

EMLAK KONUT
 GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 T.C. BAŞBAKANLIK YERİ KARŞISI

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 13.12.2021 tarihinde, 2021/0407 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Doruk PARS, Sorumlu Değerleme Uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN'in 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak 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 değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	10.12.2021
RAPOR TARİHİ	13.12.2021
RAPOR NO	20210407
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ile Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2684/10, 2693/5 No.lu Ada/Parseller Ataşehir / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref. Küçükbakkalköy 3385/5: 40.988156, 29.119387 Ref. Barbaros 2684/10: 40.997052, 29.093608
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kayıtlı Parseller. (Detay için bkz. raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	(Bkz. Raporun 4.4. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 10 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen miktarın güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parsellerin/Hisselerinin KDV Hariç Toplam Değeri	97.296.090,00	7.009.804,76
Parsellerin/Hisselerinin KDV Dâhil Toplam Değeri (x 1,18)	114.809.386,20	8.271.569,61

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 13,88- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRME (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	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
3.4.1	İstanbul İli	22
3.4.2	Ataşehir 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.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	28
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	31
4.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	35
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	35
4.4.2	Belediye İncelemesi	35
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	37
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	37
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	37
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	37

4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	37
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	38
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	38
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	39
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	40
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	40
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	40
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	41
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	42
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	43
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	45
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	45
6.2.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	48
6.2.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	48
6.3.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Kira Değeri Tespiti	52
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	54
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	54
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler..	54
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	54
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	54
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	56

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Şirketimiz ile Şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2021 tarihli sözleşmeye istinaden, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 13.12.2021 tarihinde 2021/0407 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2684/10, 2693/5 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği Pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 13.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2021 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 arsaların 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 raporları rapor ekinde 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2684/10, 2693/5 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısımlarının 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.

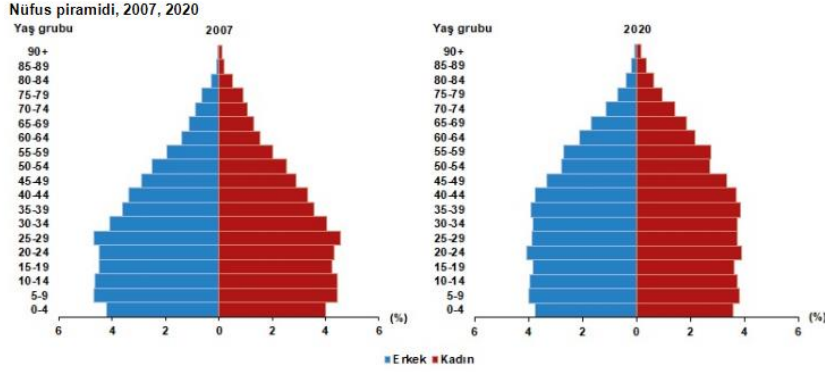
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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 mevduatlarındaki 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.

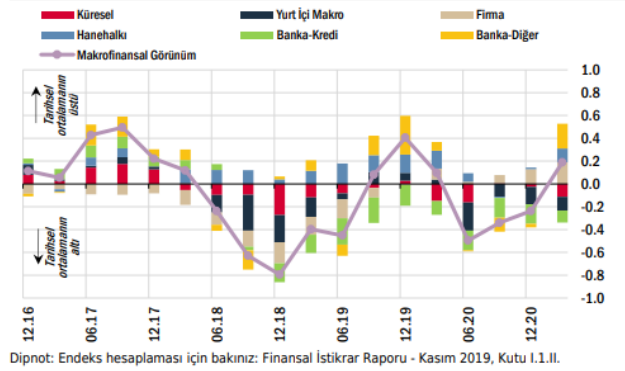
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük 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 Katkıları)



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü 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.

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

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

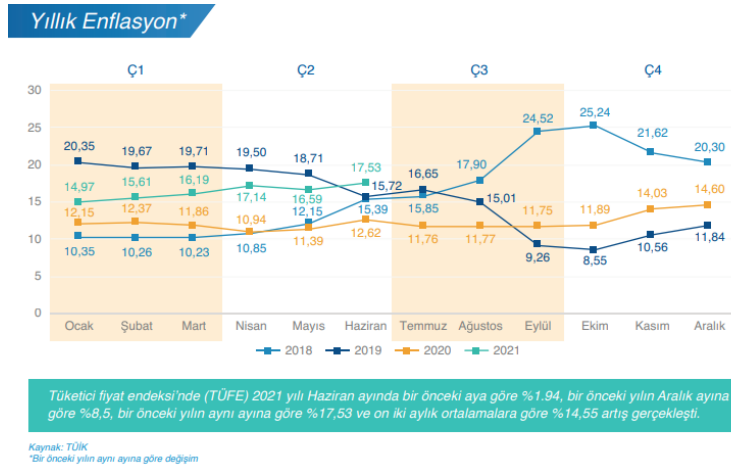
*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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.



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 gerçekleşmiştir. 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
İk. Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kal karşılığı aralayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başkası 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 yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

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

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

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

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

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

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

AVM

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

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

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 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, Yavuz Sultan Selim ve 15 Temmuz Şehitler 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.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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.

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'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.

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 Ataşehir İlçesi⁵

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bir ilçedir. Güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur.

Kadıköy'e bağlı bir semt iken, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Ataşehir ilçesi 25,84 km²'lik bir alan içinde, 361.621 nüfusa ve toplam 17 mahalleye sahiptir.

2008 yılında Üsküdar'ın Örnek, Fetih ve Esatpaşa, Kadıköy'ün Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy mahallelerinin tamamıyla Atatürk (Ataşehir) mahallesinin güney bölümünün, ayrıca Ümraniye'nin Yeni Çamlıca mahallesiyle, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal Mahallesinin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesinin güney kısımlarının birleştirilmesiyle ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır.

Merkez Ataşehir bölgesi, 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat II. Kent Zirvesi'nde düzenlenmiş olan En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri yarışmasında 'Kent İçinde Kent' dalında birincilik ödülü kazanmıştır.

Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Ataşehir, henüz ilçe olmadan önce içerisinde kurulan konutların yerleşimine göre zamanla gayri resmi bölgelere ayrılmıştır.

Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Trio Konutları, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi siteleri ve civarını içine alan bölgedir.

Doğu Ataşehir; Taç Spor ve civarı olarak adlandırılan, Metin Sabancı özel çocuklar okulunu da kapsayan bölgedir, toplu konut kapsamında olmamakla beraber düzenli yapılaşmanın en başarılı örneklerinden biri kabul edilen, gelişmekte olan İstanbul'un örnek şehircilik bölgelerindendir.

1990'lı yıllarda Emlak Bankası iştirakiyle inşaatına başlanan Türkiye'nin en kapsamlı uydu kent projelerinden biri olan Ataşehir, bugün de TOKİ'nin yatırımlarının odak noktasıdır. Bir uydu kent olarak yerleşimi planlıdır. Bünyesinde Palladium ve Optimum gibi alışveriş merkezleri, Acıbadem, Kadıköy Şifa ve Memorial hastaneleri, ofisler ve yüksek katlı yapılar bulunur.

⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2684/10, 2693/5 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının güncel piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin konumlu olduğu Çınar Mahallesi, Maltepe İlçesi'nin batısında, kuzeybatıdan Küçükyalı Merkez Mahallesi, kuzeydoğudan Aydınevler Mahallesi, güneydoğudan İdealtepe Mahallesi'yle komşu konumludur.

Taşınmazlardan 1970 ada 1 nolu parsel, Bostancı Dudullu Caddesi'ne cepheli olup doğuda Brandium Ataşehir Projesi, kuzeyde Ataşehir Anadolu Lisesi, batıda Ataşehir ve Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüklerinin bulunduğu binanın yanı sıra yakın çevresinde Erenköy Gümrük Müdürlüğü, İETT İşletme Müdürlüğü ve Garajı, Küçükbakkalköy Merkez Camii ve Yeditepe Üniversitesi mevcuttur. Rapora konu parselin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; boş parseller, depolama alanları yer almaktadır.



Taşınmazlardan 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no'lu ada/parseller ise inşası devam eden Metropol İstanbul Projesi'nin yaklaşık 500 m. güneyinde konumlanmışlardır. Parsellere ulaşım için TEM Otoyolu Küçükbakkalköy Sapağı'ndan çıkıldıktan sonra Ataşehir Uydu Kente giden Karaman Çiftliği Caddesi'ni kesen Dereboyu Caddesi takip edilerek sağlanır.



Taşınmazlardan 2190 ada 9 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 750 metre güneybatısında yer almaktadırlar. Parsel Uzunlar Sokak cephelidir. Raporu konu parselin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2192 ada 1 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 950 metre güneybatısında yer almakta olup İstanbul Caddesi'ne cephelidir. Raporu konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld gibi konut projeleri yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 700 metre güneybatısında yer almaktadırlar. Raporu konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Ağaoğlu Myworld gibi konut projeleri yer almaktadır.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre konu parsellerin mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuş olup Tapu Kayıt Belgeleri rapor eklerinde mevcuttur.

İli : İstanbul
İlçesi : Ataşehir
Mahallesi : Küçükbakkalköy
Maliki : T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)(*)

Sıra No	Ada /Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hissesi (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
1	1970/1	Arsa	7929,97	1/1	7929,97	47	4569	02.07.2014	12660

Maliki : Emlak Konut GYO A.Ş.

Sıra No	Ada /Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hissesi (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
2	3382/2	Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)	14.248,40	70028/285149	3.499,18	86	8366	10.09.2008	19532
3	3384/4	Arsa (Sağlık Tesis Alanı)	2.099,56	70028/285149	515,62	86	8367	10.09.2008	19532
4	3385/1	Arsa (Lise Alanı)	3.900,64	70028/285149	957,93	86	8370	10.09.2008	19532
5	3385/2	Arsa (Kreş Alanı)	2.200,68	70028/285149	540,45	86	8368	10.09.2008	19532
6	3385/5	Arsa (Spor Alanı)	15.618,65	70028/285149	3.835,69	86	8369	10.09.2008	19532

İli : İstanbul
İlçesi : Ataşehir
Mahallesi : Barbaros
Mevkii : Şeytan Köprüsü
Maliki : Emlak Konut GYO A.Ş.

Sıra No	Ada /Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hissesi (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
7	2190/9	Arsa	198,10	1/3	(**)66,03	3	244	19.7.2013	15294
8	2192/1	Arsa	332,90	989/11097	(***)29,67	3	275	19.7.2013	15294
9	2684/10	Arsa	7.830,00	6033/25732	(****)1.835,78	17	1584	2.8.2013	16296
10	2693/5	Arsa	309,80	17/3099	1,70	16	1523	2.8.2013	16296

(*) Rapora konu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1970 Ada 1 parsel, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olup T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

(**) Tapu kayıtlarında Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 1/3 olup hissesine düşen yüzölçümü 66,03 m²'dir. Ancak tapu kayıtları beyanlar hanesinde yer alan kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 5,40 m² olup değerlemede bu alan dikkate alınmıştır.

(***) Tapu kayıtlarında Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 989/11097 olup hissesine düşen yüzölçümü 29,67 m²'dir. Ancak kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parseldeki hissesi iptal edilmiş olup bu sebeple 2192 ada 1 no.lu parselde değer takdir edilmemiştir.

(****) Tapu kayıtlarında Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi 6033/25732 olup hissesine düşen yüzölçümü 1.835,78 m²'dir. Ancak T.C. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi'nin 07.11.2019 tarih Esas No: 2019/342 Esas No ve 2019/1608 Karar No.lu kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parseldeki 160/128660 oranındaki 9,74 m² yüzölçümüne tekabül eden hissesi iptal edilmiş olup bu sebeple 2684 ada 10 no.lu parselin 1826,04 m² yüzölçümü için değer takdir edilmiştir.

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Parsellerin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden 09.11.2021 tarihinde temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre düzenlenmiş olup taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir;

1970 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Tarih:15.03.2019 Yevmiye No: 4885)

Açıklama: Beyanlar hanesinde yer alan “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyan kaydı parsel üzerinde eskiden bulunan, hâlihazırda yıkılmış yapılar için olup taşınmazın devredilebilirliğine etkisi bulunmamaktadır.

2190 Ada 9 No.lu Parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- EMLAK YAPI A.Ş nin 1/3 tescilli 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (Kesinleşmiş) 25/11/1996 Yev: 7065

Açıklama: Yukarıdaki karara göre taşınmazın 606/1980 payı olan 60.63 m²'lik kısmı Mehmet Üregil adına tescil edilecek olup kalan 54/1980 payına denk gelen **5.4 m²'lik kısmı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olacaktır.** Tescil olacak yeni kısmın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasına herhangi bir sakınca yoktur. Beyan kaydının taşınmazın devredilebilirliğine etkisi bulunmamaktadır.

2192 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde;

Serhler Hanesi:

- EMLAK YAPI A.Ş nin 1/3 payının İ.İ.K 28.Madde Şerhi Yev: 7779/23/12/1996
- EMLAK YAPI A.Ş nin hissesine İ.İ.K 28MD Şerhi 25/09/1998 6272 Yev

2192 Ada 1 parsel sayılı 332.20 m² alanlı taşınmazın 1/3 payının davalı Emlak Yapı A.Ş. adına kayıtlı olduğu ve bu payın 110.97 m² ye tekabül ettiği bu parsel içindeki davacılarından Hacı Seven'in payının ise 162.50 m² ye tekabül ettiği ve davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin payından fazla olduğu anlaşıldığından davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payın tamamen iptal edilerek iptal edilen bu payın davacılarından Hacı Seven adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. Mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. taşınmazın 989/11097 payına sahip iken Behzat Seven 10108/11097 payına sahiptir.

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk servisinden konu ile ilgili dava sürecinin Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine sonuçlandığı bilgisi alınmış olup Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parsel üzerinde hissesinin iptal edildiği bilgisi alınmıştır.

2684 Ada 10 No.lu Parsel üzerinde;

Tüm hisseler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- Şerhler Hanesindeki İflas İhtilaflıdır 20/12/1993 Yev:9556

Şehler Hanesi:

- İstimlak Şerhi:14/06/1989 Yev:2921 (2942 Sayılı Yasanın 31/B Maddesi (DSİ)

Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- İstimlak Şerhi :24/02/1972 Tarih 1167 Yev
- Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: İstanbul Anadolu 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/285 esas sayılı dosyasından tescile yönelik kesinleşme şerhi mevcuttur. (17.12.2019 Tarih 26416 Yevmiye No)

Serhler Hanesi:

- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 10/07/2013 tarh 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları le (Açıklama:-) (31.07.2013 Tarih 16073 Yevmiye No)
- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/12/2015 tarh 2014/285 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları le (Açıklama:-) (28.12.2015 Tarih 25666 Yevmiye No)

- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28/11/2018 tarih 2014/285 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(29.11.2018 Tarih 21204 Yevmiye No)
- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi nin 20/11/2019 tarih 2019/342 ESAS-2019/1608 KARAR NO sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(21.11.2019 Tarih 23846 Yevmiye No)

Şerhler ile ilgili açıklamalar:

İhtiyati Tedbir:31.07.2013 tarih ve 16073 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.07.2013 tarih ve 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. şerhinin açıklaması; İstanbul Ataşehir (eski Kadıköy) Barbaros Mah., (Eski Küçükbakkalköy, Yenisahra, Karaman Çiftliği Mevkii) 2684 ada 10 parsel sayılı gayrimenkulde hak sahibi olduğunu iddia eden davacılar, Sevim Karadul, Halil Gedikoğlu, Nihat Göydaş, Alim Soncul, Mehmet Emin Akdemir, İbrahim Uzmal, Celal Mengü, Hayri Sönmez, Şirin Gökçe, Erdoğan Mengü ve Bahçeli Akbalık mirasçıları (Nurettin Akbalık, Hasan Akbalık, Hayrettin Akbalık ve Hüseyin Akbalık) tarafından 05.07.2013 tarihinde açılan tapu iptali ve tescil davası, İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/412 E. sayılı dosyası ile görülmekte olup, 10.07.2013 tarihinde, 3. kişilere devrinin önlenmesi bakımından tedbir kararı verilmiştir. Son olarak T.C. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi'nin 07.11.2019 tarih Esas No: 2019/342 Esas No ve 2019/1608 Karar No.lu kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parseldeki 160/128660 oranındaki 9,74 m² yüzölçümüne tekabül eden hissesi iptal edilmiş olup bu sebeple 2684 ada 10 no.lu parselin **1826,04 m²'lik kısmı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olacaktır.**

İhtiyati Tedbir: 28.12.2015 tarih ve 25666 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.12.2015 tarih ve 2014/285 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. şerhinin mahkeme sürecinin Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine sonuçlanmış olup T.C. İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/285 Esas sayılı kararıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parsel üzerindeki 160/128660 oranındaki hissesi iptal edilmiştir.

Rapor konusu diğer parsellerin ise tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'arsa' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

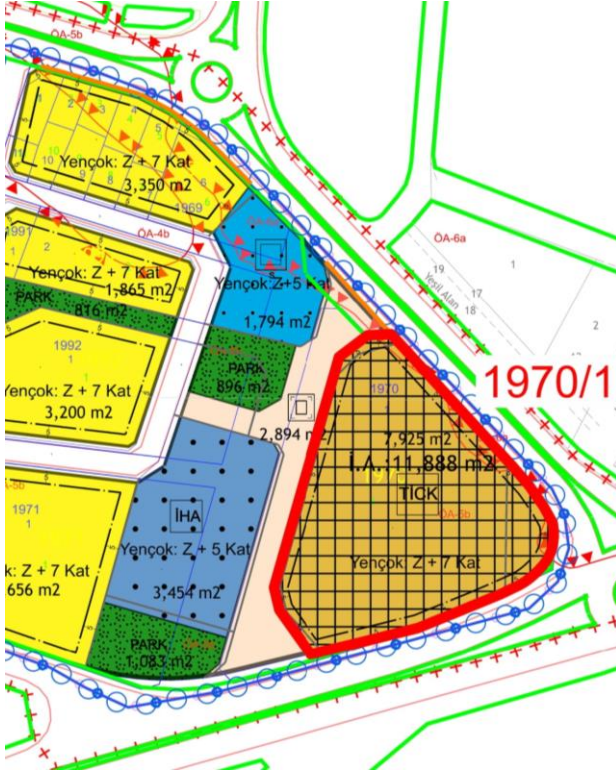
4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapora konu taşınmazlar için, Ataşehir Belediyesi'nden edinilen bilgiler doğrultusunda taşınmazların imar planı tasdik tarihi, ölçeği, plan adı, imar lejantları, terk miktarları ve yapılaşma şartları aşağıda tabloda sunulmuştur.

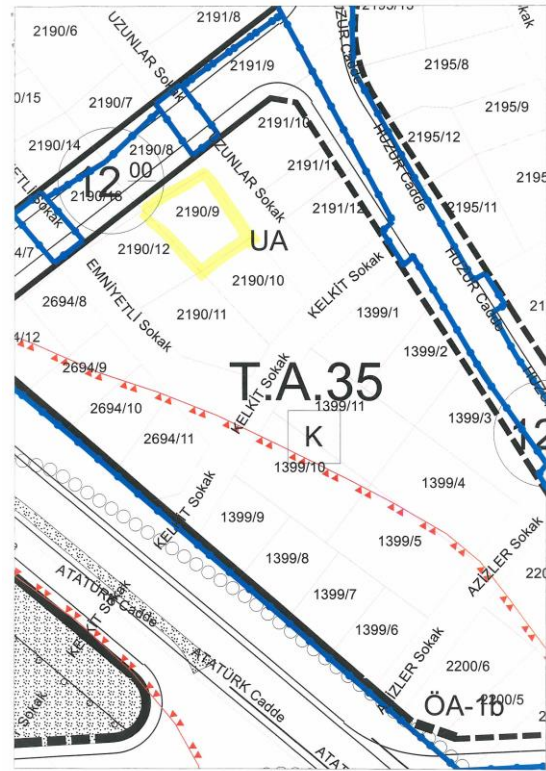
Sıra No	Ada /Parsel	Plan	İmar Lejantı	Yüzölçümü (m ²)	Yapılaşma Şartları
1	1970/1	02.05.2019 T.T.'li Küçükbakkalköy Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	Ticaret ve Konut Alanı	7922,58	Emsal:1,50 H:Zemin + 7 Kat
			Meydan Alanı	1997,63	-
			Yol Alanı	239,79	-
2	3382/2	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Temel Eğitim Alanı	14248,40	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
3	3384/4	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Sağlık Tesis Alanı	2099,56	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz
		17.04.2012 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı	Dini Tesis Alanı		
4	3385/1	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Lise Alanı	3900,64	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
5	3385/2	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Kreş Alanı	2200,68	TAKSmax:0,60 H:Serbest irtifalı Avan Proje
6	3385/5	18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı	Spor Alanı	15618,65	Avan Proje Bu alanlarda açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir. Ancak bu tesislere hizmet veren idari yapılar %0,5'i geçemez.
7	2190/9	15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	198,10	Ayrık Nizam TAKS: 0,25-0,40 KAKS:1,25 Hmax:4 Kat
8	2192/1	15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı	Kısmen Refüj Alanı, Kısmen Yol Alanı Parsel üzerinden, Su Kanalı Koruma Kuşağı (SKK) geçmektedir.	332,90	-
		17.02.2014-17.10.2014 T.T.'li Kurbağalıdere Anaokulu 1/1000 Ölçekli Dere Islah Projesi'nden de etkilenmektedir.			
9	2684/10	15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı	Kısmen Park Alanı, Kısmen Refüj Alanı, Kısmen Yol Alanı Parsel üzerinden, Su Kanalı Koruma Kuşağı (SKK) geçmektedir.	1835,78	-
		17.02.2014-17.10.2014 T.T.'li Kurbağalıdere Anaokulu 1/1000 Ölçekli Dere Islah Projesi'nden de etkilenmektedir.			
10	2693/5	15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	309,80	Ayrık Nizam TAKS: 0,25-0,40 KAKS:1,25 Hmax:4 Kat

20.02.2020 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde yapılan değişikliğe göre bina yüksekliği H: Serbest olan parsellerde 01.07.2020 tarihinden itibaren plan değişikliği hazırlanıp onanıncaya kadar uygulama yapılamamaktadır.

İlgili plan notları rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.



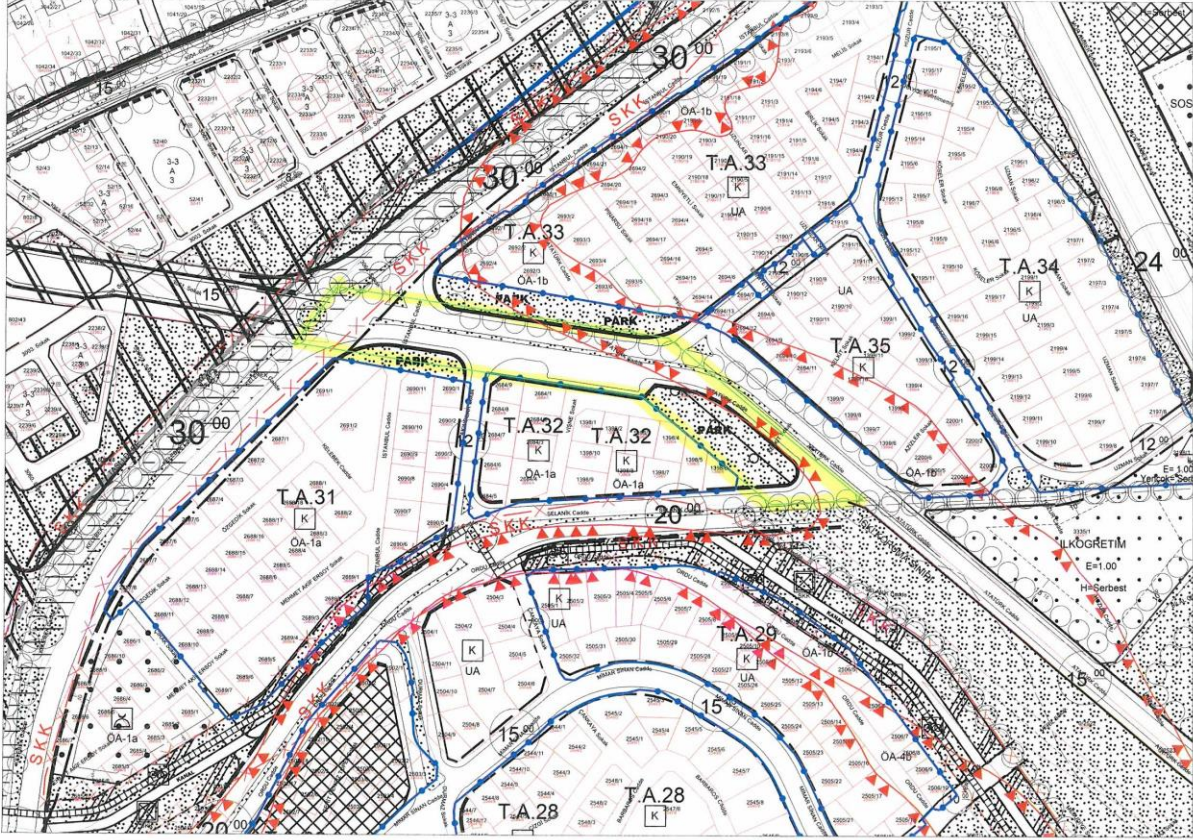
1970 Ada 1 Parsel



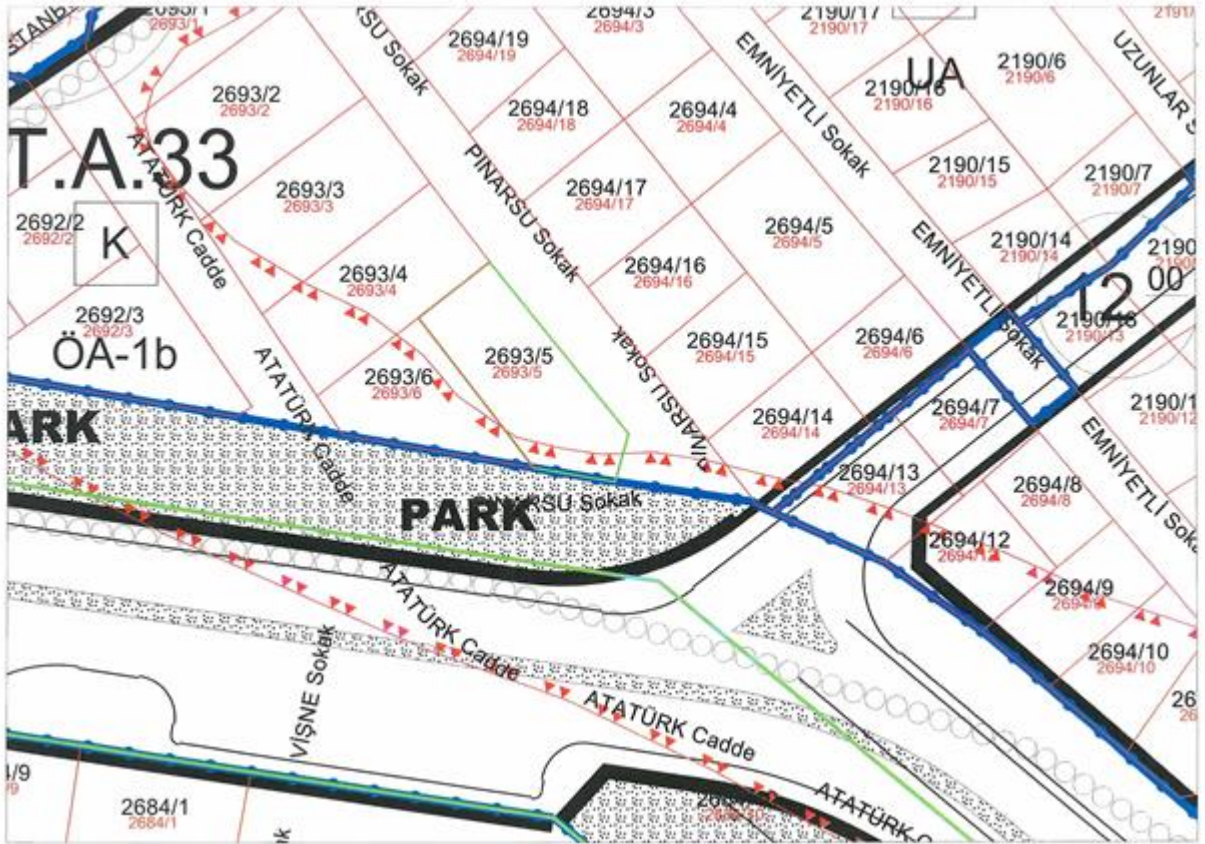
2190 Ada 9 Parsel



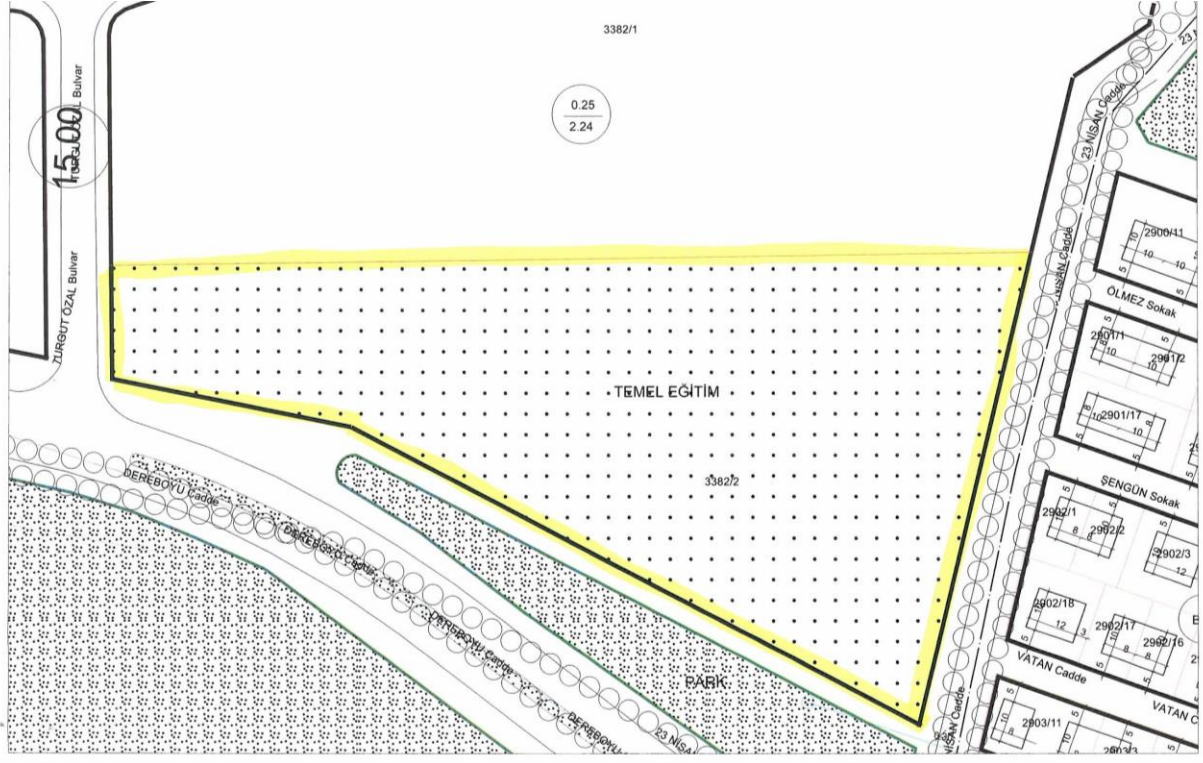
2192 Ada 1 Parsel



2684 Ada 10 Parsel



2693 Ada 5 Parsel



3382 Ada 2 Parsel



3384 Ada 4 Parsel



3385 Ada 1, 2 ve 5 Parsel

4.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içinde mülkiyet durumunda değişim olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede rapor konusu parsellerin son üç yılda imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu tespit edilmiştir.

1970 Ada 1 No.lu Parsel: 18.01.1994-19.03.2012 T.T.li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Sağlık Tesisi Alanı'nda kalmakta olup, 1969-1970-1971-1991-1992 adalar ve kapanan yolların tevhide halinde uygulama yapılabilen iken Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak İlan edilmiş. Hazırlanan 02.05.2019 T.T.'li Küçükbakkalköy Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Ticaret + Konut Alanı olarak belirlenmiş alanda kalmaktadır.

2190 Ada 9 No.lu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı'nda ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9.50 m irlifalı, plan ile verilmiş Ayrıık Nizam, Konut Alanı'nda kalmakta iken, konu parsel

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 24.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve son olarak 15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı olarak belirlenmiş alanda kalmaktadır.

2192/1 No.lu Parsel : 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Plan Notu Tadilatı ve 16.06.2007 tt.'li 1/1000 Ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi - D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında, H:9.50 m İrtifalı, plan İle verilmiş Ayrık Nizam, Konut Alanında kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 24.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği paftasında “Yapı Yasağı Uygulanacak Alan ve Yol Alanı” nda ve son olarak 15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Park Alanı + Dere Koruma Bandı + Yol Alanı” nda kalmaktadır.

2684 Ada 10 No.lu Parsel : 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Plan Notu Tadilatı ve 16.06.2007 tt.'li 1/1000 Ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi - D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında, H:9.50 m İrtifalı, plan İle verilmiş Ayrık Nizam, Konut Alanında kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 24.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği paftasında “İsale İletim Hattı, Yapı Yasağı Uygulanacak Alan ve Yol Alanı” nda ve son olarak 15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Park Alanı + Dere Koruma Bandı + Yol Alanı” nda kalmaktadır.

2693 Ada 5 No.lu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı'nda ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9.50 m irtifalı, plan ile verilmiş Ayrık Nizam, Konut Alanı'nda kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 24.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve son olarak 15.02.2019 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı olarak belirlenmiş alanda kalmaktadır.

3384/4 No.lu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında Sağlık Tesisi Alanında kalmakta iken 17.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile **Dini Tesis Alanına** alınmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.

Rapora konu 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin son üç yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Ataşehir Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içinde kadastral durumlarında değişim olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

4.6. 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

Rapor konusu 3382/2, 3384/4 ve 3385/1 no.lu parseller sırasıyla temel eğitim, dini tesis ve lise alanları olup bu alanlar düzenleme ortaklık payı kapsamında olduğundan ilgili kurumlara bedelsiz terk edilecek alanlardır. 3385/2 ve 3385/5 no.lu parseller ise kamusal ortaklık payı kapsamında olup bu parsellerin ilgili kamu kurumları tarafından kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilerek fonksiyonu doğrultusunda yapılandırılmasıdır.

Parsellerden 2190/9, 2684/10 ve 2693/5 no.lu parsellerin ise konut alanı olarak yapılandırılmasının, 1970 Ada 1 No.lu parselin üzerinde bünyesinde ticari üniteler bulunan bir konut projesi geliştirilmesinin en etkin ve en verimli kullanım olacağı kanaatindeyiz.

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, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2684/10, 2693/5 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**Arsa**” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- **1970 Ada 1 no.lu parsel**, 7.929,97 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üçgen bir geometrik şekle sahip olup üç kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parselin sınırlarını tel çit ile belirlenmiştir. Parsel üzeri kısmen doğal bitki örtüsü, kısmen toprak zemin kaplı olup parsel üzerinde eskiden yer alan gecekondular yıkılmış vaziyettedir. Parsel düz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **3382 Ada 2 no.lu parsel**, 14.248,40 m² yüzölçümüne sahiptir. Özgün geometrik şekle sahip olup güney doğu ve batı cephelerden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerine ağaçlandırma yapılmıştır.
- **3384 Ada 4 no.lu parsel**, 2.099,56 m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup güney cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel, engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **3385 Ada 1 no.lu parsel**, 3.900,64 m², **3385 ada 2 no.lu parsel**, 2.200,68 m², **3385 ada 5 no.lu parsel** 15.618,65 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsellerden 3385 ada 1 no.lu parsel dikdörtgen geometrik şekle sahip olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. 3385 ada 2 no.lu parsel özgün geometrik şekle sahip olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. 3385 ada 5 no.lu parsel, özgün geometrik şekle sahip olup kuzeybatı ve güney cephelerinden yola cephesi bulunmaktadır. Parseller üzerinde 1 adet üç katlı, 3 adet tek katlı taşınabilir konteyner bulunmaktadır. Parseller, engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **2190 Ada 9 no.lu parsel**, 198,10 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen bir geometrik şekle sahip olup bir kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parsel üzerinde 1/1 kapı no.lu 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

- **2192 Ada 1 no.lu parsel**, 332,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel özgün dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahip olup yola bir cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 6 ve 12 kapı no.lu müştemilatlar ile konteynerlar bulunmaktadır.
- **2684 Ada 10 no.lu parsel**, 7.830,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup Atatürk Caddesi'nin bir kısmını oluşturmaktadır. Üzerinde 6 adet yapının tamamı/bir kısmı mevcuttur. Parselin batı ucu dere cephesi, doğu ucu park olarak kullanılmaktadır.
- **2693 Ada 5 no.lu parsel**, 309,80 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsel dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1 kapı no.lu 5 katlı bir yapı bulunmaktadır.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Gelişimi devam etmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- İlçe bazında çok sayıda konsept projelerin mevcut olması ve bölgede talebin yüksek olması.

Olumsuz Özellikler

- Parsellerden bazılarının kısıtlı imara sahip olmaları,
- Parsellerin bazılarının yüz ölçümleri açısından proje geliştirmeye elverişli olmamaları,
- Parsellerin bir kısmının kamusal ortaklık payı kapsamında olması, bir kısmının ise planlarının mevcut olmaması,
- Bazı parseller üzerinde ruhsatsız yapıların mevcudiyeti,
- Parsellerin bazılarının hisseli olmaları,
- Gayrimenkul piyasalarındaki spekülasyon hareketleri

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 beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 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.

Rapora konu 1970 ada 1 no.lu parselin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ve “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” Yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Rapora konu 2190 ada 9 no.lu parsel ve 2693 ada 5 no.lu parsellerin üzerlerinde nitelikli proje geliştirmeye elverişli olmamaları ve rapora konu diğer parsellerin kısıtlı imar fonksiyonlarına sahip olmaları nedeniyle “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kullanılamamış, bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle değer tespiti tek yöntem “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler 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.

Arsa Emsal Araştırmaları:

Sıra No	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değer (TL)	Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Küçükbakkalköy	1979	5	220	Konut	Blok Nizam H: 9,50	2.750.000,00	12.500,00	Demirbaş Gayrimenkul 554 958 63 38
2	Küçükbakkalköy	2080	11	297	Konut	Blok Nizam H: 9,50	3.750.000,00	12.626,26	Realty Invest 532 219 60 99
3	Küçükbakkalköy	1965	2	295	Konut	Blok Nizam H: 9,50	3.800.000,00	12.881,36	A Plus Yatırım Gayrimenkul Danışmanlık 216 352 78 35
4	Küçükbakkalköy	2139	3	207	Konut	Blok Nizam H: 9,50	2.225.000,00	10.748,79	KW Cadde 216 414 11 22
5	Küçükbakkalköy	2156	4	483	Konut	Blok Nizam H: 9,50	6.200.000,00	12.836,44	KW Cadde 216 414 11 22

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parseller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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



Arsalar değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen dört 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.

Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçüm (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklik Dzl.	Konum Dzl.	İmar Verilerine Göre Dzl.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	220,00	Konut	Blok Nizam H: 9,50	2.750.000	12.500,00	5%	11.875,00	-40%	10%	10%	9.500,00
Emsal 2	297,00	Konut	Blok Nizam H: 9,50	3.750.000	12.626,26	10%	11.363,64	-40%	10%	10%	9.090,91
Emsal 3	295,00	Konut	Blok Nizam H: 9,50	3.800.000	12.881,36	10%	11.593,22	-40%	10%	10%	9.274,58
Emsal 4	207,00	Konut	Blok Nizam H: 9,50	2.225.000	10.748,79	5%	10.211,35	-40%	10%	10%	8.169,08
Emsal 5	483,00	Konut	Blok Nizam H: 9,50	6.200.000	12.836,44	10%	11.552,80	-40%	10%	10%	9.242,24
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)											~ 9.000,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 1970 ada 1 no.lu parselin birim değeri 9.000,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller, büyüklik konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve takdir edilmiştir. Rapora konu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen yüzölçümlerine KDV hariç 97.296.090,-TL bedel takdir edilmiştir. Parsellere takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerler rapor eklerinde sunulmuştur.

Raporumu 4.2.1 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri bölümünde detaylı olarak aktarılmış olan, rapor konusu 2192/1 parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mahkeme kararlarıyla iptal edilmiş olup bu husus doğrultusunda taşınmaza değer takdir olunmamıştır. Söz konusu 2192/1 no.lu taşınmazın, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6.2. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu 1970 ada 1 parselin değerine ulaşmaya 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.

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

Rapora konu taşınmaz 1970 ada 1 no.lu parselin 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 parsel üzerinde geliştirilen projede; kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır.

Ada/Parsel	1970/1
Brüt Parsel Alanı (m ²)	7.929,97
Net Parsel Alanı (m ²)	7.929,97
İmar Fonksiyonu	Ticaret + Konut Alanı
İnşaat Emsali	1,50
Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m ²)	11.894,96
Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)	0,40
Emsale Dâhil Ticaret (Dükkân) Alanı (m ²)	3.171,99
Emsale Dâhil Konut Alanı (m ²)	8.722,97
Emsal Artış Oranı	0,30
Satılabilir Ticaret (Dükkân) Alanı (m ²)	4.123,58
Satılabilir Konut Alanı	11.339,86
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	15.463,44
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	19.031,93

- Proje bünyesinde üretilen olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda bir sonraki sayfada yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Konut Nitelikli Emsal Taşınmazlar								
Sıra No	Konumu (Proje)	Daire Tipi	Katı	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m²)	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri
1	Brandium	1+1	5	58	72	1.030.000,00	14.305,56	Loft Proje Gayrimenkul (530 075 73 97)
2	Brandium	1+1	6	55	77	1.110.000,00	14.415,58	Loft Proje Gayrimenkul (532 495 89 57)
3	Brandium	2+1	8	80	102	1.542.000,00	15.117,65	Nova Gayrimenkul Ataşchir (216 330 51 51)
4	Brandium	3+1	15	135	167	2.740.000,00	16.407,19	Loft Proje Gayrimenkul (530 075 73 97)
5	Brandium	3+1	18	126	168	2.625.000,00	15.625,00	Tam Girişim Gayrimenkul (216 234 04 34)
6	Brandium	3+1	28	126	168	2.750.000,00	16.369,05	Tam Girişim Gayrimenkul (216 234 04 34)
7	Brandium	2+1	8	85	110	1.840.000,00	16.727,27	Loft Proje Gayrimenkul (530 075 73 97)
8	Brandium	2+1	11	80	102	1.586.000,00	15.549,02	Nova Gayrimenkul Ataşchir (216 330 51 51)
9	Mavi Su Residence	4+1 D	Bahçe	190	230	8.750.000,00	38.043,48	Troyka (216 410 69 69)
10	Mavi Su Residence	5+1 D	1	250	320	8.850.000,00	27.656,25	Doğuş Grup Yapı Emlak (216 455 35 35)
11	Mavi Su Residence	4+1 D	1	190	230	6.250.000,00	27.173,91	Doğuş Grup Yapı Emlak (216 455 35 35)
12	Mavi Su Residence	4+1	Bahçe	190	230	6.300.000,00	27.391,30	ND Team (216 234 00 35)
13	Inlife Sitesi	2+1	6	90	125	2.000.000,00	16.000,00	Koçhan Gayrimenkul (216 515 60 34)
14	Inlife Sitesi	2,5+1	3	90	125	1.975.000,00	15.800,00	Armada Gayrimenkul (530 433 81 33)
15	Inlife Sitesi	2+1 (70 m² Teraslı)	17	90	125	2.500.000,00	20.000,00	Proje 365 Gayrimenkul Danışmanlık (216 363 03 65)
16	Odakule Rezidans	1+1	16	50	75	1.300.000,00	17.333,33	Emiray Gayrimenkul (216 505 58 86)
17	Odakule Rezidans	2+1	14	75	125	1.800.000,00	14.400,00	Emiray Gayrimenkul (216 505 58 86)
18	Odakule Rezidans	5+2	20	290	370	5.750.000,00	15.540,54	Emiray Gayrimenkul (216 505 58 86)

Ticari Nitelikli Emsal Taşınmazlar								
Sıra No	Konumu	Bina Yaşı	Bölüm Sayısı	Toplam Kullanım Alanı (m²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m²)	Açıklama	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri
1	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	21-25 Yıllık	3	270	5.250.000	19.444,44	Metro Durağına 25 metre mesafede, cadde cephele asma katlı dükkan	CLK Türkiye (216 641 81 13)
2	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	11-15 Yıllık	2	135	2.750.000	20.370,37	Cadde cephele, depolu dükkan	Ataşehir Burak Emlak (216 574 60 52)
3	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	11-15 Yıllık	2	300	6.950.000	23.166,67	Kurumsal kiracılı, depolu dükkan	İNİST Gayrimenkul Danışmanlık (532 656 62 94)
4	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	11-15 Yıllık	1	197	5.200.000	26.395,94	Yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede, 50 m² ön kullanım alanlı dükkan	Sefa Emlak (216 420 34 36)
5	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	5-10 Yıllık	2	90	1.500.000	16.666,67	Başöğretmen Caddesi cephele depolu dükkan	Remax Eksen (216 642 02 22)
6	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	5-10 Yıllık	1	50	3.050.000	61.000,00	Novada AVM yanı, dükkan	Oben Gayrimenkul (216 362 91 91)
7	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	11-15 Yıllık	1	90	1.625.000	18.055,56	Hastaneler Bölgesinde, depolu dükkan	Remax City (216 310 54 54)
8	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	3 Yıllık	1	85	2.000.000	23.529,41	Acıbadem Üniversitesi karşı, ön kullanımlı dükkan	Arda Emlak (212 669 21 32)
9	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	21-25 Yıllık	1	317	11.800.000	37.223,97	Kayışdağı Caddesi cephele dükkan	By Nejat Gayrimenkul (505 717 16 16)
10	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	16-20 Yıllık	1	25	700.000	28.000,00	Tevfik Fikret Caddesi cephele dükkan	Ataşehir Işık Emlak (216 456 19 19)
11	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	0	1	300	50.000.000	166.666,67	Trendist Projesi, Cadde dükkan	Berrak Deniz Gayrimenkul (539 397 88 02)
12	Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi	30 + Yıllık	1	40	2.000.000	50.000,00	Küçükbakkalköy Merkezde, Tabela değeri yüksek dükkan	Realty World CZN Gayrimenkul (552 763 45 77)

- Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin konumu göz önünde bulundurulduğunda, projenin yakın çevresinde konumlu projeler seviyesinde veya daha üst kalitede olacağı ve yapıların m² birim maliyet değerinin 4.500,-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Birim bedelde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.
- Geliştirilen projenin satılabilir toplam alanı, toplam satış geliri, toplam inşaat alanı ve toplam inşaat maliyeti aşağıda tabloda sunulmuştur.

İnşaat Maliyeti	
Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	4.500,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	19.031,93

Satış Gelirleri	
Konut Birim Satış Geliri (TL/m ²)	13.500,00
Dükkan Birim Satış Geliri (TL/m ²)	30.000,00
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	11.339,86
Satılabilir Ticaret (Dükkan) Alanı (m ²)	4.123,58

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

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2021	2022	2023
Konut	0%	60%	40%
Dükkan	0%	0%	100%

İNŞAAT HIZLARI			
Yıllar	2021	2022	2023
İnşaat Maliyeti	0%	50%	50%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- 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 265.176.033,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	265.176.033
Proje Kar Oranı	40%
Proje Karı (TL)	106.070.413
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)	159.105.620
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	82.405.282
Arsa Değeri (TL)	76.700.337

6.3. 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 değerlendirilmiştir. 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:

Emsal No	Konum	Yüzölçümü (m²)	Kullanım	Yıllık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Barbaros Mah. Palladium AVM Karşısı	1.609,00	Açık depolamaya uygun	120.000,00	10.000,00	6,22	Reha Medin Emlak Batı Ataşehir Temsilciliği (216 470 77 00)
2	Mevlana Mah.	2.000,00	Açık depolamaya uygun	120.000,00	10.000,00	5,00	Ak Burak Emlak (216 471 41 05)
3	Ferhatpaşa Mah. YEDPA'ya yakın mesafede	411,00	Açık depolamaya uygun	24.000,00	2.000,00	4,87	Özer Gayrimenkul (216 455 74 40)
4	Ferhatpaşa Mah. Yeditepe Caddesi'ne yakın mesafede	416,00	Açık depolamaya uygun	30.000,00	2.500,00	6,01	Özkancalar İnşaat Emlak (216 572 30 60)
5	Ferhatpaşa Mah.	587,00	Açık depolamaya uygun	37.200,00	3.100,00	5,28	Netjet Emlak (216 335 74 25)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parseller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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



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

Referans olarak 2190 ada 1 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.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu 1970 ada 1 no.lu parselin arsa değerine “Pazar Yaklaşımı” ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır.

Parselin KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 71.369.730,-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 76.700.337,-TL olarak bulunmuştur. Rapor konusu taşınmazın, “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam “Arsa” değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan, 71.369.730,-TL takdir edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller şerefiyelendirilmiş ve rapora konu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemiyle ulaşılan toplam değeri 97.296.090-TL 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 parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır.

Rapor konusu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2192/1 no.lu ada/parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mahkeme kararlarıyla iptal edilmiş olup bu husus doğrultusunda taşınmaza değer takdir olunmamıştır. Söz konusu 2192/1 ada/parsel no.lu gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2190/9, 2684/10ve 2693/5 no.lu ada/parseller ile Küçükbakkalköy Mahallesi, 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ada/parsel no.lu taşınmazların, 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar 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, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 2190/9, 2192/1, 2693/5, 2684/10 no.lu ada/parseller ve Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 no.lu ada/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
Parsellerin/Hisselerinin KDV Hariç Toplam Değeri	97.296.090,00	7.009.804,76
Parsellerin/Hisselerinin KDV Dâhil Toplam Değeri (x 1,18)	114.809.386,20	8.271.569,61

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 13,88 -TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- 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 Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
- Kira Düzeltme Tablosu ve Kira Değerleri
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Mahkeme Kararları
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri