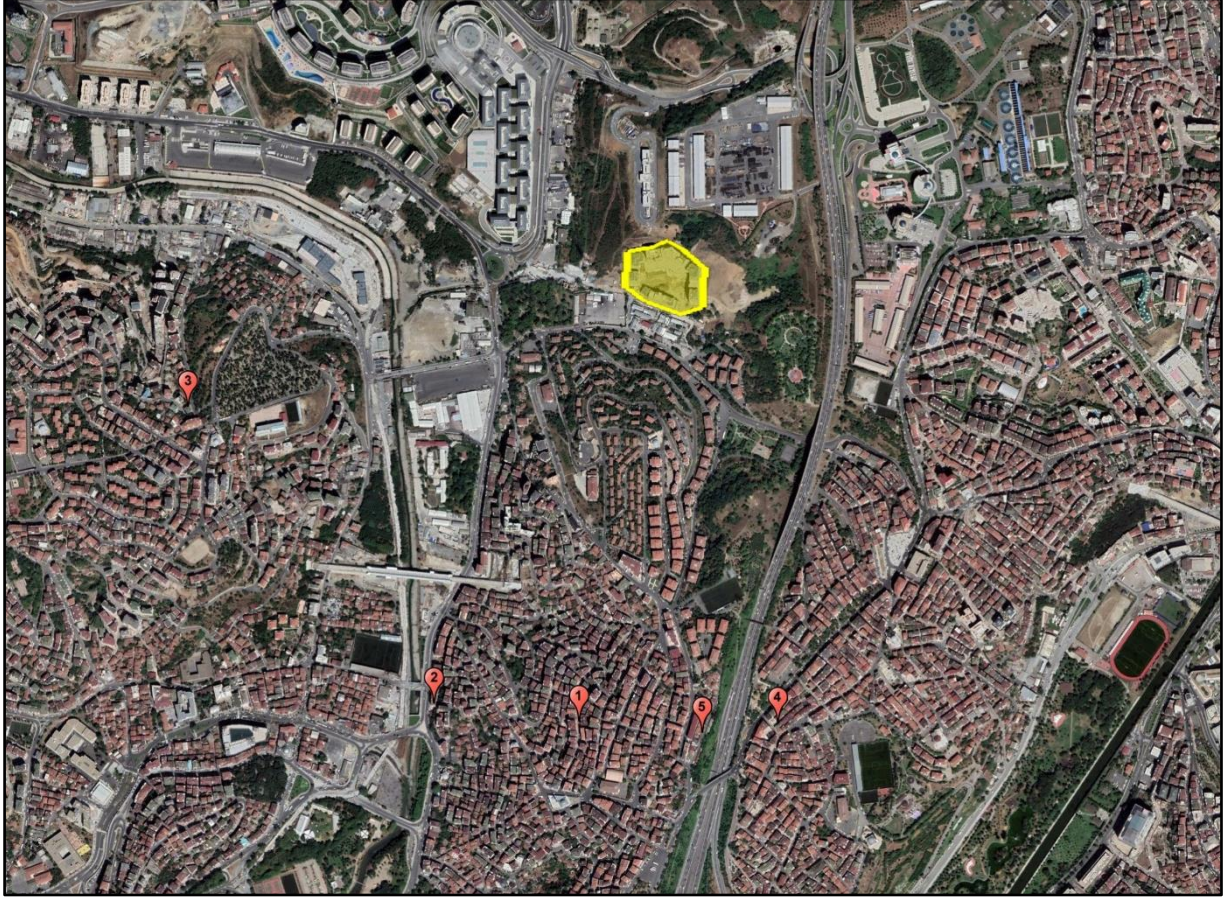
6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Satılık Dükkân Emsalleri:

1. **Sahibinden (532 789 19 20):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Yavuz Sultan Selim Caddesi'ne cepheli, 1 bölüm, 100 m² brüt alana sahip dükkânın 1.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 15.000-TL/m²)
2. **Global Gayrimenkul (532 581 61 66):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi'ne cepheli, 2 bölüm, alt kat 80 m² üst kat 220 m² olmak üzere toplam 300 m² brüt alana sahip 2 katlı dükkânın 3.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 11.666,-TL/m²)
3. **Kent Emlak (543 454 01 73):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Atar Caddesi'ne cepheli, 1 bölüm, 160 m² brüt alana sahip dükkânın 2.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 12.500,-TL/m²)
4. **Ayas Emlak Gayrimenkul (532 069 64 56):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Sokullu Caddesi'ne cepheli, 1 bölüm, 80 m² brüt alana sahip dükkânın 749.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 9.362,-TL/m²)
5. **İm-Ser Gayrimenkul ve İnşaat (553 849 54 34):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Sokullu Caddesi'ne cepheli, 1 bölüm, 78 m² brüt alana sahip depolu dükkânın 780.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 10.000,-TL/m²)

Rapor konusu dükkânlara altlık teşkil etmesi için bulunan emsal taşınmazların krokisi aşağıda sunulmuştur.

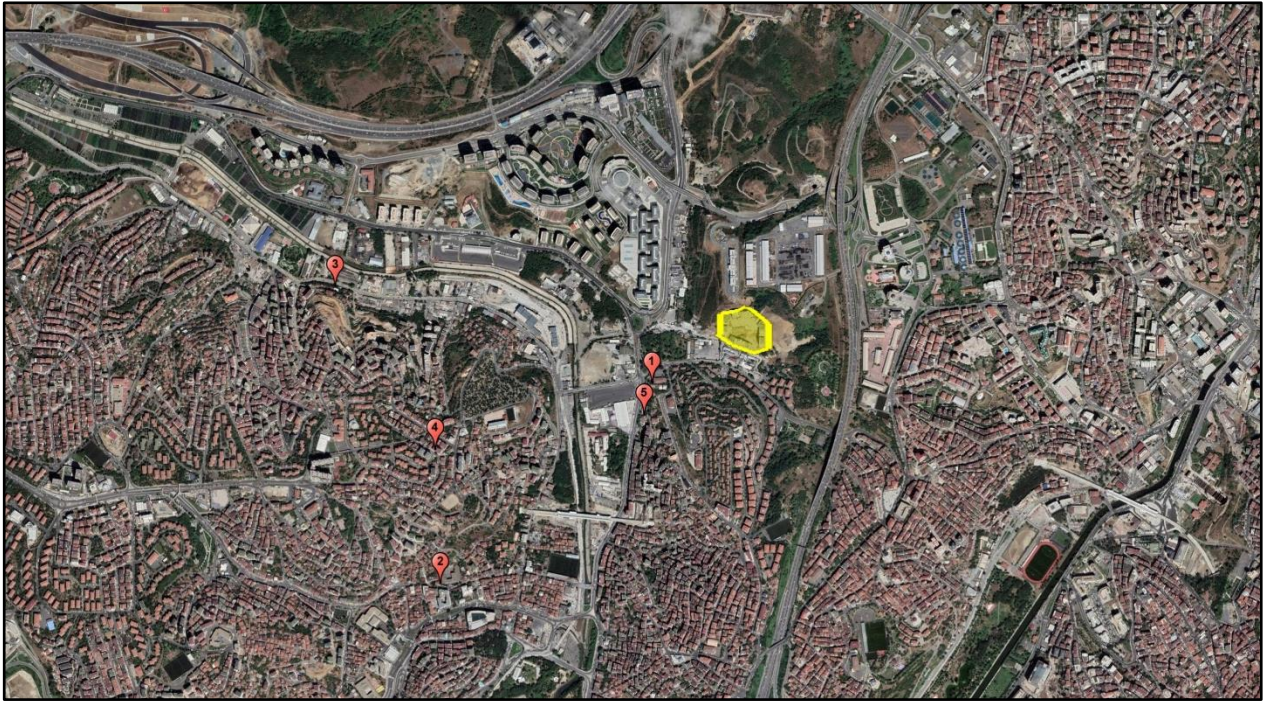


Kiralık Dükkân Emsalleri:

1. **Gold Emlak (541 257 15 35):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Yavuz Sultan Selim Caddesi'ne cepheli, 2 bölüm, 300 m² brüt alana sahip dükkânın 14.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 46,66-TL/m²)
2. **İm-Ser Gayrimenkul ve İnşaat (553 849 54 34):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Namık Kemal Caddesi'ne cepheli, 4 bölüm, 200 m² brüt alana sahip depolu dükkânın 6.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 30,-TL/m²)
3. **MNT Gayrimenkul Emlak (536 394 50 07):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Atatürk Caddesi'ne cepheli, 2 bölüm, 170 m² brüt alana sahip dükkânın 5.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 29,41-TL/m²)

4. **Yahya Emlak & Gayrimenkul Hizmetleri (535 356 75 48):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Uludağ Caddesi'ne cepheli, 1 bölüm 70 m² brüt alana sahip dükkânın 2.300,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 32,85-TL/m²)
5. **İm-Ser Gayrimenkul ve İnşaat (553 849 54 34):** Rapor konusu projeye yakın mesafede konumlu, Yavuz Sultan Selim Caddesi'ne cepheli, 1 bölüm, 45 m² brüt alana sahip depolu dükkânın 1.100,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 24,44-TL/m²)

Rapor konusu dükkânlara altlık teşkil etmesi için bulunan emsal taşınmazların krokisi aşağıda sunulmuştur.

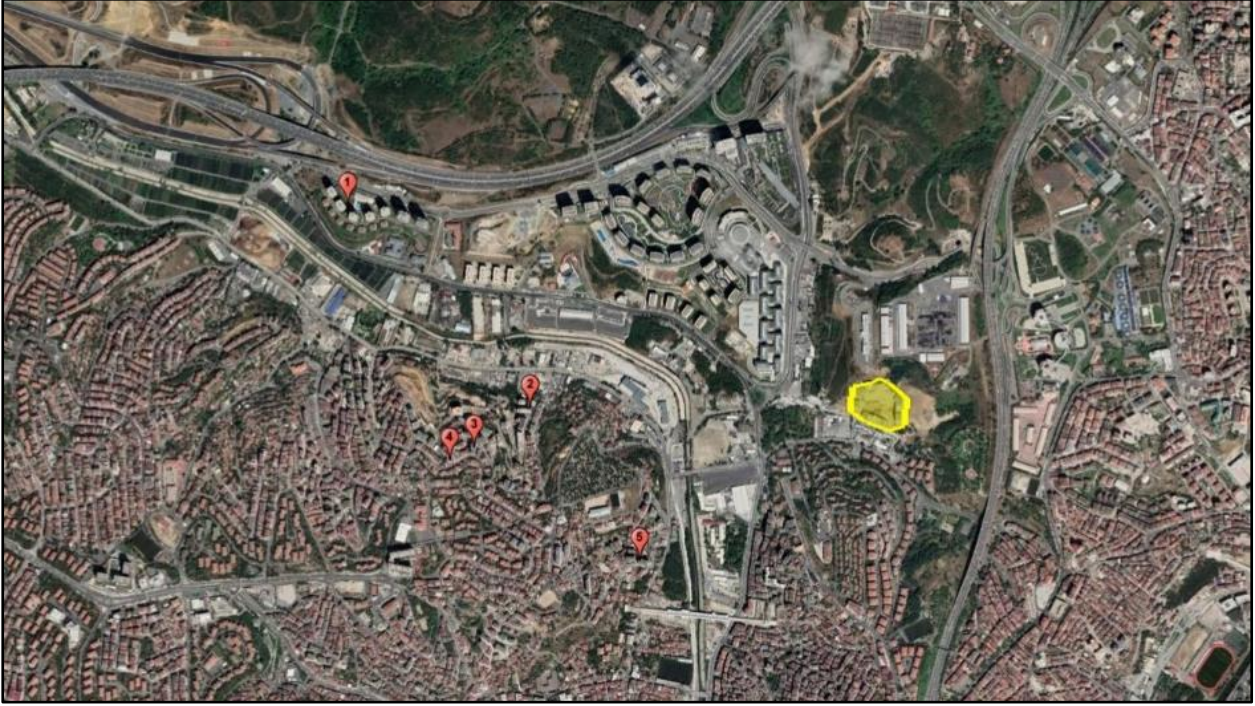


Satılık Konut Emsalleri

1. **TEM Proje ve Gayrimenkul Danışmanlığı (533 708 53 74):** Rapor konusu projeye yakın mesafede, Finanskent Projesi'nde, 5-10 yıllık binada 14. katta konumlu, 65 m² net alan ve 85 m² brüt alana sahip 1+1 dairenin, 720.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 8.470,-TL/m²)
2. **Kaçmaz Emlak (532 686 18 07):** Rapor konusu projeye yakın mesafede, butik sitede sıfır binada, 12. katta konumlu, 97 m² brüt alana sahip 2+1 dairenin, 565.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 5.825,-TL/m²)

3. **Emti İnşaat Emlak (532 481 43 50):** Rapor konusu projeye yakın mesafede, sıfır binada, 15. katta konumlu, 100 m² net alan ve 110 m² brüt alana sahip 3+1 dairenin, 620.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 5.636,-TL/m²)
4. **Sarı Emlak (541 626 40 30):** Rapor konusu projeye yakın mesafede, sıfır binada, 5. katta konumlu, 85 m² net alan ve 95 m² brüt alana sahip 2+1 dairenin, 580.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 6.105,-TL/m²)
5. **Remak Gayrimenkul (536 440 28 56):** Rapor konusu projeye yakın mesafede, sıfır binada, 5. katta konumlu, 95 m² net alan ve 100 m² brüt alana sahip 2+1 dairenin, 630.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Ortalama Birim Değeri: ~ 6.300,-TL/m²)

Rapor konusu konutlara altlık teşkil etmesi için bulunan emsal taşınmazların krokisi aşağıda sunulmuştur.



Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir.

- Proje kapsamındaki parseller için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan veriler kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

İnşaat Alanları Özet Tablosu	
Proje Toplam Alanları	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	52.638,69
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2.238,20
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	54.876,89
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	95.721,96

- İnşaat maliyeti yapı ruhsatları doğrultusunda 176.516.560,80-TL olarak hesap edilmiştir. (Bkz. 6.2.)
- Projedeki ünitelerin satış birim değerlerinin aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

Ünite	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2020 Yılı Birim Değer (TL/m ²)
Konut	52.816,50	6.250,00
Ticaret	2.206,54	10.500,00
	55.023,04	

- İnşaatın mevcut durum itibariyle gerçekleşmiş satış oranları ve inşaat seviyesi göz önünde bulundurularak gerçekleşmiş satış oranları ve inşaat hızlarının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2020	2021	2022
Konut	95%	5%	10%
Dükkan	0%	100%	0%

İNŞAAT HIZLARI			
Yıllar	2020	2021	2022
Proje	85%	15%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 13,31'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,31 olarak dikkate alınmıştır.

- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,69 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,31) + Risk primi (%3,69)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 381.825.537,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	381.825.537
Proje Kar Oranı	30%
Proje Karı (TL)	114.547.661
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa + İnşaat) (TL)	267.277.876
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	175.385.044
Arsa Değeri (TL)	91.892.831

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Yeniköy Konakları İstanbul Projesi'nin üzerinde konumlandığı Alibeyköy Mahallesi 859/129 no.lu parselin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 82.519.472,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 91.892.831,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **82.519.472,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **228.410.000,-TL** hesaplanmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **381.825.537,-TL** sonucuna ulaşılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.’nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 385 adet bağımsız bölümün kat irtifakına esas, anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin KDV hariç toplam değeri olarak 358.194.000,-TL bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri ve 11 adet bağımsız bölümün kira değerleri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Yeniköy Konakları İstanbul Projesi’ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Rapor konusu taşınmazın devrine ilişkin bir kısıtlama mevcut değildir.

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi 859/129 no.lu ada/parselin tapudaki nitelikleri “Arsa” dır.

Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesiinde konumlu 859 ada 129 nolu parsel üzerinde yer alan “Yeniköy Konakları İstanbul Projesi” dir.

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	228.410.000,00	30.133.245,38
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	269.524.980,00	35.557.385,22
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	381.825.537,00	50.372.762,14

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,58- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- 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)	Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 385 Adet Bağımsız Bölüm için Ayrı Ayrı Takdir Edilen Değer Tablosu
- Kira Değer Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- Mahkeme Kararları
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Tahsisli Alanları Gösterir Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri