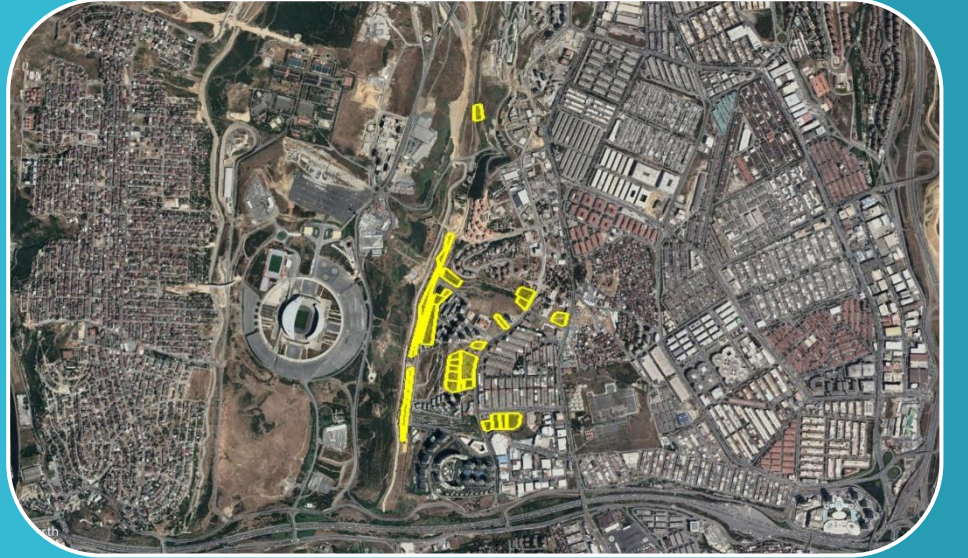


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



İkitelli 2 Mahallesi 24 Adet Parsel
Başakşehir / İSTANBUL

2021/0409

19.11.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 19.11.2021 tarihinde, 2021/0409 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS ile sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME TARİHİ	18.11.2021
RAPOR TARİHİ	19.11.2021
RAPOR NO	20210409
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu, 1340 ada 2, 3, 4 no.lu, 1341 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1344 ada 1, 2 no.lu ve 1503 ada 1 no.lu parseller. Başakşehir / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref (1339 Ada 7 Parsel) 41.0718° , 28.7785°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki/hissedarı olduğu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi'nde konumlu 24 adet parsel (Bkz. Raporumuzun 4.2.bölümü)
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	149.252.600,00	13.909.841,57
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	176.118.068,00	16.413.613,05

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	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 değerleme çalışının 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	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	16
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
3.4.1	İstanbul İli	22
3.4.2.	Başakşehir İlçesi	24
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
4.1.	Çevre ve Konum	25
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	27
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	28
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	32
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	35
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	35
4.4.2	Belediye İncelemesi	36
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	36
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	36
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	36
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	36
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	36

4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	36
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	37
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	38
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	39
5.1.	Değerleme Yöntemleri	39
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	39
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	40
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	41
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	43
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti	43
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti	45
6.3.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	46
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	47
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	50
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	50
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	50
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	51
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	51
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	52

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 19.11.2021 tarihinde 2021/0409 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu, 1340 ada 2, 3, 4 no.lu, 1341 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1344 ada 1, 2 no.lu ve 1503 ada 1 no.lu parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin ve kira rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

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

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış değerleme raporlarına ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu, 1340 ada 2, 3, 4 no.lu, 1341 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1344 ada 1, 2 no.lu ve 1503 ada 1 no.lu parseller Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısımlarının rayiç değerinin ve kira değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır

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

BÖLÜM 3

GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

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

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



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

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

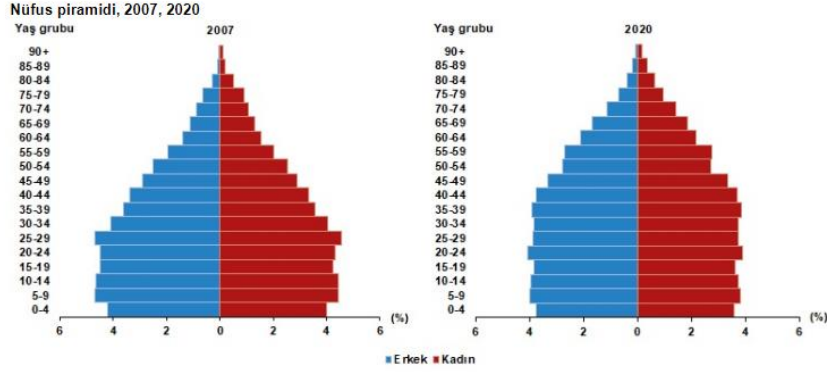
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

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

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

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

Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

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

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

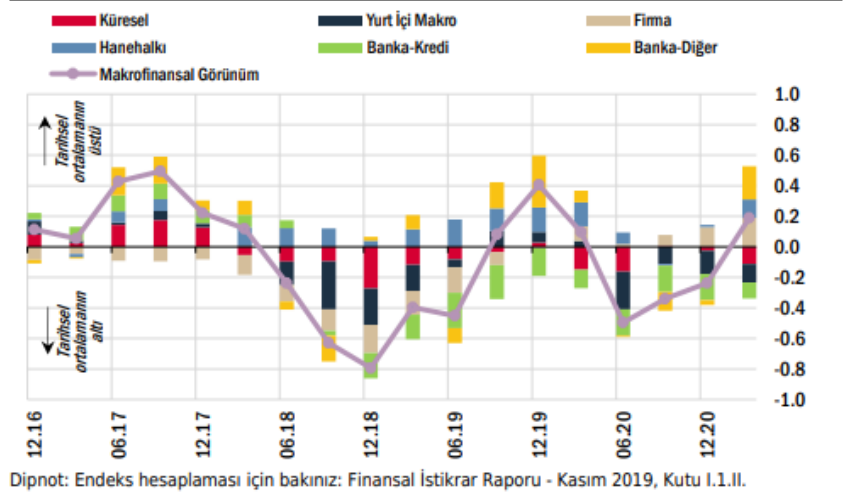
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

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

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

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

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



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

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

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

Kaynak: TÜİK

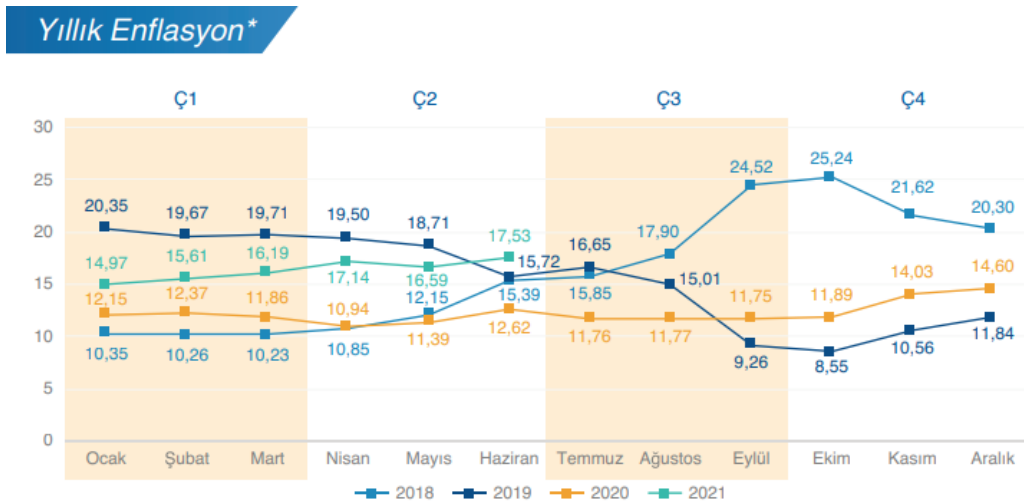
*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

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



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

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Konut

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

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

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

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılar 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleştirmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

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

Kaynak: TÜİK

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

Konut Kredileri

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

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

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

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

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

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

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

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

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

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

AVM

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

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

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

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.

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 462 bin 452 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
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	12.915.158	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.

3.4.2. Başakşehir İlçesi⁵

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur.



9 Mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 ha'dır. Küçükçekmece İlçesi'nden katılan alan 6.730 Ha'dır. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmakta, metro çalışmaları sonucu metronun Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşması beklenmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama Deresi doğar, İspartakule Deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

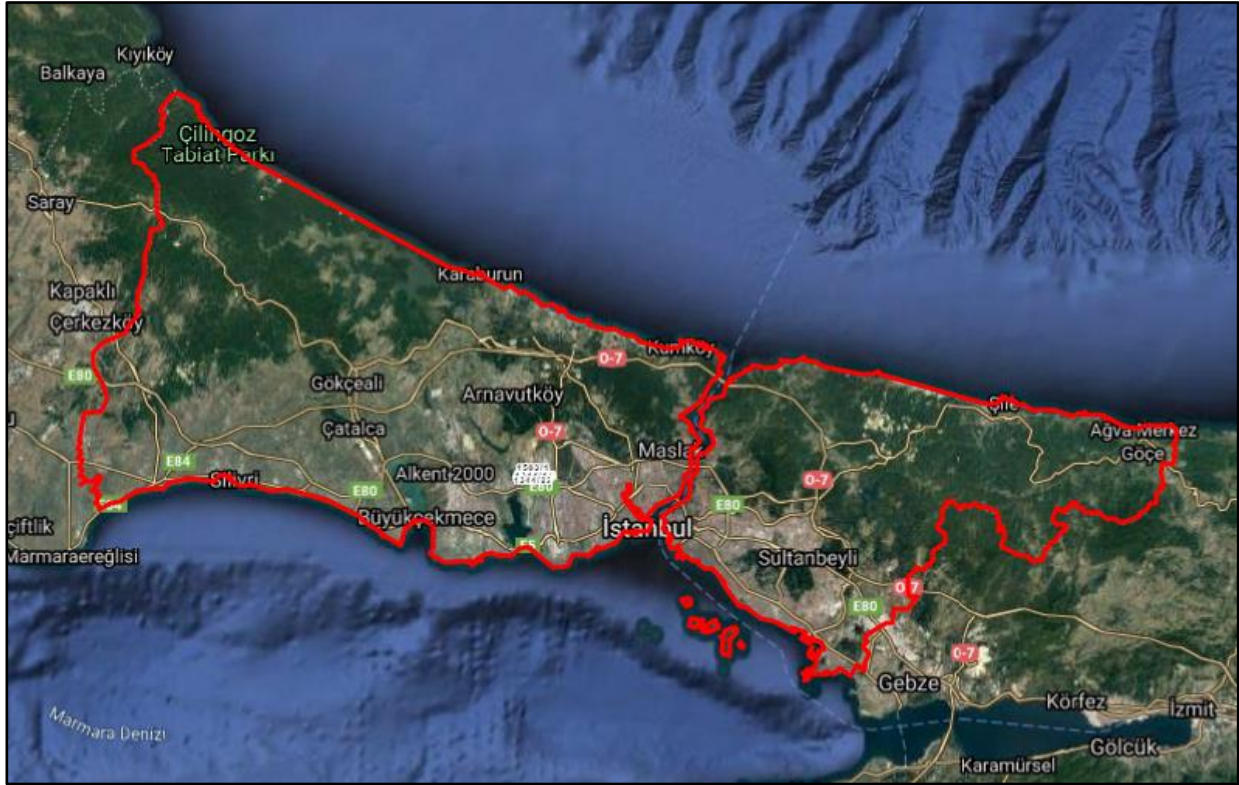
Rapor konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu, 1340 ada 2, 3, 4 no.lu, 1341 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1344 ada 1, 2 no.lu ve 1503 ada 1 no.lu parsellerdir.

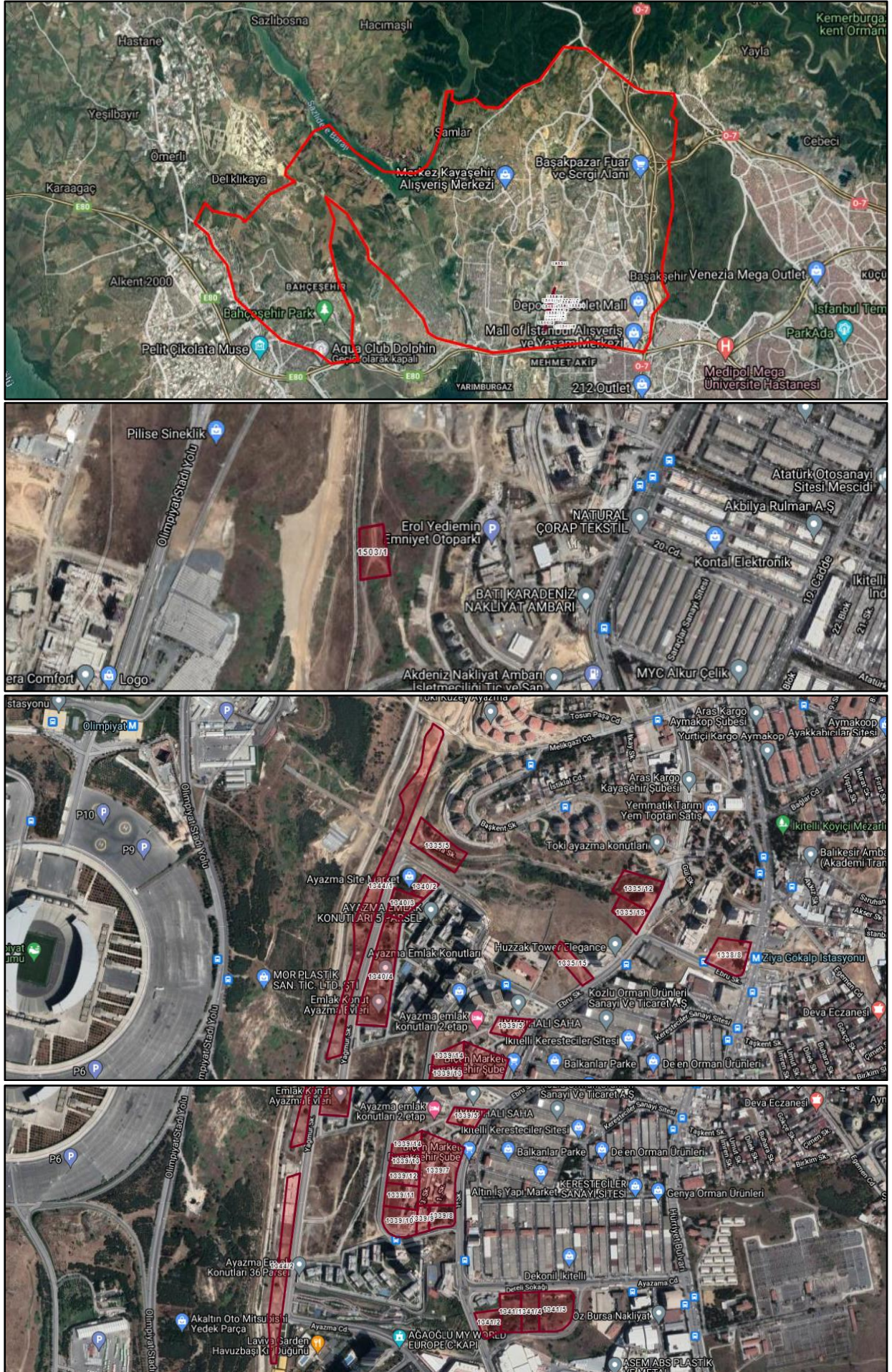
Rapora konu taşınmazlar; TEM İstanbul - Edirne Otoyolu'nun kuzeyinde, Atatürk Olimpiyat Stadı'nın doğusunda, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin batısında kalan bölgede yer almaktadır. Parseller Hürriyet Bulvarı'nın kuzeyinde yer almaktadırlar.

Rapor konusu parsellere Hürriyet Bulvarı, Ebru Sokak üzerinde ulaşılabilir. TEM Otoyolu üzerinde Mahmutbey (batı yönünde) gişelerine doğu ilerlerken sağdan Mahmutbey Batı Kavşağı'ndan çıkılarak O3 Kuzey Yanyolu Caddesi ve devamında İkitelli Caddesi ve Hürriyet Bulvarı'na dönülerek ulaşılır.

Yakın çevresinde İkitelli OSB, Masko Mobilyacılar Çarşısı, Mall of İstanbul, Ağaoğlu My World Europe, Ayazma Emlak Konutları, çok sayıda gecekondü tarzı/ruhsatsız yapı ve boş parseller bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 27 km uzaklıktadır.





4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İli : İstanbul
İlçesi : Başakşehir
Mahallesi : İkitelli-2
Taşınmazlar üzerinde oldukça fazla hissedar mevcut olup aşağıda
Maliki : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri aktarılmıştır. Diğer hissedarlar
ekteki tapu kayıt belgelerinde görülmektedir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m²)	EKGYO Hissesine Düşen Toplam Yüzölçümü (m²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
1	1335	5	7.606,73	1/1	7606,73	7.606,73	153	15084	8.9.2011	9524
2	1335	12	7.123,14	1/1	7123,14	7.123,14	153	15091	8.9.2011	9524
3	1335	13	4.123,45	1/1	4123,45	4.123,45	153	15092	8.9.2011	9524
4	1335	15	3.507,22	1/1	3507,22	3.507,22	153	15094	8.9.2011	9524
5	1338	8	6.752,61	166823/240000	4693,71	4.693,71	154	15142	8.9.2011	9524
6	1339	5	3.438,76	37260/240000	533,09	1.929,60	154	15152	8.9.2011	9524
				23389/240000	335,12				17.11.2017	25355
				8161/120000	233,86				8.12.2017	27373
				1081/48000	77,44				15.12.2017	28084
				349/1600	750,08				29.12.2017	29708
7	1339	7	16.640,94	1099/16000	1143,02	10.395,62	154	15154	16.2.2018	3673
				12401/120000	1719,70				20.3.2018	6281
				1531/240000	106,16				23.10.2018	25543
				321331/720000	7426,74				9.10.2020	28591
8	1339	8	3.783,19	1/1	3783,19	3.783,19	154	15155	8.9.2011	9524
9	1339	9	2.089,79	36244/240000	315,59	1.420,18	154	15156	8.9.2011	9524
				121/2500	101,15				26.12.2017	29180
				84187/240000	733,05				29.12.2017	29677
				4859/120000	84,62				29.12.2017	29682
				10667/120000	185,76				13.3.2018	5690
10	1339	10	5.900,62	325471017/536420000	3580,18	3.580,18	154	15157	7.2.2013	1780
11	1339	11	5.080,74	109334/120000	4629,15	4.629,15	154	15158	7.2.2013	1782
12	1339	12	3.007,56	5747/9600	1800,46	1.966,26	154	15159	8.9.2011	9524
				441/16000	82,90				19.6.2017	13040
				441/16000	82,90				15.9.2017	19452
13	1339	13	3.140,22	171330/240000	2241,72	2.241,72	154	15160	7.2.2013	1780
14	1339	14	3.174,62	1/1	3174,62	3.174,62	154	15161	8.9.2011	9524
15	1340	2	2.000,00	18413/240000	153,44	153,44	154	15163	8.9.2011	9524
16	1340	3	3.869,99	35999/240000	580,48	580,48	154	15164	7.2.2013	1780
17	1340	4	15.400,00	53243/120000	6832,85	10.414,25	154	15165	8.9.2011	9524
				277/12000	355,48				29.12.2017	29634
				6737/240000	432,29				29.12.2017	29675
				409/60000	104,98				20.2.2018	3990
				1649/48000	529,05				20.2.2018	3994
				11629/120000	1492,39				7.6.2018	13350
				1733/40000	667,21				13.11.2020	32557
18	1341	2	3.552,91	1/1	3552,91	3.552,91	154	15183	8.9.2011	9524
19	1341	3	5.294,07	1/1	5294,07	5.294,07	154	15184	8.9.2011	9524
20	1341	4	4.473,52	1/1	4473,52	4.473,52	154	15185	8.9.2011	9524
21	1341	5	8.293,85	1/1	8293,85	8.293,85	154	15186	8.9.2011	9524

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesine Düşen Toplam Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
22	1344	1	24.216,63	103/240000	10,39	1.685,82	154	15189	28.7.2017	15945
				49/48000	24,72				29.12.2017	29633
				7/16000	10,59				29.12.2017	29683
				3/2500	29,06				16.2.2018	3674
				457/80000	138,34				20.2.2018	4002
				58099839127/1937330400000	726,25				9.10.2020	28592
				1181/120000	238,33				20.3.2018	6283
				903/80000	273,35				7.6.2018	13339
				733/120000	147,92				13.11.2020	32560
				8609/2400000	86,87				23.10.2018	25535
23	1344	2	13.924,89	48831/80000	8499,58	8.731,08	154	15210	8.9.2011	9524
				133/8000	231,50				24.9.2012	10733
24	1503	1	5.454,10	101599/240000	2308,88	2.308,88	169	16622	16.4.2020	11025
			161.849,55		105.663,07					

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 07.09.2021 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

1339/11, 1344/1 ve 1344/2 no.lu ada/parseller harici diğer parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 Tarih 11351 Yevmiye No.)

1344/2, 1503/1 no.lu Ada/Parseller üzerinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (15.10.2009 Tarih 11351 Yevmiye No)

1338/8, 1335/13, 1335/5, 1341/3, no.lu Ada/Parseller üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. 28/09/2010 - 9788

1339/8 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla Hazine ye iade edilecektir.12/10/2005 Yev:16977

1339/9, 1335/5, 1339/12, 1339/14, 1340/2, 1340/4, 1341/4 no.lu Ada/Parseller üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'na değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilecektir.27/03/2007 TARİH Y:5215

1339 Ada 10 no.lu Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Ramazan Öz TEK lehine daimi irtifak hakkı tesisi ne muvaffakat etmiştir 09/06/1994 Y 3032
- Selaattin Uncu hissesine T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesis edildi 10/11/1994 Yev 6310
- Birgül Töre (Evlenmek Le Nas) his. tek lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir. 06/07/1995 Yev 3560
- Meryem Erdem Hissesinde TEAŞ lehine irtifak hakkı tesis edildi 04/07/1996 Yev 4026
- Turgut Yıldırım TEAŞ lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti 23/05/1997 3956 Yev
- Ali Yalçın Uğur Yalçın İpek İnce Bayraktar Serap İnce Bayraktar TEİAŞ lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etmişlerdir 02/05/2007 7703 Yev

1340/4 Parsel üzerinde;

Şerhler Hanesi:

- TOKİ lehine şufa hakkı 03/04/2006 Tarih 5134 Yev.

1339/12, 1344/1 Parseller üzerinde;

Şerhler Hanesi:

- Şufa Hakkı 03/04/2006 Yev 5134 Toplu Konut İdaresi Bşk. 22/03/2006 Gün Ve 1734 Sayılı Yazıları

1340/3 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- TEAŞ lehine 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine göre şerh 09/04/1999 Yevmiye:2816

1340/4 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: -siddik çelik veraset ilişigidir) Tarh: -16/04/2018 Sayı: -e.378224

1341/2 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- TEK 2.Grup Mdr 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine Göre Şerh 14/02/1992 Yevmiye:1508

1341/5 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- 09/01/1995 Gün 106 Yev. İle Yapılan İfraz İşleminin İptaline İlişkin K.Çekmece Belediyesi Harita Müd.Nün 03/07/2000 Gün03/4441 Sayılı Yazısı İkitelli 11026 Dosyadadır. 05/07/2000 SAYI 998
- 09/01/1995 Gün 106 Yev. İle Yapılan İfraz İşleminin İptaline İlişkin K.Çekmece Belediyesi Harita Müd.Nün Yazısı İkitelli 11026dosyadadır. 28/02/2002 S. 373

1344/1 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Hisar Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(10.09.2018 Tarih 20733 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: vergi ilişkisi kesme (HEDİYE DALGIÇ)) Tarh:01/01/1900 Sayı: - (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)
- Diğer (Konusu: sefa solcum vergi ilişkisi) Tarh: - Sayı: - (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(03.05.2019 Tarih 10844 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: ŞEREFNUR AKBABA VERGİ İLİŞİĞİ) Tarh: - Sayı:- (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(09.05.2019 Tarih 11279 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: İstanbul Tapu Ve Kadastro II. Bölge Müdürlüğünün 06/02/2018 Tarih 326982 Sayılı Talimatları Gereğince Bu Taşınmazdaki Hisse Oranları 1/1 Tutmamaktadır.) Tarh: - Sayı: - (27.02.2018 Tarih 4618 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: İLİŞİK KESME) Tarh: 07/05/2019 Sayı: 380359 (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(09.05.2019 Tarih 11403 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: halse kendışık vergi ilişkisi) Tarh: - Sayı: - (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(10.05.2019 Tarih 11458 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: BELMA AKBABAYA AİT VERGİ İLİŞİKİ) Tarh:13/05/2019 Sayı: 182326 (9 Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü)(31.05.2019 Tarih 13584 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Hisar Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(17.02.2020 Tarih 5519 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: ilişik kesme) Tarh: 26/03/2020 Sayı: e.320072 (Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(27.03.2020 Tarih 10529 Yevmiye No)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Hisar Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)(10.09.2018 Tarih 20733 Yevmiye No)

1344/2 no.lu Ada/Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- KÜÇÜKÇEKMECE 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 11/08/2016 tarih 2016/782 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı le İzale- Şuyu Davası açılmıştır. (15.08.2016 Tarih 15995 Yevmiye No)

1503/1 No.lu Ada/Parsel

Beyanlar Hanesi:

- İtirazlı (01.01.1900 Tarih Yev-)
- Kullanım Amacı: Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (24.09.2010 Tarih 9679 Yevmiye)
- 15/02/2007 Gün 2531 Ve 2532 yevmiyeli hacizler Haluk Başer hissesinden terkin edildi.13/07/2007 Yev:13187

Taşınmazlar üzerinde yer alan çeşitli resmi kurumlara (TEİAŞ, Afet İşleri vb.) ait irtifak hakları ilgili kurumların rutin uygulamaları niteliğinde olup ilgili takyidatların taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur. Taşınmazların bazıları üzerinde TOKİ lehine şufa –önalım hakları olduğu görülmektedir. "Şufa hakkı, hak sahibine, taşınmazın satışı halinde öncelikle satın alma imkânı verir. Şufa hakkı, kanundan (yasal) veya sözleşmeden olmak üzere iki şekilde doğabilir. Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Şufa hakkı sahibinin taşınmazı öncelikli alım hakkı bulunmaktadır. "Söz konusu şufa hakları hisseli parsellerde öncelikli alım hakkının TOKİ ye verilmesi adına belirtilmiştir. Bu kapsamda taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Bazı taşınmazlar üzerinde yer alan 2942 sayılı Yasanın 7.maddesi şerhleri Kamulaştırma Kanunu kapsamına girmektedir. İlgili şerhin konulduğu tarihten itibaren 6 ay içinde kamulaştırma adına herhangi bir mahkeme kararı ile tapuya başvurulmadığı sürece normal şartlarda ilgili şerh tapudan re'sen silinir. Söz konusu şerhlerin 6 aylık süreçlerinin tamamlanmış olduğu bu kapsamda taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Rapora konu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsel 1503 Ada 1 no.lu Parsel; 04.11.2015 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, 02.02.2015 tarihli ve 445 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İkitelli Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda 775 sayılı Gecekondü Kanunu'nun 5.,7.,19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarında 1/5000-1/1000 Ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

Rapor konusu diğer parseller; 16.06.2017 Tasdik Tarihli " İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadırlar. Ayrıca parseller; 23.12.2008 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İkitelli Ayazma Mevkii Gecekondü Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda 775 sayılı Gecekondü Kanunu'nun 5.,7.,19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarında 1/5000-1/1000 Ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

									2021 İmar Durumu	
Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi (m²)	İmar Planı	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	İmar Planı	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1	1335	5	7.606,73	7.606,73	16.06.2017 Tasdik Tarihli " İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (23.12.2008 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İkitelli Ayazma Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5.,7.,19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarında 1/5000-1/1000 Ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.)	İlkokul Alanı Alanı	E=2,00 Y=Serbest	3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Olur'u ile yapılan İmar Uygulaması	İdare Mahkemeleri'nce muhtelif iptal kararı bulunmaktadır.	
2	1335	12	7.123,14	7.123,14		T1-Ticaret Alanı	E=1,50 Y=Serbest	16/06/2007 Tasdikli Tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" ve 16/11/2020 Tasdik Tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanındaki Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği"	T1-Ticaret Alanı	E=1,50 Yençok= 10 Kat
3	1335	13	4.123,45	4.123,45		Belediye Hizmet Alanı	E=2,00 Y=Serbest		Belediye Hizmet Alanı	E=2,00 Yençok= 6 Kat
4	1335	15	3.507,22	3.507,22		T2-Ticaret Alanı	E=2,00 Y=Serbest		T2-Ticaret Alanı	E=2,00 Yençok= 51,50 m
5	1338	8	6.752,61	4.693,71		RTİ-Raylo Toplu Taşıma İstasyonu	- (Raylı toplu taşıma hattından etkilenmektedir.)	16/06/2007 Tasdikli Tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı"	RTİ-Raylo Toplu Taşıma İstasyonu	- (Raylı toplu taşıma hattından etkilenmektedir.)
6	1339	5	3.438,76	1.929,60		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest	16/06/2007 Tasdikli Tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" ve 16/11/2020 Tasdik Tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanındaki Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği"	Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
7	1339	7	16.640,94	10.395,62		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
8	1339	8	3.783,19	3.783,19		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
9	1339	9	2.089,79	1.420,18		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
10	1339	10	5.900,62	3.580,18		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
11	1339	11	5.080,74	4.629,15		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
12	1339	12	3.007,56	1.966,26		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
13	1339	13	3.140,22	2.241,72		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
14	1339	14	3.174,62	3.174,62		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=10 Kat
15	1340	2	2.000,00	153,44		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=8 Kat
16	1340	3	3.869,99	580,48		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=8 Kat
17	1340	4	15.400,00	10.414,25		Konut Alanı	E=1,50 Y=Serbest		Konut Alanı	E=1,50 Yençok=8 Kat

									2021 İmar Durumu	
Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi (m²)	İmar Planı	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	İmar Planı	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
18	1341	2	3.552,91	3.552,91	16.06.2017 Tasdik Tarihli " İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (23.12.2008 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İkitelli Ayazma Mevkii Gecekondü Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda 775 sayılı Gecekondü Kanunu'nun 5.,7.,19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarında 1/5000-1/1000 Ölçekli plan yapma ve yaptıрма yetkisi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.)	Rekreasyon Alanı	E=0,05 (Enerji Nakil hattından etkilenmektedir.)	16/06/2007 Tasdikli Tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı"	Rekreasyon Alanı	E=0,05 (Enerji Nakil hattından etkilenmektedir.)
19	1341	3	5.294,07	5.294,07		Sağlık Tesisi Alanı	E=2,00 Y=Serbest	16/06/2007 Tasdikli Tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" ve 16/11/2020 Tasdik Tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanındaki Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği"	Sağlık Tesisi Alanı	E=2,00 Yençok=6 Kat
20	1341	4	4.473,52	4.473,52		Sosyal Tesis Alanı	E=2,00 Y=Serbest		Sağlık Tesisi Alanı	E=2,00 Yençok=6 Kat
21	1341	5	8.293,85	8.293,85		Kısmen Kültürel Tesis Alanı Kısmen Resmi Kurum Alanı	E=2,00 Y=Serbest		Kısmen Kültürel Tesis Alanı Kısmen Resmi Kurum Alanı	E=2,00 Yençok=6 Kat
22	1344	1	24.216,63	1.685,82		Rekreasyon Alanı	E=0,05 (Enerji Nakil hattından etkilenmektedir.)	3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Olur'u ile yapılan İmar Uygulaması	İdare Mahkemeleri'nce muhtelif iptal kararı bulunmaktadır.	
23	1344	2	13.924,89	8.731,08	Rekreasyon Alanı	E=0,05 (Enerji Nakil hattından etkilenmektedir.)	İdare Mahkemeleri'nce muhtelif iptal kararı bulunmaktadır.			
24	1503	1	5.454,10	2.308,88	04.11.2015 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (02.02.2015 tarihli ve 445 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İkitelli Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda 775 sayılı Gecekondü Kanunu'nun 5.,7.,19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarında 1/5000-1/1000 Ölçekli plan yapma ve yaptıрма yetkisi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.)	Rekreasyon Alanı	- (Yapı yasaklı alandan etkilenmektedir.)	04/11/2015 Tasdik Tarihli Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı	Rekreasyon Alanı	- (Yapı yasaklı alandan etkilenmektedir.)
			161.849,55	105.663,07						

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde Emlak Konut GYO A.Ş. rapor konusu parsellerdeki hisselerini arttırdığı tespit edilmiş olup son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş satış işlemleri tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m²)	Tarih	Yevmiye No	Edinim Sebebi
1	1339	5	3438,76	23389/240000	335,12	17.11.2017	25355	Satış
				8161/120000	233,86	8.12.2017	27373	Satış
				1081/48000	77,44	15.12.2017	28084	Satış
				349/1600	750,08	29.12.2017	29708	Satış
2	1339	7	16640,94	1099/16000	1.143,02	16.2.2018	3673	Satış
				12401/120000	1.719,70	20.3.2018	6281	Satış
				1531/240000	106,16	23.10.2018	25543	Satış
				321331/720000	7.426,74	9.10.2020	28591	Satış
3	1339	9	2089,79	121/2500	101,15	26.12.2017	29180	Satış
				84187/240000	733,05	29.12.2017	29677	Satış
				4859/120000	84,62	29.12.2017	29682	Satış
				10667/120000	185,76	13.3.2018	5690	Satış
4	1339	12	3007,56	441/16000	82,90	19.6.2017	13040	Satış
				441/16000	82,90	15.9.2017	19452	Satış
5	1340	4	15400,00	277/12000	355,48	29.12.2017	29634	Satış
				6737/240000	432,29	29.12.2017	29675	Satış
				409/60000	104,98	20.2.2018	3990	Satış
				1649/48000	529,05	20.2.2018	3994	Satış
				11629/120000	1.492,39	7.6.2018	13350	Satış
				1733/40000	667,21	13.11.2020	32557	Satış
6	1340	10	8329,5	199/20000	82,88	19.10.2017	22931	Satış
7	1344	1	24216,63	103/240000	10,39	28.7.2017	15945	Satış
				49/48000	24,72	29.12.2017	29633	Satış
				7/16000	10,59	29.12.2017	29683	Satış
				3/2500	29,06	16.2.2018	3674	Satış
				457/80000	138,34	20.2.2018	4002	Satış
				58099839127/1937330400000	726,25	9.10.2020	28592	Satış
				1181/120000	238,33	20.3.2018	6283	Satış
				903/80000	273,35	7.6.2018	13339	Satış
				733/120000	147,92	13.11.2020	32560	Satış
				8609/2400000	86,87	23.10.2018	25535	Satış
8	1344	2	13924,89	133/8000	231,50	24.9.2012	10733	Satış
9	1503	1	5454,1	101599/240000	2.308,88	16.4.2020	11025	İmar

Rapor konusu diğer parsellerin son üç yıl içerisinde mülkiyetlerinde bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parsellerin son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu 1503/1 no.lu ada/parselin, eski 1384 ada 3 no.lu parselin 16.04.2020 tarih 11025 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemiyle oluştuğu tespit edilmiş olup rapor konusu diğer parsellerin son üç yılda kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Sıra No	Eski Mahallesi	Eski Ada/Parsel	Yeni Mahallesi	Yeni Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)
1	İkitelli 2	1384/3	İkitelli 2	1503/1	5.454,10

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde ve hâlihazırda üzerlerinde proje geliştirilmemekte olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların imar planı doğrultusunda yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti/hissesi Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu, 1340 ada 2, 3, 4 no.lu, 1341 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1344 ada 1, 2 no.lu ve 1503 ada 1 no.lu parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu, 1340 ada 2, 3, 4 no.lu, 1341 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1344 ada 1, 2 no.lu ve 1503 ada 1 no.lu parsellerdir.
- Taşınmazların toplam yüzölçümü, 161.849,55 m² olup Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen yüzölçümleri 105.663,07 m² dir.
- Taşınmazlar geniş bir sahada farklı konumlarda konumlanmaktadır.
- Parseller genel olarak birbirlerinden ayrı olmakla birlikte bazı parseller birlikte bütünlük arz etmektedir. Bütünlük oluşturan parseller; 1341 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu parseller, 1340 ada 2, 3 ve 4 nolu parsellerdir.
- Taşınmazlar geniş bir alanda konumlu olmakla birlikte özellikle güney kısımda kalan taşınmazlar eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir. Taşınmazlar genel olarak imar parseli olup düzgün geometrik yapıya sahip olmakla birlikte, 1344 ada 1 ve 2 no.lu parseller ile 1340 ada 4 no.lu parseller uzun ince bir geometrik şekle sahiptir.
- Bölgede hızlı gelişme ve yapılaşma yaşanmakta olup altyapısı tamamlanmış bölgede konumludurlar.
- Taşınmazların konumlu oldukları bölgelerde kısmen iskân edilmeyen yasa dışı yapılaşma alanları, bölgedeki çalışmalar için kurulmuş şantiye tesisleri, yer almaktadır. Diğer parseller üzerinde ise doğal bitki örtüsü ve yer yer hafriyat malzemesi bulunmaktadır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ticari potansiyeli olan bir bölgede konumlu olmaları,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları ve bölgede birçok büyük ölçekli projenin mevcut olması,
- Bölgede inşa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij,
- Parsellerin kısmen imar ve yapılaşma özelliklerinin tercih edilir olması,
- Parsellerin kısmen arazi yapısı sebebi ile hakim manzaraya sahip olmaları,
- Bölgede Bölgenin O3 TEM Otoyolu'na ve Haramidere Bağlantı yoluna yakınlığı sebebi ile ulaşım alternatiflerinin mevcut olması,
- Parsellere ulaşımın kolay olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte çok sayıda boş parsel bulunması,
- Parsellerin bazılarının hisseli olmaları,
- Parsellerin geniş bir bölgede bir bütünlük oluşturmayan dağınık konumlarda olmaları,
- İstanbul'un göreceli de olsa merkezi iş alanlarına uzak olması,
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ekonomik krize dönüşmesi.

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Raporu konu parsellerin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ve “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” Yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

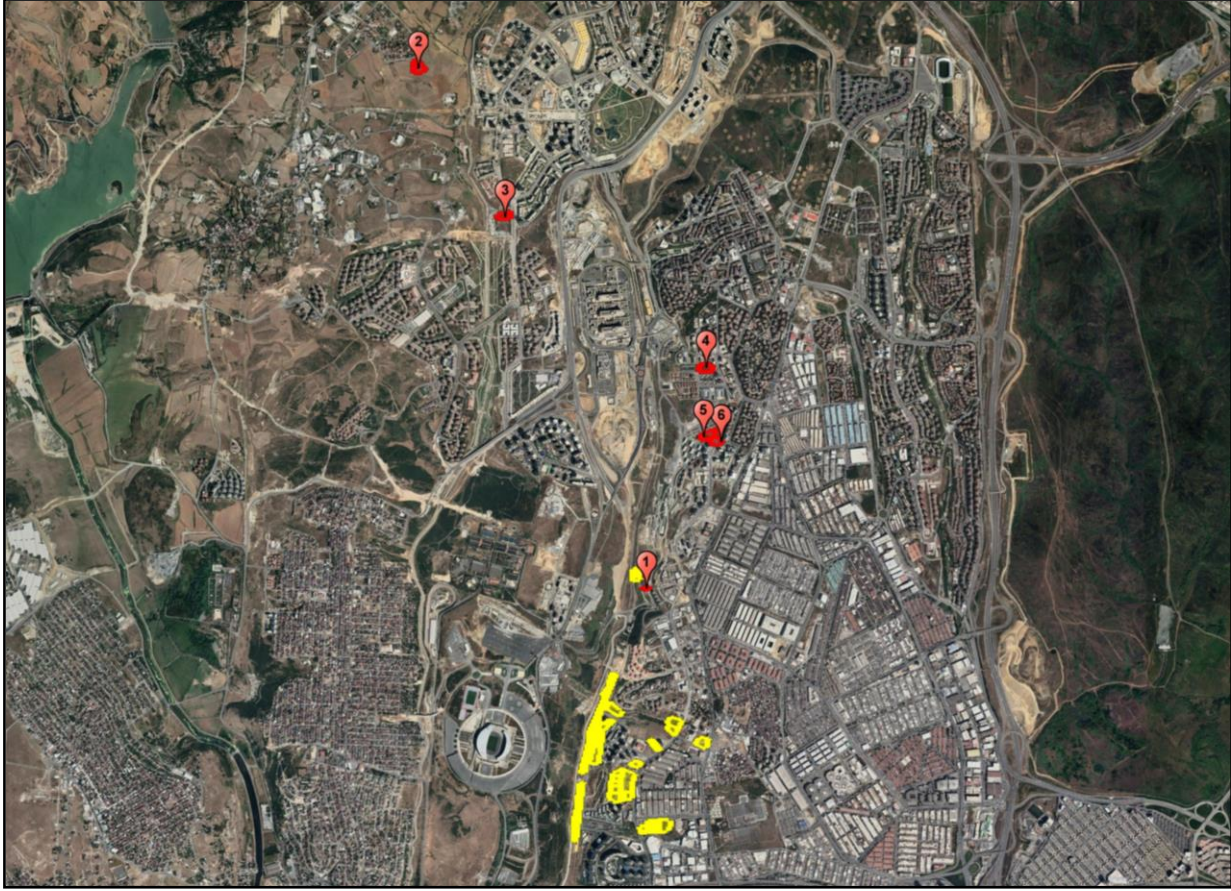
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

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

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

Satılık Arsa Emsalleri										
Emsal No	Mahallesi	Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	İkitelli-2	1481/8	Arsa	1.494,69	1.494,69	Konut Alanı	0,50	8.000.000	5.352,28	Özkan Yapı (532 151 79 81)
Emsal 2	Kayabaşı	1900/1	Arsa	7.210,86	1.800,00	Konut Alanı	1,00	10.350.000	5.750,00	Sahibinden (212 856 16 61)
Emsal 3	Kayabaşı	458/36	Arsa	5.000,00	5.000,00	Konut Alanı	1,00	25.600.000	5.120,00	Marla Gayrimenkul (212 433 32 32)
Emsal 4	İkitelli-2	794/3	Arsa	7,298.56	800,00	Konut Alanı	1,25	4.400.000	5.500,00	Beykoz Ajans Gayrimenkul (552 759 16 07)
Emsal 5	İkitelli-2	804/1	Arsa	7,273.66	800,00	Konut Alanı	0,75	4.400.000	5.500,00	Beykoz Ajans Gayrimenkul (552 759 16 07)
Emsal 6	İkitelli-2	805/4	Arsa	5,062.47	550,00	Konut Alanı	1,75	3.025.000	5.500,00	Beykoz Ajans Gayrimenkul (552 759 16 07)

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



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 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.

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

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

Düzletme Tablosu	Hissesi (m²)	İmar Lejant	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	P. Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Büyüklik Dzlt.	Konum Dzlt.	İmar Verilerine Göre Dzlt.	Hisse Dzlt.	Dzlt. Birim Değer (TL/m²)
Emsal 1	1.494,69	Konut Alanı	0,50	8.000.000	5.352,28	15%	4.549,44	-35%	-20%	15%	0%	2.729,66
Emsal 4	1.800,00	Konut Alanı	1,00	10.350.000	5.750,00	15%	4.887,50	-35%	-25%	10%	5%	2.688,13
Emsal 5	5.000,00	Konut Alanı	1,00	25.600.000	5.120,00	15%	4.352,00	-25%	-25%	10%	0%	2.611,20
Emsal 6	800,00	Konut Alanı	1,25	4.400.000	5.500,00	15%	4.675,00	-40%	-25%	10%	5%	2.337,50
Emsal 7	800,00	Konut Alanı	0,75	4.400.000	5.500,00	15%	4.675,00	-40%	-20%	15%	5%	2.805,00
Emsal 8	550,00	Konut Alanı	1,75	3.025.000	5.500,00	10%	4.950,00	-40%	-20%	0%	5%	2.227,50
Ortalama Birim Değer (TL/m²)												~ 2.550,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 1339 ada 12 no.lu parselin birim değeri 2.550,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve takdir edilmiştir. Rapora konu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen yüzölçümlerine KDV hariç toplam 149.252.600,-TL bedel takdir edilmiştir. Parsellerin birim ve toplam değerleri rapor eklerinde tabloda sunulmuştur.

6.2. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti

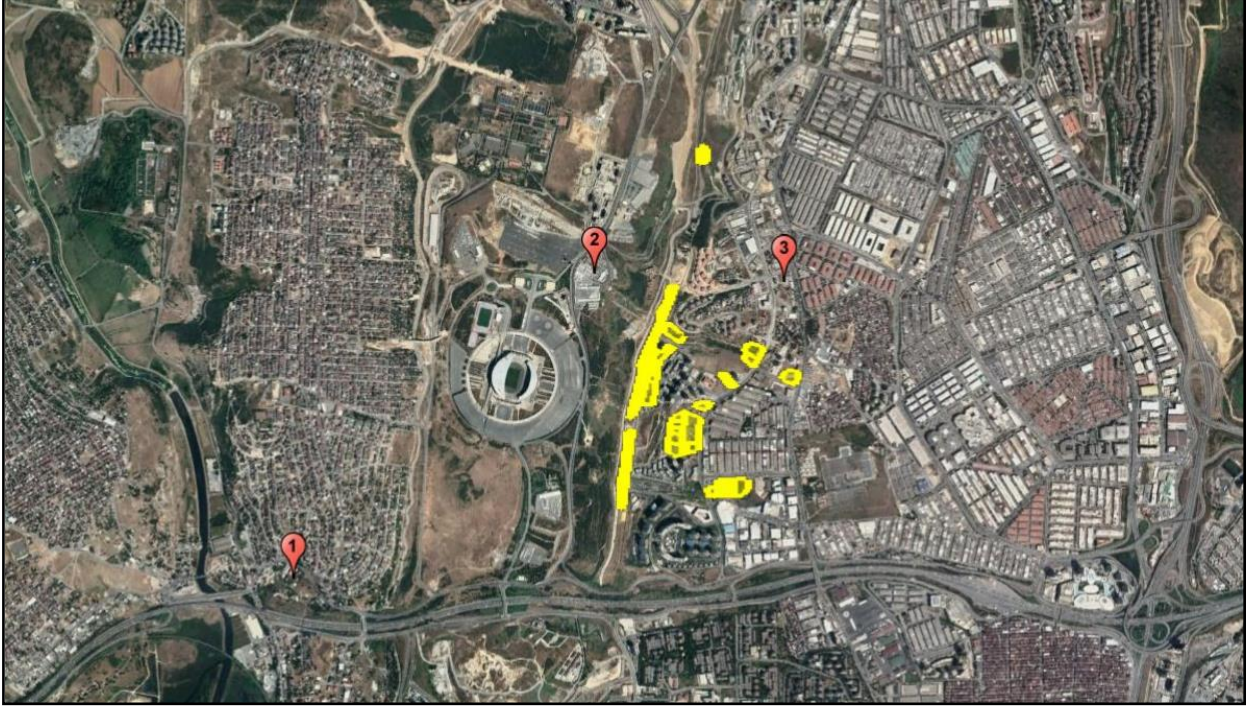
Bu yaklaşımda, yakın dönemde kiralık olarak pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları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

Kiralık Arsa Emsal Araştırmaları:

Kiralık Arsa Emsalleri							
Emsal No	Mahallesi	Ada/Parsel No	Konumu	Yüzölçümü / Hissesi (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Altınşehir	-	E-6 Cepheli	4.000,00	50.000,00	12,50	Ünal Emlak Pazarlama (212 281 47 68)
Emsal 2	Ziya Gökalp	-	Sanayiye yakın	200,00	2.000,00	10,00	Kanalistan Gayrimenkul (212 687 40 40)
Emsal 3	Ziya Gökalp	-	-	7.000,00	40.000,00	5,71	Koç Yapı & Emlak (212 485 01 23)

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

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



Referans olarak 1335 ada 12 no.lu parsel baz alınmış olup diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve kira değerleri takdir edilmiştir. Söz konusu düzeltme tablosu ve değerler raporumuz ekinde sunulmuştur.

6.3. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu parsellerin değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, geliştirilen projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir. Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

- Rapor konusu 1335 ada 5 ve 13 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1341 ada 3, 4 ve 5 no.lu parseller **haric** (mevcut imar durumları açısından proje geliştirmeye uygun değildir.), rapor konusu diğer parseller üzerinde geliştirilen projede; kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır. Rapor konusu 1335 ada 5 ve 13 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1341 ada 3, 4 ve 5 no.lu parseller, imar fonksiyonlarının kısıtlı olması nedeniyle projeksiyona dâhil edilmemiştir.

1339 Ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no.lu Parseller 1340 Ada 2, 3 ve 4 no.lu Parseller	
İmar Fonksiyonu	Konut Alanı
Net Parsel Alanı (m ²)	67.526,43
EKGYO Hissesi Alanı (m ²)	44.268,69
İnşaat Emsal	1,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	66.403,04
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	79.683,64
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	3.984,18
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	75.699,46
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	99.604,55

1335 Ada 12 no.lu Parsel	
İmar Fonksiyonu	T1 Ticaret Alanı
Net Parsel Alanı (m ²)	7.123,14
EKGYO Hissesi Alanı (m ²)	7.123,14
İnşaat Emsal	1,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	10.684,71
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	12.821,65
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	641,08
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	4.487,58
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	7.692,99
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	16.027,07

1335 Ada 15 no.lu Parsel	
İmar Fonksiyonu	T2 Ticaret Alanı
Net Parsel Alanı (m ²)	3.507,22
EKGYO Hissesi Alanı (m ²)	3.507,22
İnşaat Emsal	2,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	7.014,44
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	8.417,33
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	420,87
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	2.946,06
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	5.050,40
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	10.521,66

- Proje bünyesinde üretilen 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 sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Konut Emsalleri									
Emsal No	Proje	Daire Tip	Kat	Cephesi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Ayazma Emlak Konutları	3+1	Bahçe Katı	KD-KB	104	141	1.850.000,00	13.120,57	Altın Emlak Ayazma Şubesi (212 812 27 27)
2	Ayazma Emlak Konutları	3+1	4	B	130	177	1.450.000,00	8.192,09	Sahibinden (533 525 34 80)
3	Ayazma Emlak Konutları	3+1	2	KD-KB	117	162	1.450.000,00	8.950,62	Altın Emlak Ayazma Şubesi (212 812 27 27)
4	Ayazma Emlak Konutları	3+1	1	KB	107	156	1.300.000,00	8.333,33	Altın Emlak Ayazma Şubesi (212 812 27 27)
5	Ayazma Emlak Konutları	2+1	23	KD-KB	90	134	1.000.000,00	7.462,69	Altın Emlak Ayazma Şubesi (212 812 27 27)
6	Ağaoğlu My World Europe	1+1	19	-	69	86	775.000,00	9.011,63	Maslak Gayrimenkul (533 688 37 38)
7	Ağaoğlu My World Europe	2+1	5	GD	128	153	1.660.000,00	10.849,67	Coldwell Banker Go (212 550 81 81)
8	Ağaoğlu My World Europe	2+1	17	-	110	137	1.375.000,00	10.036,50	Cadde Gayrimenkul (212 696 06 71)
9	Ağaoğlu My World Europe	3+1	25	-	150	169	1.900.000,00	11.242,60	Smart Gayrimenkul Danışmanlığı (212 696 25 52)
10	Ağaoğlu My World Europe	3+1	19	KD-GD	130	159	1.700.000,00	10.691,82	Kutlu Gayrimenkul (212 698 98 97)

Ticari Ünite Emsalleri									
Emsal No	Konum	Niteliği	Bina Yaşı	Bölüm Adedi	Brüt Alanı (m²)	Ön Kullanım Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Ağaoğlu My World Europe	Dükkan	5-10	1	212	62	6.350.400,00	29.954,72	Coldwell Banker Bridge (212 671 97 98)
2	Ağaoğlu My World Europe	Dükkan	5-10	1	156	45	4.182.600,00	26.811,54	Coldwell Banker Bridge (212 671 97 98)
3	Ayazma Emlak Konutları	Depolu Dükkan	3	2	760	-	12.500.000,00	16.447,37	Altın Emlak Başakşehir Meydan (212 892 04 00)
4	Mavera Concept Cadde Dükkanları	Dükkan	0	1	83	-	2.467.500,00	29.728,92	Satış Ofisi (212 659 27 02)
5	Bulvar Rezidans Cadde Dükkanları	Dükkan	3	1	110	65	2.950.000,00	26.818,18	Turyap Bulvar İstanbul (212 777 17 17)

Geliştirilen projenin satılabilir toplam alanı, toplam satış geliri, toplam inşaat alanı ve toplam inşaat maliyeti aşağıda tabloda sunulmuştur.

İnşaat Maliyeti (Konut+Ticaret)	
Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	3.600,00
Toplam İnşaat Alanı (m²)	126.153,28

- Birim bedelde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Satış Gelirleri	
Konut Birim Satış Birim Değeri (TL/m²)	8.000,00
Ofis Birim Satış Birim Değeri (TL/m²)	8.000,00
Dükkan Birim Satış Birim Değeri (TL/m²)	17.000,00
Satılabilir Konut Alanı (m²)	88.442,85
Satılabilir Ticaret (Ofis) Alanı (m²)	7.433,64
Satılabilir Ticaret (Dükkan) Alanı (m²)	5.046,13

- Projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış ve inşaat hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2021	2022	2023	2024	2025
Konut	0%	0%	10%	30%	60%
Ofis	0%	0%	0%	30%	70%
Dükkan	0%	0%	0%	0%	100%

İNŞAAT HIZLARI					
Yıllar	2021	2022	2023	2024	2025
İnşaat Maliyeti	0%	0%	50%	40%	10%

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olup 0,18 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 5,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 778.111.518,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	778.111.518
Proje Kar Oranı	30%
Proje Karı (TL)	233.433.456
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)	544.678.063
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	424.800.810
Arsa Değeri (TL)	119.877.253

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu parsellerin değerine “Pazar Yaklaşımı” ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Rapor konusu 1335 ada 5 ve 13 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1341 ada 3, 4 ve 5 no.lu parseller hariç olmak üzere diğer parsellerin toplam değeri KDV hariç, “Pazar Yaklaşımı” ile 112.702.500,00,-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 119.877.253,35,-TL olarak bulunmuştur.

Rapor konusu taşınmazların, “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 değeri olarak 149.252.600,-TL hesap ve takdir edilmiştir

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

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

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

Rapora konu, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu, 1340 ada 2, 3, 4 no.lu, 1341 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1344 ada 1, 2 no.lu ve 1503 ada 1 no.lu parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Tebliği’nin 24. Maddesi “C” Bendinde “Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.” denilmektedir.

Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan 1 Ocak - 30 Haziran 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu’ndan tespit edilen veriler doğrultusunda, proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşmamaktadır. Raporun ilgili tabloları rapor eklerinde sunulmuştur.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1335 ada 5, 12, 13, 15 no.lu, 1338 ada 8 no.lu, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu, 1340 ada 2, 3, 4 no.lu, 1341 ada 2, 3, 4, 5 no.lu, 1344 ada 1, 2 ve 1503 ada 1 no.lu parsellerdir

Rapor konusu arsaların bulunduğu yer, konumu, civarı, teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parselin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu arsalar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	149.252.600,00	13.909.841,57
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	176.118.068,00	16.413.613,05

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

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- Arsa Kira Düzeltme ve Değer Tabloları
- İNA Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri