

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



GEBZE PARSELLERİ
Güzeller / Gebze / KOCAELİ

EKGYO-202200080

28.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 28.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200080 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ	28.12.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200080
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kiraz Pınar Mahallesi, 2782 Sokak, 2784/2 Sokak ve 2744 Sokak'larda yer alan 14 Adet Parsel Gebze / Kocaeli
KOORDİNATLARI	Referans: 2627/8: 40.8183, 29.4524 6638/6: 40.8214, 29.4669
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde kayıtlı 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2, 6638 Ada 6 Parsel nolu ada/parseller (Bkz. raporun 4.2. ve 4.2.1. bölümü.)
İMAR DURUMU	Taşınmazlardan 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2 Parseller Rekreasyon, Park, Yol'da, 6638 ada 6 parsel, Kültürel Tesis Alanı'nda kalmaktadırlar. (Detaylar için bkz. raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 14 adet parselin güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	3.492.000,00	186.141,-
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	3.771.360,00	201.032,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,76- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanın bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve 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.	2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1	Kocaeli İli	19
3.4.2.	Gebze İlçesi	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
4.1.	Çevre ve Konum	22
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	24
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	24
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	25
4.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	25
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	25
4.4.2	Belediye İncelemesi	26
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	26
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	26
4.6.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	26
4.7.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
4.8.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	26
4.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	27
4.10.	Gayrimenkuller ile ilgili Fiziksel Bilgiler	27
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	27

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	28
5.1.	Değerleme Yöntemleri	28
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	28
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	29
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	30
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	31
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	32
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	32
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	34
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	34
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	35
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	35
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	35
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	36

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde EKGYO-202200080 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2, 6638 Ada 6 Parsel nolu ada/parseller olmak üzere toplam 14 adet parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerinin ve kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerleme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2022 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 portföyüne alınması planlanan arsanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerleme raporu bulunmamaktadır.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2, 6638 Ada 6 Parsel nolu ada/parseller olmak üzere toplam 14 adet arsanın Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yöneliktir.

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

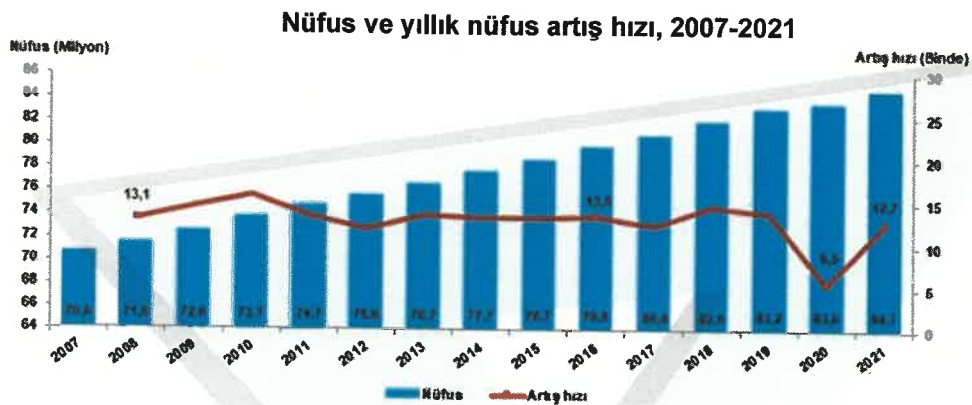


3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 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 bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



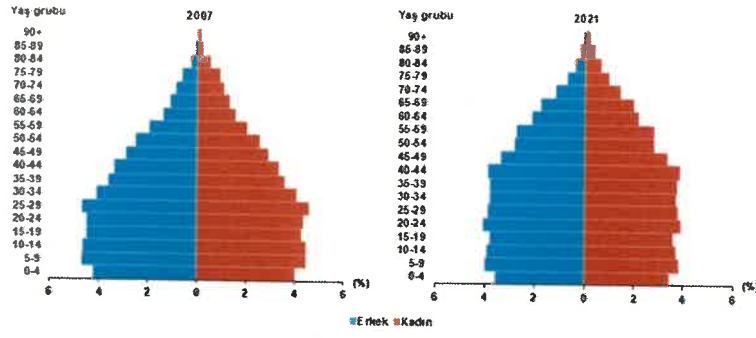
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

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

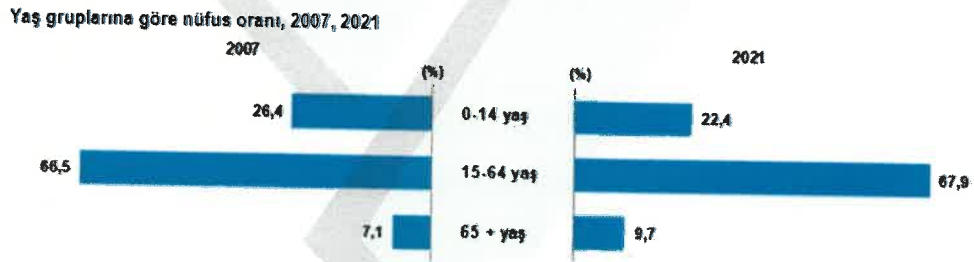


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortalama yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 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 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

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

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırımının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırımı da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekte beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırımındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'sar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

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

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	İpotekli Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	133.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	183.055	343.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.108	168.161	335.269	54.478	16,3
Ç4'18	185.487	187.510	373.007	20.587	5,5
2018 Toplam	646.372	703.826	1.350.198	276.870	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	36.168	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.596	17,9
Ç3'19	130.958	228.718	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.586	483.156	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.867	1.349.549	330.387	24,7
Ç1'20	107.432	223.806	331.238	129.299	37,9
Ç2'20	80.340	189.391	269.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.435	375.073	536.508	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	84.647	25,1
2020 Toplam	459.740	1.035.776	1.495.516	573.337	38,3
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	302.252	389.760	58.952	15,1
Ç3'21	110.278	277.050	387.328	77.057	19,9
Ç4'21	174.367	306.351	480.718	112.675	23,4
2021 Toplam	452.523	1.068.333	1.520.856	295.900	19,4
Ç1'22	94.437	157.284	251.721	68.342	27,1

2022 yıl 1. Çeyrekte verilen bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satış konutları %17,5 artışla 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları ise %13,90 artışla 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yıl 1. çeyreğinde toplam konut satışları çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 251.721 adet olarak gerçekleşti. 2022 yıl 1. çeyreğinde toplam konut satışları çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 251.721 adet olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artış gösterildi.

Kaynak: TÜİK
Bilgi: Konut kredisi oranları ve diğer konut kredisi verileri için Türkiye İstatistik Kurumu'na başvurulmalıdır.
Bütün hakları saklıdır. Bu raporun yayımı ile ilgili hakları saklıdır.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yıl 1. Çeyreği sonunda yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği 10 şehir oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul peşiden bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediklerimizde, 2022 yıl 1. Çeyreği sonunda 2021 yıl aynı dönemine göre toplam tapınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yıl 1. çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7'si ise Vatandaşlık Edinimi konusunu oluşturmaktadır.

Ç1'22 Sıralaması (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Tapınmaz Adedi	Toplam Tapınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.009	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Merin	691	497
5(5) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	390
7(6) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	265	-
-(-)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.086	12.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı Yatırımcıların Gayrimenkul Yatırımları
*Rakamlar aynı gayrimenkul alımındaki rakamları göstermektedir.
*1.Çeyrek sonu verileridir.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında 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 sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1 5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Kocaeli İli⁴



Kocaeli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehri, 2021 itibarıyla 2.033.441 nüfusa sahiptir.

Kocaeli İli, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Yalova illeri, İzmit Körfezi, Marmara Denizi, kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 3.418 km²'dir.

Sakarya Irmağı'nın batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli Kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası'dır.

Kocaeli İli'nin Ankara'ya olan uzaklığı 342 km., İstanbul İli'ne olan uzaklığı ise 111 km.'dir. Kocaeli, iki milyonu aşkın nüfusu, 12 ilçesi, 1'i büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km²'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir.

Kocaeli, coğrafi konumu, İstanbul Metropolü'ne yakınlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşım imkânlarına sahip olması gibi nedenlerle yoğun bir sanayileşmeye ve buna paralel olarak hızlı bir nüfus artışına sahne olmaktadır.

Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan il, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13'lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Kocaeli, bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69,9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır.

3.4.2. Gebze İlçesi⁵



Gebze, Kocaeli'nin ilçesi olup Marmara Bölgesi'nin en büyük sanayi alanlarındandır.

Gebze, Marmara Bölgesi'nin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir.

Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır.

Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli İli'ne bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuştur.

Kentin, limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM karayollarının birbirine çok yakın bir alanında kurulmuş olması, havalimanlarına ve demiryollarına yakınlığı, hem Avrupa'ya yapılacak ticarete hem de Anadolu, Orta Asya ve Orta Anadolu'ya geçiş için taşıma kolaylıkları sunması, Türkiye'nin en fazla kalkınmış üç büyük kentinin ortasında ve onlara yaklaşık olarak 45 dakika uzaklıkta olması da yatırımcıların dikkatlerini bu bölge üzerinde yoğunlaştırmasının temel nedenleri arasında bulunmaktadır.

Gebze, Marmara sahiline 7 km., İzmit'e 49 km., İstanbul'a 45 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

⁵ İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

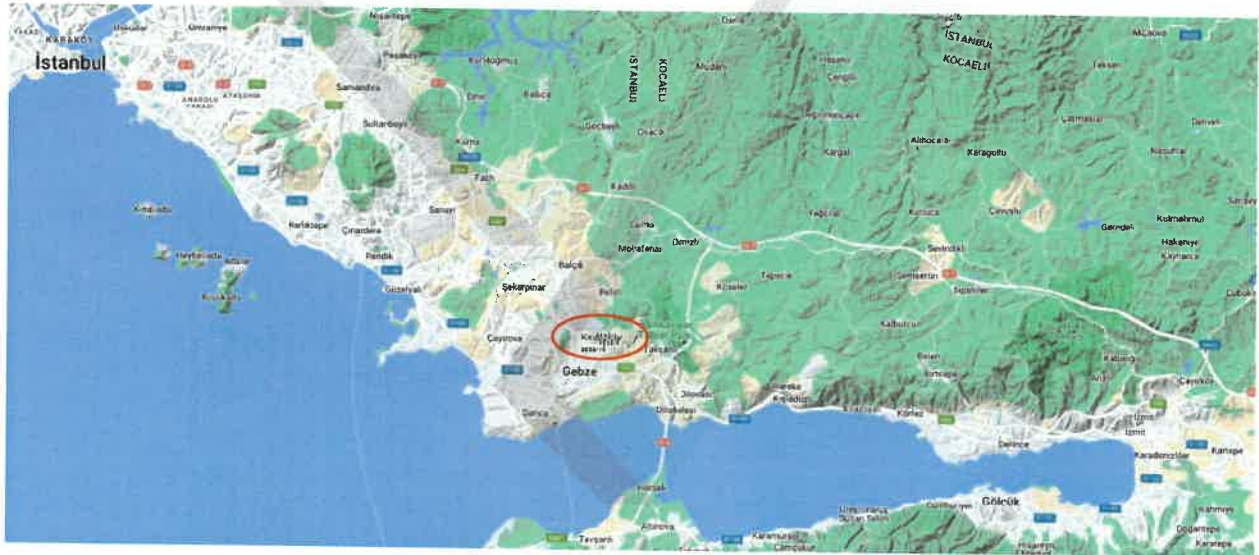
4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kiraz Pınar Mahallesi sınırlarında konumlu ve tapuda Güzeller Mahallesi'nde yer alan toplam 14 adet parseldir. Taşınmazlar Gebze ilçe merkezinin kuzeyinde konumlanmaktadır. Dağınık bir şekilde geniş bir araziye yayılmış olan parsellerin yer aldığı bölge Anayolu Otoyolunun kuzeyinde, GEPOSB'nin (Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi) doğusunda, Tavşanlı yerleşimi birimi, Gebze Sanayi Bölgesi ve Kastamonu Entegre tesislerinin batısında konumlanmaktadır.

Bölge Kiraz Pınar olarak bilinmekte olup yer yer konut siteleri, yasa dışı yapılanma alanları, taş ocağı tesisleri, tır parkı ve boş araziler yer almaktadır. Bölgede yer yer yeni site tarzında yapılaşmalar gözlemlenmekte olup TOKİ Gebze Konutları, Mutlu Kent Toplu Konut Alanı ve Gebze Emlak Konutları yer almaktadır.

Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Ana arterlere yakınlığı nedeniyle taşınmazlara ulaşım kolaydır.

Taşınmazlar D 100 Karayoluna yaklaşık 3 km., Gebze ilçe merkezine 3 km., TEM Otoyolu Gebze gişelerine yaklaşık 4 km., Kocaeli İl merkezine ise yaklaşık 40 km., mesafede yer almaktadır.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri Emlak Konu GYO A.Ş. yetkilileri tarafından TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ : Kocaeli
İLÇESİ : Gebze
MAHALLESİ : Güzeller
MEVKİ : -

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m²)	Hisse Pay/Payda	EMLAK KONUT GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m²)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	2627	8	ARSA	308,00	TAM	308,00	63	6157	16686	29.06.2009
2	2627	9	ARSA	311,00	TAM	311,00	63	6158	16686	29.06.2009
3	2634	1	ARSA	344,00	TAM	344,00	63	6231	16686	29.06.2009
4	2634	2	ARSA	216,00	TAM	216,00	63	6232	16686	29.06.2009
5	2634	6	ARSA	247,00	TAM	247,00	63	6236	16686	29.06.2009
6	2634	7	ARSA	273,00	TAM	273,00	64	6237	16686	29.06.2009
7	2634	8	ARSA	298,00	TAM	298,00	64	6238	16686	29.06.2009
8	2634	9	ARSA	279,00	TAM	279,00	64	6239	16686	29.06.2009
9	2634	12	ARSA	359,00	TAM	359,00	64	6242	16686	29.06.2009
10	2562	13	ARSA	249,00	TAM	249,00	64	6243	16686	29.06.2009
11	2636	16	ARSA	401,00	TAM	401,00	64	6273	16686	29.06.2009
12	2636	18	ARSA	407,00	TAM	407,00	64	6275	16686	29.06.2009
13	2639	2	ARSA	223,00	TAM	223,00	64	6291	16686	29.06.2009
14	6638	6	ARSA	6.437,88	118891/214596	3.566,73	187	18528	22882	7.07.2021

*6638 Ada 6 nolu parselin diğer hissedarı Gebze Belediyesi'dir. (95705/214596 – 2.871,15m²)

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2 nolu ada/parsellerde Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi tam olup tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Parsellerden 6638 Ada 6 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde;

Şerh: "Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır" (1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 10. Maddesi Gereğince Şerh(Ön Alım Hakkı)) (26.03.2013-4712)

Şerh: "775 sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir." (15.04.2013-6038)



Tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuş olup belgeler ekspertiz tarihi itibarıyla ilgili tapu müdürlüğünde teyit edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2022 tarih E:105400 sayılı yazısı ile temin edilen imar durum bilgilerine göre rapora konu 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2 nolu ada/parsellerin Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2021 tarih ve 347 nolu kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, 6638 Ada 6 Parsel'in ise 28.04.2021 tarihinde onanan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller-Sultanorhan-Kirazpınar Mahalleleri Gece Kondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve sahip oldukları lejant ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki tabloda belirtildiği şekliyle olduğu görülmüştür.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTI Emsal / Hmaks (m)	
1	2627	8	ARSA	308,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
2	2627	9	ARSA	311,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
3	2634	1	ARSA	344,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
4	2634	2	ARSA	216,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
5	2634	6	ARSA	247,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
6	2634	7	ARSA	273,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
7	2634	8	ARSA	298,00	REKREASYON	0,04	3,00
8	2634	9	ARSA	279,00	REKREASYON	0,04	3,00
9	2634	12	ARSA	359,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
10	2562	13	ARSA	249,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
11	2636	16	ARSA	401,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
12	2636	18	ARSA	407,00	REKREASYON VE YOL	0,04	3,00
13	2639	2	ARSA	223,00	REKREASYON	0,04	3,00
14	6638	6	ARSA	3.566,73	KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,25	5 Kat

*İmar plan örnekleri ve plan notları Ek'te sunulmuştur.

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2 nolu ada/parsellere ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimine rastlanmamıştır. 6638 Ada 6 Parsel numaralı taşınmaz ise 6435 ada 2 parselin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuş olup 07.07.2021 tarihinde 118891/214596 hissesi Emlak Konut GYO A.Ş.

adına, (95705/214596 – 2.871,15m²) hissesi TOKİ adına kayıtlı iken 08.02.2022 tarihinde trampa işlemi sonucu Gebze Belediyesi adına tescil edildiği görülmüştür.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Gebze Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda söz konusu parselleri kapsayan Kiraz Pınar Mahallesi 775 sayılı Gecekondur Kanunu kapsamında "Gecekondur Önleme Bölgesi" olarak ilan edildiğinden, imar planı ve imar uygulaması işlemlerine ait yetkiler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.

2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2 nolu ada/parsellerin Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2021 tarih ve 347 nolu kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, 6638 Ada 6 Parsel'in ise 28.04.2021 tarihinde onanan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller-Sultanorhan-Kirazpınar Mahalleleri Gecekondur Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parseller 12.07.2021 ve 28.04.2021 tarihinde onanan imar uygulamaları neticesinde oluşmuşlardır.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller tapu kayıtlarında arsa niteliğinde olup 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-12, 2636 Ada 16 Parseller üzerinde imar uygulaması öncesi inşa edilmiş hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve projesi bulunmayan kısmen tecavüzlü basit tarzda yapılar mevcuttur. 6638 Ada 6 parsel üzerinde daha önce satış ofisi olarak kullanılan mevcut durumda Gebze Belediyesi tarafından kullanıldığı anlaşılan gelir getiren gayrimenkul özelliği göstermeyen yapı mevcuttur.

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların kamu hizmeti için ayrılmış parseller olmasından dolayı plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.10. Gayrimenkuller ile ilgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi’nde konumlu 14 adet parseldir.
- Parseller toplam 10.352,88 m² yüzölçümüne sahiplerdir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen miktar 7.481,73 m² dir. Bölgede alt yapı kısmen tamamlanmıştır. Parsellerin tamamı belediye teknik hizmet altyapısına ulaşabilecek durumdadır.
- Mahallinde taşınmazların sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Rapora konu parseller doğal bitki örtüsüyle ve yer yer toprak yığınları ile kaplıdır.
- Taşınmazlar geniş alanda yer almaları sebebi ile farklı arazi yapılarına sahiptirler.
- Parseller genel itibariyle düzgün sayılabilecek geometrik şekle sahiplerdir.
- 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-12, 2636 Ada 16 Ada/Parseller üzerinde imar uygulaması öncesi inşa edilmiş hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve projesi bulunmayan kısmen tecavüzlü basit tarzda yapılar mevcuttur. 6638 Ada 6 parsel üzerinde daha önce satış ofisi olarak kullanılan mevcut durumda Gebze Belediyesi tarafından kullanıldığı anlaşılan gelir getiren gayrimenkul özelliği göstermeyen yapı mevcuttur. Müşterimiz talebi doğrultusunda değerlendirme dışı bırakılmıştır.

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak yeni gelişmekte olan bir bölge olması,
- Emlak Konut GYO 1., 2 ve 3. etap projelerinin bölgeye değer katması,
- Ana yollara yakınlığı dolayısıyla ulaşımın kolay olması,

Olumsuz Özellikler

- Parsellerin mevcut imar durumlarının kısıtlılığı,
- Küresel ölçekte yaşanan Pandemi sonrası oluşan ekonominin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri,
- Ulaşım altyapısının ve sosyal donatı alanlarının henüz tamamlanmamış olması.

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 değer 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(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 değerin, 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 gerçekleştirenin 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme 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) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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 değeri belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değeri konu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değeri konu 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 değeri 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değeri gerçeği gerçekleştiren 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, değeri gerçeği işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değeri olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

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

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

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

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.

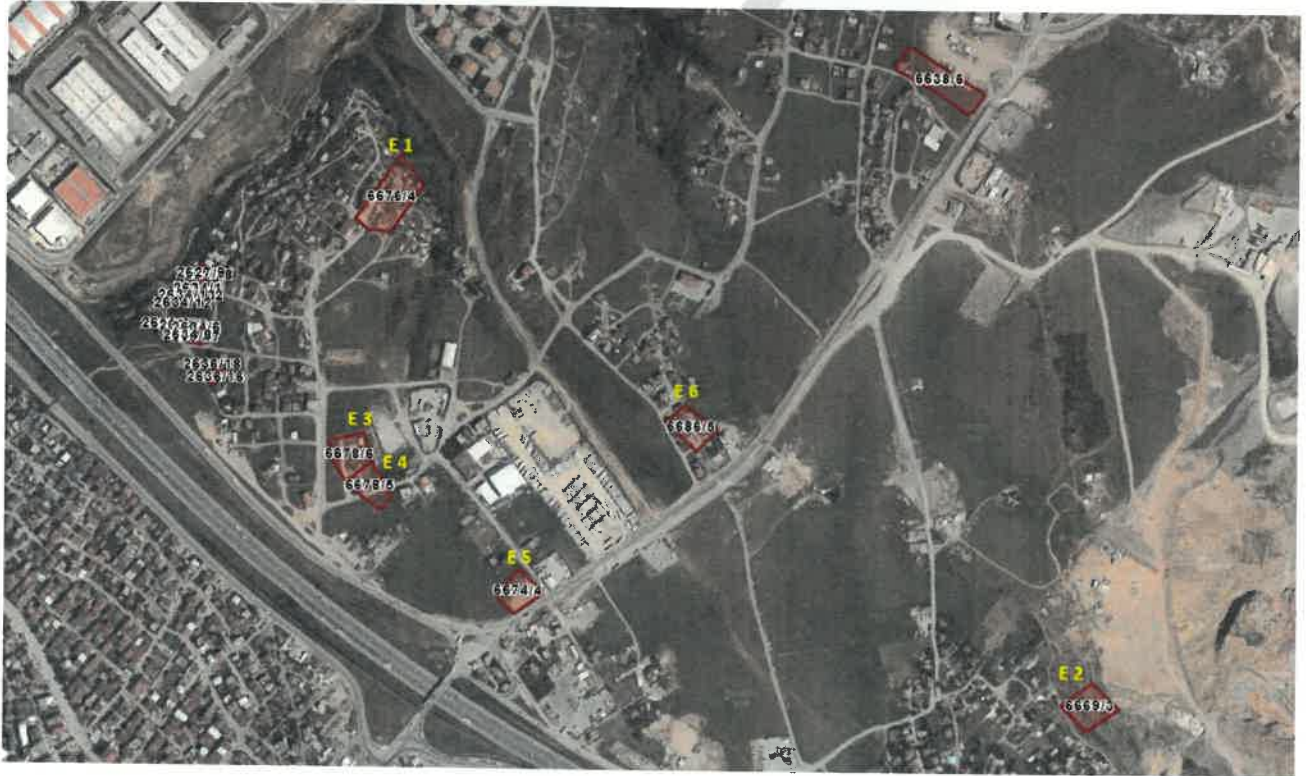
Rapora konu taşınmazların imar durumu bölgede emsal bulmayı zorlaştıracı niteliktedir. Taşınmazlar kamulaştırılacak parseller olup imar durumu itibarıyla taşınmazın üzerinde gelir getiren bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle taşınmazlar imar durumu itibarıyla kısıtlılık hali arz etmektedir. Ayrıca taşınmazlar DOP ve KOP parselleri olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedir. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için alınmış bir kamulaştırma kararına rastlanmamıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Rapora konu taşınmazların imar durumu bölgede emsal bulmayı zorlaştıracı niteliktedir. Bu nedenle taşınmazların imar durumu itibarıyla kısıtlılık hali arz etmektedir.

Bu yaklaşımda, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmaya çalışılmıştır.

Arsa Emsalleri:



Sıra No	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)		İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi
					Parsel	Hisse			Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	
1	Güzeller	6676	4	Arsa	7.103,96	240,00	Ticaret	E:1,00	1.420.000,00	5.916,67	Adem Özen (544 923 47 36)
2	Güzeller	6669	3	Arsa	3.928,71	400,00	Ticaret	E:1,50	1.480.000,00	3.700,00	Turyap Gebze Gayrimenkul (532 556 92 85)
3	Güzeller	6678	5	Arsa	3.000,00	232,00	Ticaret	E:1,50	1.080.000,00	4.655,17	Hamit Dağcı (535 053 80 79)
4	Güzeller	6678	6	Arsa	3.755,89	1.013,00	Ticaret	E:1,50	5.500.000,00	5.429,42	Turyap Gebze Gayrimenkul (532 556 92 85)
5	Güzeller	6674	4	Arsa	3.000,00	931,00	Ticaret	E:1,50	6.000.000,00	6.444,68	Erdal Bakır (533 722 75 12)
6	Güzeller	6686	5	Arsa	3.202,84	255,00	Ticaret	E:1,50	1.150.000,00	4.509,80	Mine Nur (-)

Düzeltilme Tablosu	Niteliği	Satışa Sunulan Yüzölçüm (m ²)	İmar Fonk.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzelt.	Konum Düzelt.	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	Arsa	240,00	Ticaret	E:1,00	1.420.000	5.916,67	20%	4.733,33	0%	-15%	-70%	710,00
Emsal 2	Arsa	400,00	Ticaret	E:1,50	1.480.000	3.700,00	20%	2.960,00	0%	-15%	-70%	444,00
Emsal 3	Arsa	232,00	Ticaret	E:1,50	1.080.000	4.655,17	20%	3.724,14	0%	-15%	-70%	558,62
Emsal 4	Arsa	1.013,00	Ticaret	E:1,50	5.500.000	5.429,42	20%	4.343,53	0%	-15%	-70%	651,53
Emsal 5	Arsa	931,00	Ticaret	E:1,50	6.000.000	6.444,68	20%	5.155,75	0%	-20%	-70%	515,57
Emsal 6	Arsa	255,00	Ticaret	E:1,50	1.150.000	4.509,80	20%	3.607,84	0%	-20%	-70%	360,78
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)												~ 540,08

Düzeltilme tablosu 6686 Ada 5 Parsel için hazırlanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 6686 ada 5 no.lu parselin birim değeri 540,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve aşağıdaki gibi takdir ve hesap edilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	İMAR FONKS.	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EKGYO A.Ş. HİSSESİ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)
1	2627	8	ARSA	REKREASYON VE YOL	308,00	308,00	400,00	~123.000,00
2	2627	9	ARSA	REKREASYON VE YOL	311,00	311,00	400,00	~124.000,00
3	2634	1	ARSA	REKREASYON VE YOL	344,00	344,00	400,00	~138.000,00
4	2634	2	ARSA	REKREASYON VE YOL	216,00	216,00	400,00	~86.000,00
5	2634	6	ARSA	REKREASYON VE YOL	247,00	247,00	400,00	~99.000,00
6	2634	7	ARSA	REKREASYON VE YOL	273,00	273,00	400,00	~109.000,00
7	2634	8	ARSA	REKREASYON	298,00	298,00	400,00	~119.000,00
8	2634	9	ARSA	REKREASYON	279,00	279,00	400,00	~112.000,00
9	2634	12	ARSA	REKREASYON VE YOL	359,00	359,00	400,00	~144.000,00
10	2562	13	ARSA	REKREASYON VE YOL	249,00	249,00	400,00	~100.000,00
11	2636	16	ARSA	REKREASYON VE YOL	401,00	401,00	400,00	~160.000,00
12	2636	18	ARSA	REKREASYON VE YOL	407,00	407,00	400,00	~163.000,00
13	2639	2	ARSA	REKREASYON	223,00	223,00	400,00	~89.000,00
14	6638	6	ARSA	KÜLTÜREL TESİS ALANI	6.437,88	3.566,73	540,00	~1.926.000,00
TOPLAM					10.352,88	7.481,73		3.492.000,00

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Güzeller Mahallesi 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2 parseller Rekreatyon ve Yol, 6638 Ada 6 Parsel ise Kültürel Tesis Alanı olarak imar fonksiyonu tanımlanmıştır. Yakın çevrede benzer özelliklere sahip emsal bulunamamıştır.

Değerlemede baz alınan 6638 Ada 6 Parselin nakit akışı yöntemi ile değer tespiti yapılmak istenildiğinde ise imar durumunun kısıtlı olduğu dolayısıyla üzerinde proje geliştirmenin mümkün olmadığı görülmüştür. Değerlemede konut parsellerinin birim fiyatları da göz önünde bulundurularak parsellerin satış kabiliyetlerindeki kısıtlılık yanı sıra konum ve yüz ölçüm durumları irdelenerek bir fiyat düzeltmesi getirilmiş ve toplam **3.492.000,00-TL** kıymet takdir edilmiştir.

6.2.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarinca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Rapor konusu parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde devri mümkündür.

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

Rapora konu Kocaeli İli, Gebze İlçesi İlçesi, Güzeller Mahallesi Güzeller Mahallesi 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2, 6638 Ada 6 nolu ada/parsellerin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “Arsa” başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı 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 30.09.2022 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.

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi Güzeller Mahallesi 2627 Ada 8-9, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 Ada 16-18, 2639 Ada 2, 6638 Ada 6 Parsel nolu ada/parseller olmak üzere toplam 14 adet parselin güncel piyasa rayiç bedelinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	3.492.000,00	186.141,-
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	3.771.360,00	201.032,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,76- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- Aktifler Toplamı Tabloları
- İmar Durumu Yazısı ve Plan Örnekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgesi Örnekleri