

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAĞÇELİEVLER İLÇESİ
KOCASINAN MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	5.08.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	7.08.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	12.08.2024
RAPOR TARİHİ	14.08.2024
RAPOR NO	KLGYO-2408015
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	KOCASİNAN MERKEZ MAHALLESİ MAHMUTBEY CADDESİ NO:162 BAHÇELİEVLER/İSTANBUL (1861 ADA 2 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - INA Tablosu
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2408015 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan raporlar aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-2210130	KLGYO-2306028	KLGYO-2310052
Rapor Tarihi	24.11.2022	27.06.2023	4.01.2024
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ KOCASINAN MERKEZ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	İSTANBUL İLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ KOCASINAN MERKEZ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	İSTANBUL İLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ KOCASINAN MERKEZ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
Raporu Hazırlayanlar	*ONUR BÜYÜK *ŞERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ *EREN KURT	*OZAN ALDOĞAN *ŞERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ *EREN KURT	*Onur BÜYÜK *A.Özgün HERGÜL *EREN KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	190.000.000	247.954.000	363.080.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1861 ADA 2 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAĞÇELİEVLER
Bucağı	:
Mahallesi	: KOCASİNAN
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1861
Parsel No	: 2
Alanı	: 1.301,51 M ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 25977
Cilt No	: 369
Sayfa No	: 36437
Tapu Tarihi	: 30.07.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz için 01.08.2024 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

İpotek:

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 12.01.2023 tarih 1521 yevmiye ile 400.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Kiler GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.)

Beyan:

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (18.10.2023-38030)

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin (r) fıkrasında "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde "riskli yapı" şerhi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki bina yıkılmış, kat mülkiyeti terkin edilmiş olması nedeni ile portföyde 'arsa' olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

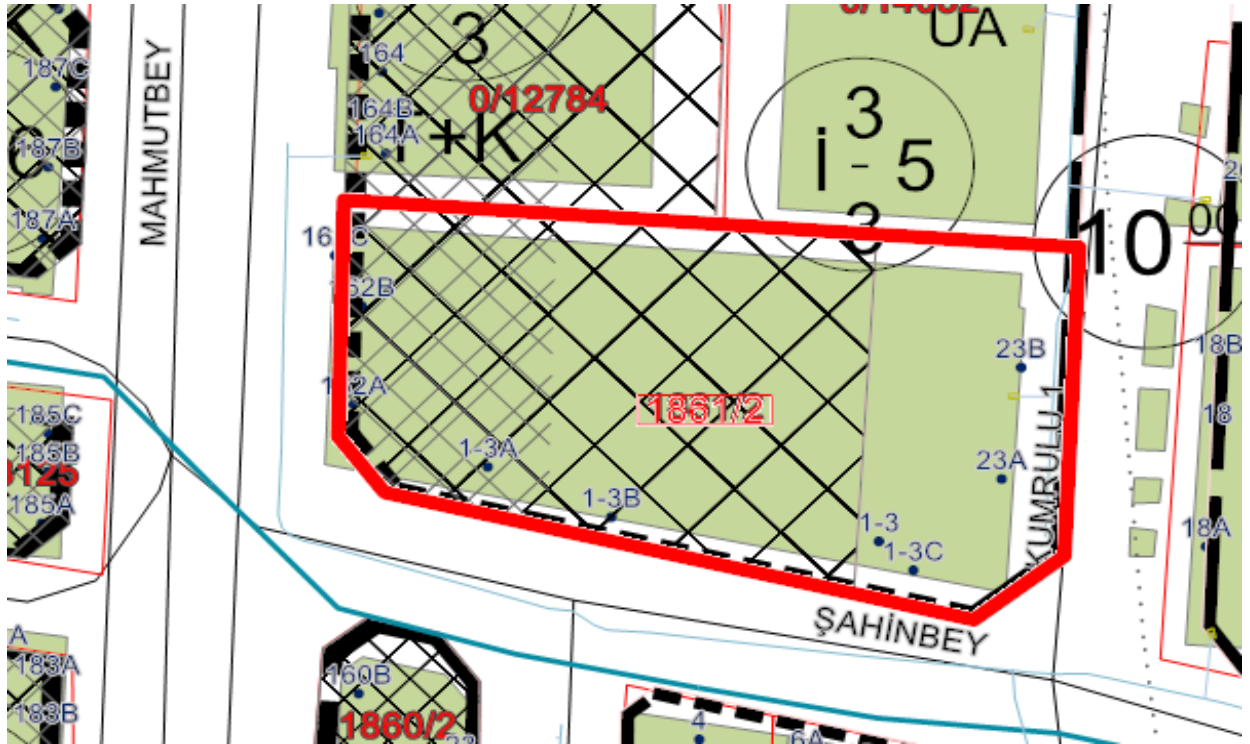
Yapılan incelemelerde; 16.03.2021 tarihli tevhit işlemi ile 14588-14589 parsel iken 1861 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir. Taşınmazların mülkiyet bilgileri 13.09.2021 tarihinde 3194 sy geçici 16. md. Gereğince kat mülkiyeti kurularak oluşturulmuştur. 30.07.2024 tarihinde 25977 yevmiye ile parsel üzerindeki kat mülkiyeti terkin edilmiş ve parsel ARSA niteliğinde tescil edilmiştir. Malik aynı kalmış değişmemiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bahçelievler Belediyesi'nde İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmaz Kocasinan Mahallesi Şahinbey Sokak - Kumrulu 1 Sokak ve Mehmütbey Caddesine cepheli olup, 21.06.2009 tasdik tarihi 1/1000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre ikiz nizamda, cadde cephesi 6 kat ticaret+konut, sokak cephesi 5 kat konut alanında kalmaktadır. Ön ve yan bahçe çekme mesafeli 3 m olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları dahilindedir. Değerleme konusu parselin ada/parsel bazında yerinin doğruluğunun tespiti belediyede incelenen imar paftası üzerinden yapılmıştır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ikiz nizam, cadde cephesi 6 kat ticaret+konut, sokak cephesi 5 kat konut alanında kalmaktadır. Son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta parsel hemen hemen yamuk formunda olup batı, doğu ve güney cepheleri yol ile çevrili, kuzey cephesinde ise komşu parsel konumludur. Topoğrafik olarak düz yapıdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İlgili belediyede taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yıkılmış yapıya ait ruhsat, proje vs bulunmakta olup yeni bir yapı ruhsatı, proje vs bulunmamaktadır.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kocasınan Merkez Mahallesi, Mahmutbey Caddesi, 1861 ada 2 parsel de kain olan 1.301,51 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkuldür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Parsel merkezi konumda yer almakta olup, Şirinevler istikametinden Bağcılar Mahmutbey tarafına giderken caddenin sağ cephesinde konumlandır. Genel olarak bölge zemin katlar ticari, normal katları konut kullanımlı olarak gelişme göstermiştir. Mahmutbey Caddesi yaya ve araç trafiği yönünden hareketli bir lokasyon olup, cadde üzerinde çeşitli markalarda sektörler yer almaktadır. D-100 karayoluna 1,5 km mesafededir. Yakın çevresinde Bahçelievler Devlet Hastanesi, Üçevler Camii, Tanyolaç Parkı, Şehit Mahir Ayabak İmam Hatip Ortaokulu, Şehit Erhan Bulut Ortaokulu bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

E-5 Karayolu Yan Yolu üzerinde Şirinevler istikametinde Mahmutbey Caddesine sapılarak yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kocasınan Merkez Mahallesi, Mahmutbey Caddesi, 1861 ada 2 parsel de kain olan 1.301,51 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkuldür. Mevcutta parsel hemen hemen yamuk formunda olup batı, doğu ve güney cepheleri yol ile çevrili, kuzey cephesinde ise komşu parsel konumludur. Topoğrafik olarak düz yapıdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul ili

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, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

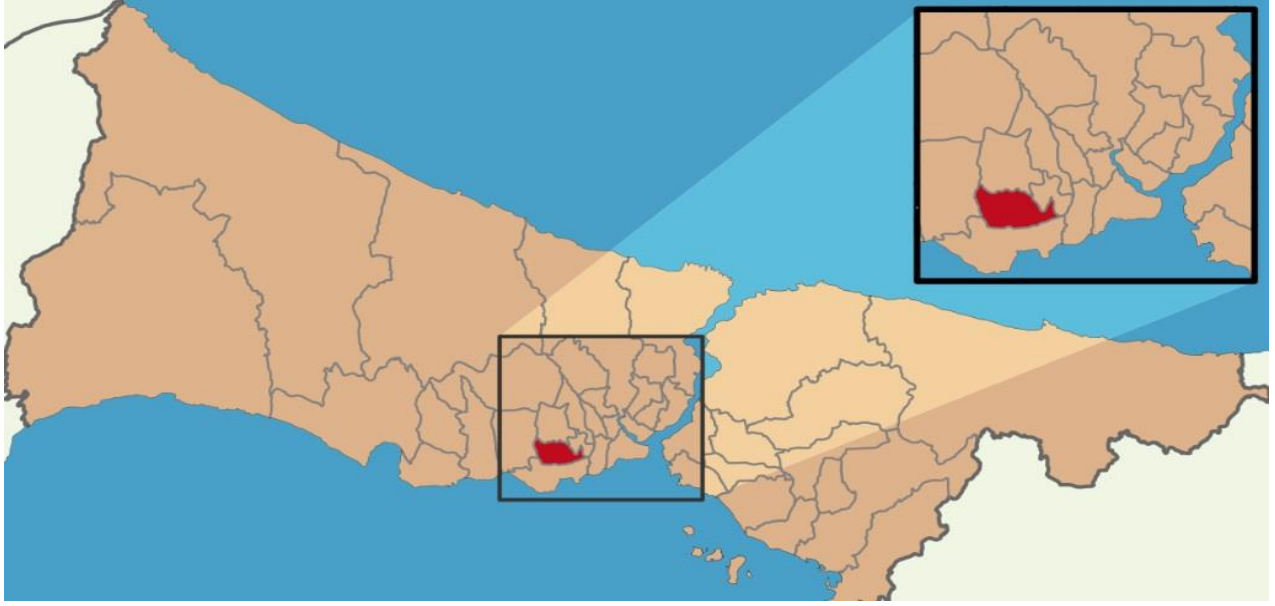
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Bahçelievler ilçesi

Bahçelievler ilçesi. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur. Bahçelievler, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur. 1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasinan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Bahçelievler ilçesinin Toplam Nüfusu 567.848 kişidir.



Harita 2 - Bahçelievler'in Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur. Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatla %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir. (Gyoder, 2024, 1.Çeyrek Raporu)

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)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

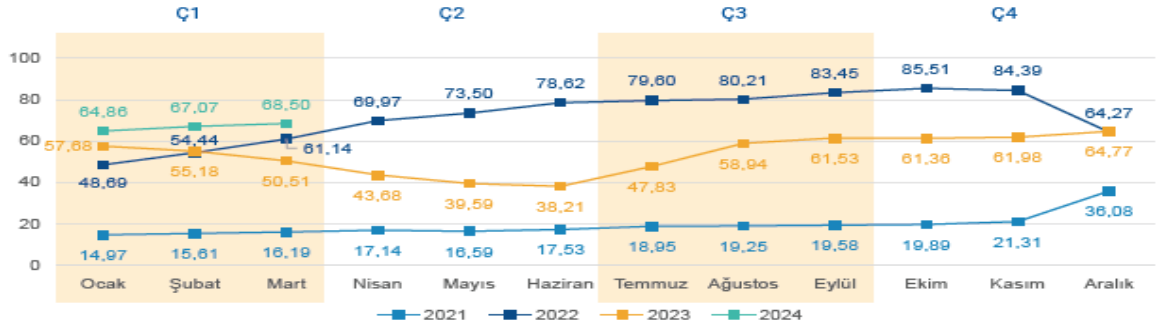
GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

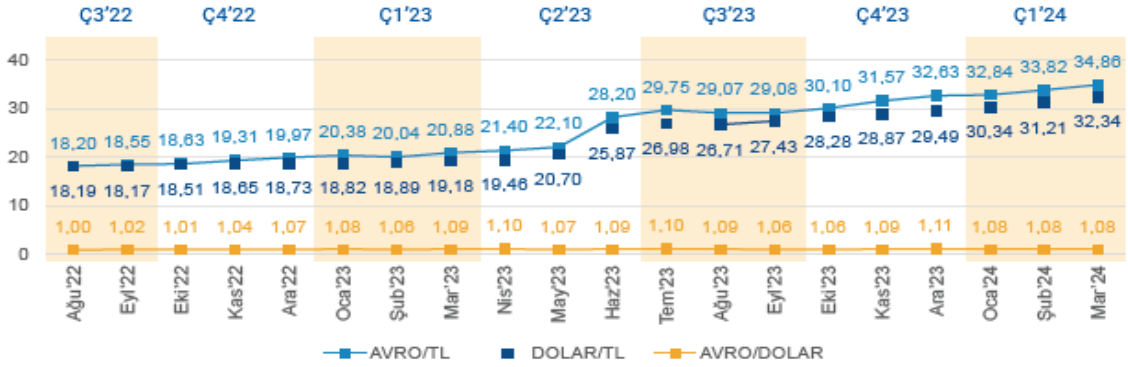


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 4. çeyreğini 29,49 ile kapatan dolar 2024 Mart ayında 32,34'e yükseldi.
2023 yılı 4. çeyreğini 32,63 ile kapatan Avro ise 2024 Mart ayında 34,86'ya yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüzi bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır.

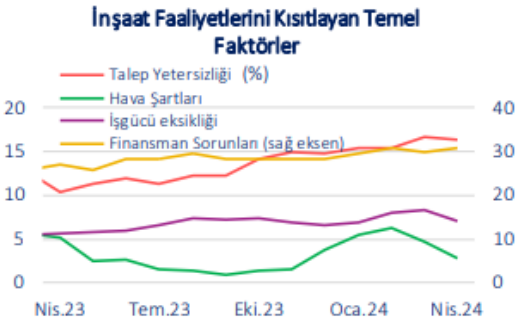
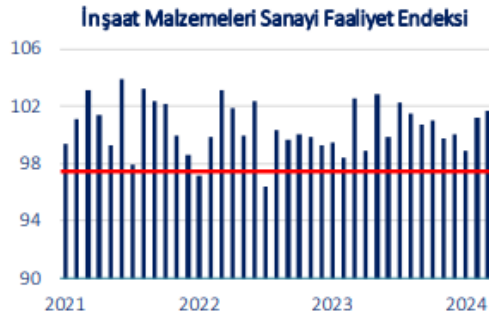
Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. (Gyoder, 2024, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK verilerine göre, inşaat sektörü güveni 2023 yılı genelinde ve 2024'ün ilk dört ayında iyimserlik eşiği olan 100'ün altındaki seyrini sürdürmüştür. Mevsim etkilerinden arındırılmış endeks Nisan'da 88,6 düzeyinde gerçekleşerek bir önceki aya göre herhangi bir değişiklik göstermemiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri ve alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksleri aylık bazda sırasıyla %4,3 ve %0,1 artış kaydederek sektördeki nispeten olumlu görünümü teyit etmiştir.

Finansman koşullarının sıkılaşması sektör üretiminde son dönemde gözlenen nispeten olumlu seyrin sürdürülebilirliğine ilişkin soru işareti yaratsa da sektörün gelir ve maliyet yapısı genel olarak pozitif bir tablo çizmektedir. 2023 genelinde inşaat sektörünün gelirlerindeki yıllık artışın maliyetlerdeki artışın üzerinde seyretmesi eğilimi 2024'ün ilk çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde bina inşaatı ciro endeksi yıllık bazda %132,1 düzeyinde yükselirken, bina inşaatı maliyet endeksi %67,9 düzeyinde artış kaydetmiştir. (Sektörel Güncel Gelişmeler, 1.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



TÜİK'in hazırladığı inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörler anketinin Nisan sonuçları incelendiğinde finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranının 0,7 puan artması dikkat çekmiştir. Sektörün takipteki alacaklar oranı Kasım 2023'te %3,2'ye kadar düşmesinin ardından Aralık 2023'te %4,6'ya yükselmiştir. Söz konusu oran Mart 2024 itibarıyla %4,1 düzeyindedir.



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2023 yılında artan maliyetler ve arz sıkıntısı nedeniyle yükselen konut fiyatları, 2022 yılında olduğu gibi, konut satış sayısının bir önceki yıla göre düşmesine sebep oldu. 2023 yılında, konut satışlarında Türkiye genelinde %17,5 İstanbul'da ise %23,5'lik bir düşüş yaşandı. 2024 ocak-haziran dönemine baktığımızda konut satışlarında Türkiye genelinde %3,7, İstanbul'da ise %3,6'lık bir düşüş mevcut. 2020 yılından itibaren ilk 6 ayda gerçekleşen satış rakamları incelendiğinde, 2024 ilk 6 ayda Türkiye'deki konut satış rakamları en düşük seviyede gerçekleşti. 2024 ilk 6 ayında İstanbul'un Türkiye içindeki payının benzer seviyelerde seyrederken %17 olarak gerçekleştiğini görüyoruz.

Konut satışlarındaki bu düşüşün, döviz kurlarının Türk Lirası karşısında agresif değer kazanması, konut kredisi faiz oranlarının hızla artmasının ipotekli konut satışlarına olumsuz etkisi, bankaların kredi verme konusunda daha tutucu bir tavır sergilemesi ve arsa fiyatları ile inşaat maliyetlerindeki yükselmenin talepte daralmaya neden olmasından kaynaklandığını düşünüyoruz.

Ayrıca mevduat faizi getirilerinin geçmişe oranla yüksek seyretmesi yatırımcıların güvenli alanda kalarak konut yatırımı yerine mevduata yönelmesine sebep olmaktadır.

Merkez Bankası'nın yayımladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2023 yılının aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de %75,54; İstanbul'da ise %61,71 oranında artmıştı. 2024 yılının mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de %45,06; İstanbul'da ise %35,31 oranında arttı. 2024 yılının mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ABD doları Türk lirası karşısındaki artışı %55,5 ve enflasyon %75,45 olurken; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi ise %45 düzeyinde gerçekleşti. 2017 ve 2020 yılları arasında alternatif yatırım araçları getirilerinin ve enflasyonun altında kalan konut fiyatlarındaki artış, 2023 yılında enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine çıkmıştı. 2024 yılı ocak-mayıs arasındaki dönemde ise konut fiyatlarındaki artış, enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının gerisinde kaldı.

2021 ve 2022 yıllarında daralan Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2023 yılında da daralmaya devam etmişti. Mart 2024'te, Türkiye Bankalar Birliği verilerine göre konut kredisi bakiyesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 artmıştır. Diğer yandan, mart 2024'te kullanılan konut kredisi miktarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %47 azalma gözlemlenmektedir. (Colliers Araştırma Raporu, 2024 İlk Yarı)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024 raporuna göre;

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %33,4 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2024

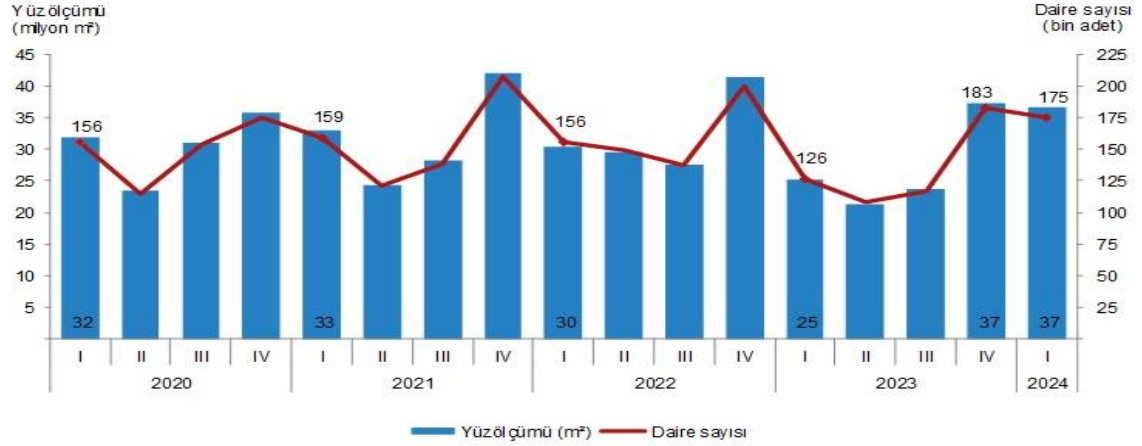


Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %45,3 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçüm %45,3 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2024



TÜİK Haziran, 2024 verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 azalarak 79 bin 313 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 13 bin 25 ile İstanbul, 6 bin 866 ile Ankara ve 4 bin 361 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 34 ile Ardahan, 40 ile Hakkari, 44 ile Tunceli ve Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 545 bin 74 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Haziran 2024

	Haziran			Ocak - Haziran		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	79 313	83 636	-5,2	545 074	565 779	-3,7
İpotekli satış	6 813	13 463	-49,4	51 415	121 530	-57,7
Diğer satış	72 500	70 173	3,3	493 659	444 249	11,1
Satış durumuna göre toplam satış	79 313	83 636	-5,2	545 074	565 779	-3,7
İlk el satış	25 425	25 886	-1,8	173 324	171 158	1,3
İkinci el satış	53 888	57 750	-6,7	371 750	394 621	-5,8

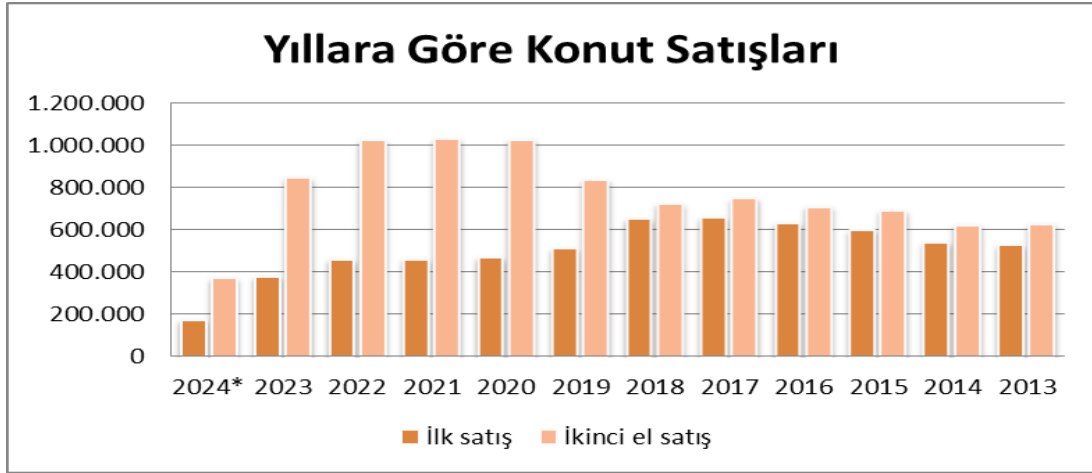
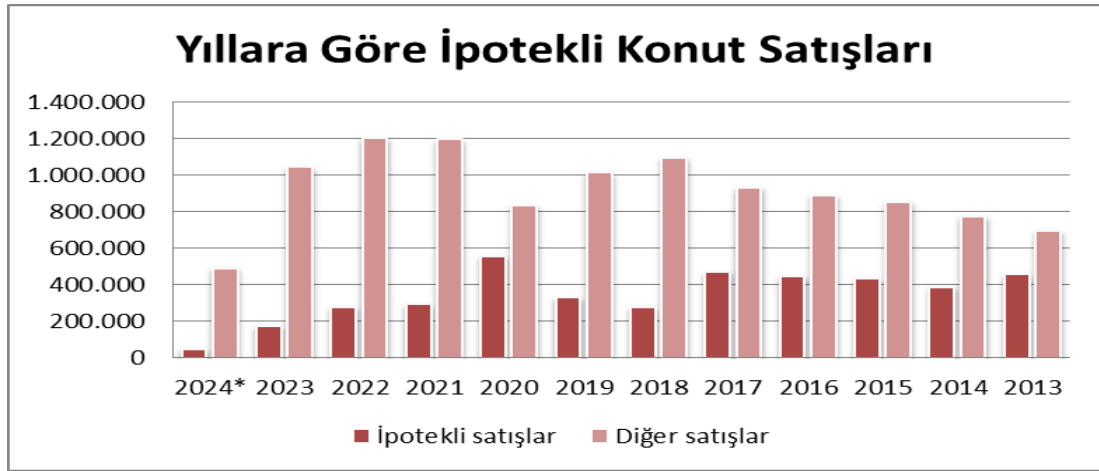
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 azalış göstererek 6 bin 813 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,7 azalışla 51 bin 415 oldu.

Haziran ayındaki ipotekli satışların, bin 547'si; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 12 bin 176'sı ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 72 bin 500 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 artışla 493 bin 659 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173 bin 324 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalış göstererek 53 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalışla 371 bin 750 olarak gerçekleşti.

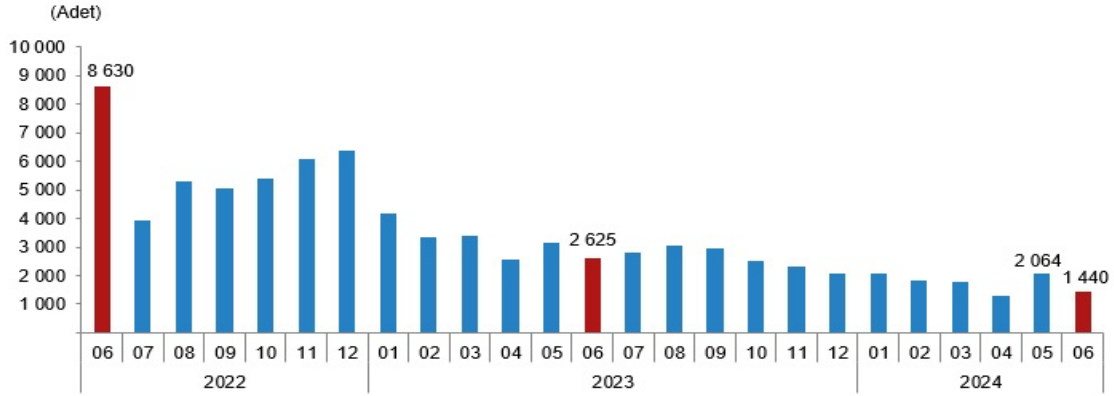


Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	545.074	51.415	493.659	9,43%	545.074	173.324	371.750
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Şubat 2024 (TÜİK)
(2024 yılı Ocak-Haziran ayı verilerini kapsamaktadır.)

Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak bin 440 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,8 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışı, Haziran 2024



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,7 azalarak 10 bin 461 oldu.

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Temmuz tarihli araştırma raporuna göre;

Mayıstan hazirana Türkiye genelindeki cari konut fiyatı artış oranı ve enflasyon oranı aynı seviyede olduğu için ülke genelindeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı neredeyse değişmemiştir. Öte yandan, Ankara'daki ve İstanbul'daki cari konut fiyat artış oranı enflasyondan yüksek olduğu için bu illerimizde reel satış fiyatı düşmüş, İzmir'de ise cari konut fiyat artış oranının daha yüksek olması sebebiyle bu ilimizdeki reel satış fiyatı yükselmiştir. Ülke genelinde ve üç büyükşehirdeki farklı seyirlere rağmen reel fiyatlar geçen aynı aya göre daha düşüktür. Reel fiyatlardaki yıllık düşüş oranı ülke genelinde yüzde -22,4'e, İstanbul'da yüzde -23,8'e, İzmir'de yüzde -21,1'e, Ankara'da ise yüzde 20,1'e kadar gerilemiştir. Benzer şekilde konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı mayısa kıyasla ülke genelinde 5,4 puan azalarak yüzde 33,2'ye düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 29.012 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 30,8, Ankara'da yüzde 37,1 ve İzmir'de yüzde 35,4 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 40.000 TL, Ankara'da 21.831 TL ve İzmir'de 33.846 TL'dir.

Türkiye genelinde ve İstanbul, Ankara ve İzmir'de ilan sayısında düşüş görülmektedir. Satılan konut sayılarında Türkiye genelinde ve üç büyük ilde ciddi bir düşüş söz konusudur. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, Ankara ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır.

Türkiye genelinde ve üç büyükşehirde mayıstan hazirana cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları artmıştır. Buna karşılık ülke genelinde haziran ayı itibarıyla reel fiyatlarla kira ortalaması bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 13,7 daha düşüktür. Reel fiyatlarla kira ortalaması geçen yılın aynı ayına göre İstanbul'da yüzde 12,6, İzmir'de yüzde 5,5 daha düşükken, Ankara'da yüzde 0,5 daha yüksektir. Öte yandan, cari kira fiyat yıllık artış oranlarında düşüş sürmektedir. Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı haziran ayında yüzde 48'e gerilemiştir. Haziran ayında ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 176,4 TL'dir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 50, Ankara'da yüzde 72,4 ve İzmir'de ise yüzde 62,2'dir. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 225 TL, Ankara'da 172 TL, İzmir'de ise 200 TL'dir.

Kiralık konut talep göstergesi mayıs ayına kıyasla yüzde 8,7 artarken, geçen yılın haziran ayına kıyasla neredeyse değişmemiştir. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı ülke geneli ile Ankara'da artarken, İstanbul ve İzmir'de azalmıştır. Kiralık ilan sayısı ülke genelinde ve üç büyükşehirde azalmıştır. Kiralanan konut sayısı ise Ankara'da bir miktar artarken, ülke genelinde ve İstanbul ile İzmir'de azalmıştır. Kiralık konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız kiralık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyükşehirde kısalmıştır.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılının ilk yarısından itibaren düşmeye başlayan boşluk oranları, 2024 yılının ilk yarısında da düşüş eğilimini devam ettirdi. Pandemi sonrası, firmaların ofise dönme konusunda karar verme süreçleri tamamlandı. Normalleşme süreciyle birlikte bazı firmalar tam zamanlı çalışma modeline dönerken, birçok ofis de kalıcı olarak evden ve ofisten dönüşümlü çalışma imkânı sunan hibrit çalışma modeliyle çalışmaya devam ediyor. Bu sebeple ofislerdeki ortalama personel yoğunluğu önceki dönemlere göre artış gösterse de yerleşik hibrit çalışma modeliyle birlikte ofis yoğunlukları, COVID-19 öncesi döneminin gerisinde seyretmeye devam ediyor. Ofislerde kiralara kanunen Türk lirası olarak belirlenmesi gerekiyorsa da mal sahipleri kiralara ABD doları cinsinden belirledikleri seviyede korumaya çalışıyorlar. 2024 yılının ilk yarısında da Türk lirası karşısındaki yükselişi devam eden ABD dolarının değer artışı bir önceki döneme göre %10,81 oldu. Döviz kurunda yaşanan bu artışa bağlı olarak mal sahipleri de kira rakamlarına kur ve enflasyon artışını yansıttılar. Bu artış, 2024 yılının ilk yarısında 2023 yılının ikinci yarısına göre kira rakamlarını TL bazında İstanbul genelinde %19,93 oranında arttırdı.

2024 yılı ilk çeyreğinde yaklaşık 32.048m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %76,2'si Maslak bölgesinde, %20,2'si MİA bölgesinde gerçekleşti. Firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber boşluk oranlarını 2024 yılının ilk yarısında da bu düşüş eğilimini devam ettirdiğini gözlemliyoruz. 457 baz puan azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %10,37 olarak gerçekleşti.

Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz. 2024 yılının ilk yarısında da arzın kısıtlı olduğu nitelikli ofislere olan talep, kiralara yükseltmeye devam etti. Bu dönemde mevcut kiracılar, sözleşme yenileme ile mevcut binalarında kalmayı tercih ettiler. 2024 yılının ilk çeyreğinde kiralama işlemlerinin %28'si sözleşme yenileme olarak gerçekleşti.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 878.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %80'i Kozyatağı/Ataşehir, %15'i MİA ve %5'i Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2024 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor. (Colliers Araştırma Rapor, 2024 İlk Yarı)

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitifte çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır.

2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir.

Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır. (Gyoder, 2024, 1.Çeyrek Raporu)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç3'23			Ç4'23			Ç1'24		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	7,5	37	886,1	7,88	38	886,1	6,23	38
Maslak	927	18,8	22	927	15,47	24	927	14,56	26
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	7,6	25	529,3	7,57	28	529,3	7,6	28
Taksim ve Çevresi	206	5,1	15	256,1	13,66	15	256,1	13,66	18
Kağıthane	309	25,0	13	308,7	24,79	18	308,7	17,49	16
Beşiktaş*	105	15,0	20	105,1	29,64	22	105,1	23,67	30
Batı İstanbul**	674	3,7	10	837,6	5,71	11	837,6	5,47	10
Cendere-Seyrantepe	376	24,6	13	363,3	21,75	18	363,3	20,57	18
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	6,5	10	93,4	8,41	12	93,4	6,32	12
Ümraniye	745	9,8	12	745,1	9,85	16	745,1	8,28	17
Altunizade	86	36,2	15	134,7	24,04	17	134,7	23,94	18
Kozyatağı	806	15,9	22	758,1	13,71	23	758,1	13,19	23
Doğu İstanbul***	511	26,1	10	634,8	19,44	12	634,8	17,39	16
Finans Merkezi***							538	0,0	35

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

Kaynak: Endeksa
*Mar'24 itibarıyla

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bahçelievler Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Mahmutbey Caddesi üzerinde köşe konumludur.
- * Merkezi konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyidir.
- * İmarlı parseldir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Bayram Emlak

Tel 0212 503 58 68

Yakın konumda bulunan H=6 kat ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen net 660 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 48.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yapılaşma şartı bakımından ve konum olarak eksi şerefiyededir.

SATILIK 660 .-M² 48.000.000 .-TL 72.727 .-TL/M²

2 Yasin Utkun Emlak

Tel 0212 830 85 44

Yakın konumda bulunan H=6 kat ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen net 2900 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 210.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yapılaşma şartı bakımından ve konum olarak eksi şerefiyededir.

SATILIK 2.900 .-M² 210.000.000 .-TL 72.414 .-TL/M²

3 Bayram Emlak

Tel 0212 503 58 68

Yakın konumda bulunan H=5 kat konut imarlı olduğu belirtilen net 460 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 30.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yapılaşma şartı bakımından ve konum olarak eksi şerefiyededir.

SATILIK 460 .-M² 30.000.000 .-TL 65.217 .-TL/M²

4 Bayram Emlak

Tel 0212 503 58 68

Yakın konumda bulunan H=5 kat konut imarlı olduğu belirtilen net 680 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 43.500.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yapılaşma şartı bakımından ve konum olarak eksi şerefiyededir.

SATILIK 680 .-M² 43.500.000 .-TL 63.971 .-TL/M²

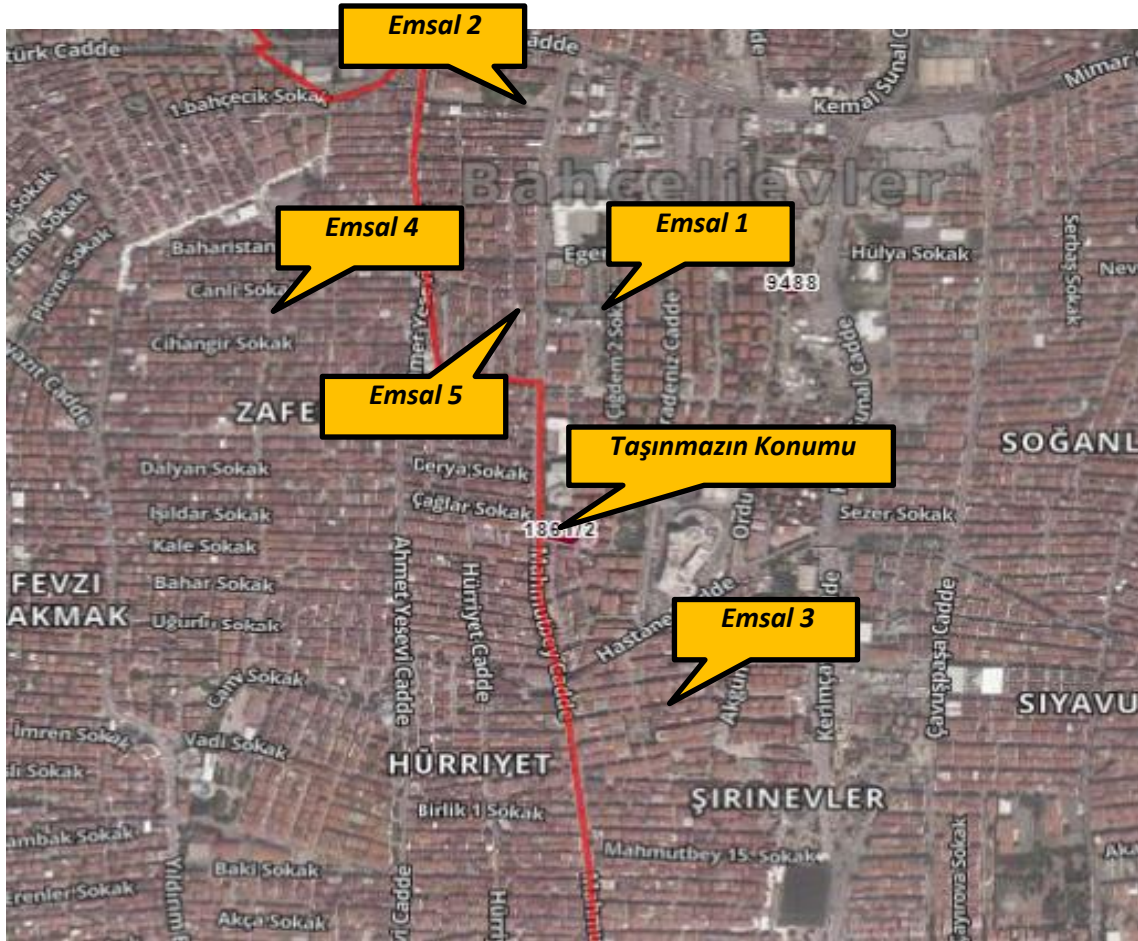
5 Karadağ Emlak Ofisi

Tel 0212 687 49 50

Yakın konumda bulunan H=5 kat konut imarlı olduğu belirtilen net 640 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 40.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yapılaşma şartı bakımından ve konum olarak eksi şerefiededir.

SATILIK 640 .-M² 40.000.000 .-TL 62.500 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

1 Aktaşlar Emlak

Tel 0212 551 97 20

2 bloktan oluşan lüks olarak imal edilmiş dairelerden oluşan, kapalı otoparklı İstanbul Atapark'ta bulunan 3+1 kullanımlı 96 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 8.100.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 96 .-M² 8.100.000 .-TL 84.375 .-TL/M²

2 Aktaşlar Emlak

Tel 0212 551 97 20

2 bloktan oluşan lüks olarak imal edilmiş dairelerden oluşan, kapalı otoparklı İstanbul Atapark'ta bulunan 2+1 kullanımlı 79 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 6.150.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 79 .-M² 6.150.000 .-TL 77.848 .-TL/M²

3 Akgül Gayrimenkul

Tel 0541 247 09 47

3 bloktan oluşan lüks olarak imal edilmiş dairelerden oluşan, kapalı otoparklı butik sitede bulunan 3+1 kullanımlı 102 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 7.350.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 102 .-M² 7.350.000 .-TL 72.059 .-TL/M²

4 Safir Emlak

Tel 0212 571 00 05

3 bloktan oluşan lüks olarak imal edilmiş dairelerden oluşan, kapalı otoparklı, havuzlu butik sitede bulunan 3+1 kullanımlı 125 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 10.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 125 .-M² 10.500.000 .-TL 84.000 .-TL/M²

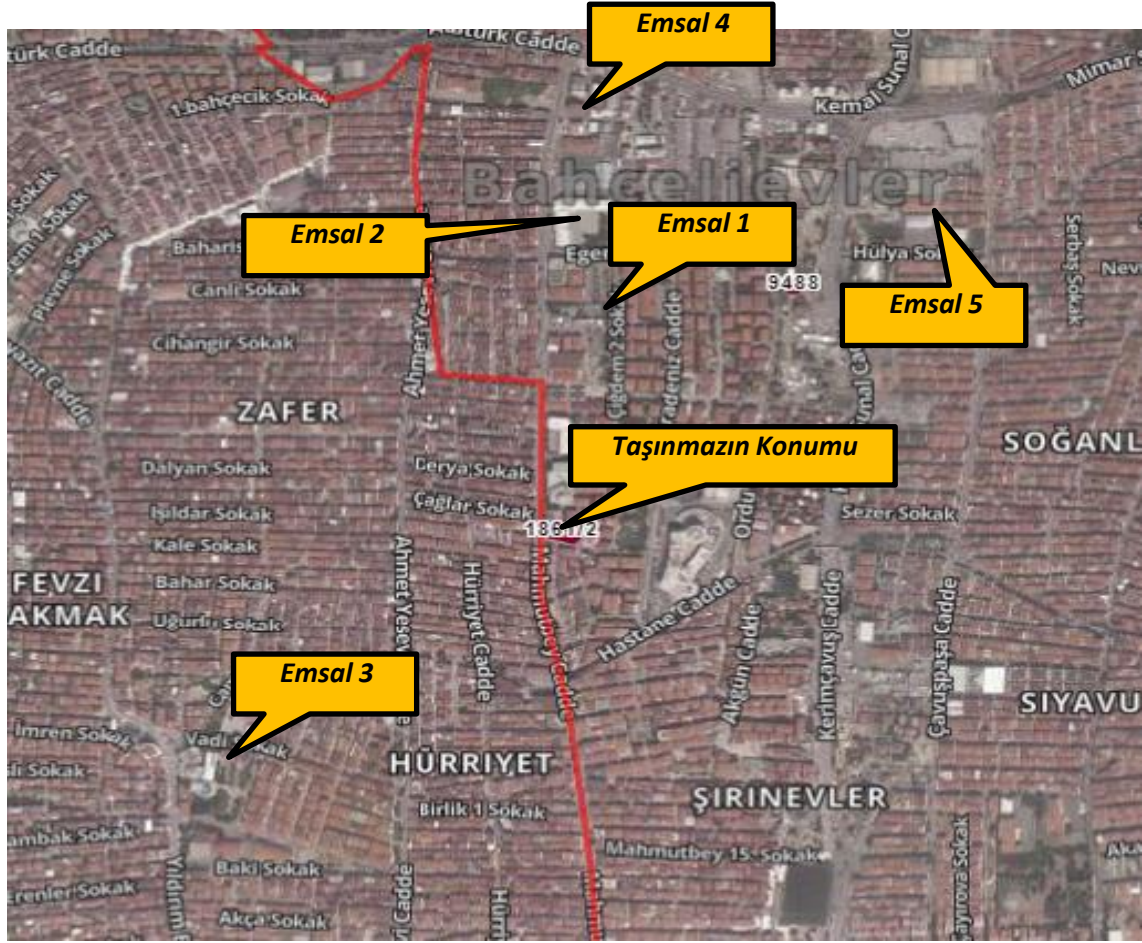
5 Beta Emlak

Tel 0216 499 83 03

Lüks olarak imal edilmiş dairelerden oluşan butik sitede bulunan 3+1 kullanımlı 100 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 8.750.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 100 .-M² 8.750.000 .-TL 87.500 .-TL/M²

Konut Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 Girgin Emlak

Tel 0537 397 40 42

Mahmutbey Caddesi üzerinde bulunan yeni binada konumlu olan 80 m² olarak pazarlanan dükkan için 16.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	80 .-M ²	16.500.000 .-TL	206.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

2 Sahibinden

Tel 0543 742 18 33

Mahmutbey Caddesi üzerinde bulunan binada konumlu olan 80 m² zemin + 40 m² asma kat olmak üzere toplam 120 m² olarak pazarlanan asma katlı dükkan için 20.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	120 .-M ²	20.000.000 .-TL	166.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 İntengo Emlak

Tel 0543 312 27 85

Mahmutbey Caddesi üzerinde bulunan binada konumlu olan 105 m² bodrum + 125 m² zemin + 72 m² asma kat olmak üzere toplam 302 m² olarak pazarlanan depolu asma katlı dükkan için 14.650.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 302 .-M² 14.650.000 .-TL 48.510 .-TL/M²

4 Remax Final Emlak

Tel 0212 450 10 10

Mahmutbey Caddesi üzerinde bulunan binada konumlu olan 55 m² bodrum + 65 m² zemin + 55 m² asma kat olmak üzere toplam 175 m² olarak pazarlanan depolu asma katlı dükkan için 7.700.000.-TL fiyat istenilmektedir. Konum olarak daha kötüdür.

SATILIK 175 .-M² 7.700.000 .-TL 44.000 .-TL/M²

5 Yücelen Emlak

Tel 0533 597 92 96

Yakın konumda bulunan 80 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.750.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 80 .-M² 7.750.000 .-TL 96.875 .-TL/M²

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		48.000.000	210.000.000	30.000.000	43.500.000	40.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1301,51	660	2.900	460	680	640
BİRİM M ² DEĞERİ		72.727	72.414	65.217	63.971	62.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	10%	-5%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Avan Projeye Göre 10 Kat	6 Kat	6 Kat	5 Kat	5 Kat	5 Kat
FONKSİYON	T+K	T+K	T+K	K	K	K
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	30%	30%	30%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%	30%	30%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	40%	40%	40%	40%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	30%	0%	30%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		140%	125%	165%	165%	165%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	169.090	174.545	162.931	172.826	169.522	165.625

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının yapıldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Ticaret+Konut" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin alanlarına ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama 60.000-80.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. 1861 ada 2 parselin yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre birim m² değeri ~169 090.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
1861	2	1.301,51	169.090	220.072.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				220.000.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		8.100.000	6.150.000	7.350.000	10.500.000	8.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	96	79	102	125	100
BİRİM M ² DEĞERİ		84.375	77.848	72.059	84.000	87.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER		YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	81.000	84.375	77.848	72.059	84.000	87.500

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ikinci el konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 75.000-85.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parselin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 81.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		16.500.000	20.000.000	14.650.000	7.700.000	7.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	80	120	302	175	80
BİRİM M ² DEĞERİ		206.250	166.667	48.510	44.000	96.875
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	30%	10%	0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	ASMA KATLI DÜK.	DEPOLU ASMA KATLI DÜK.	DEPOLU ASMA KATLI DÜK.	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	30%	30%	0%
KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	Z+AS	B+Z+AS	B+Z+AS	GİRİŞ KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	30%	30%	0%
MANARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		CADDE CEP.	CADDE CEP.	CADDE CEP.	CADDE CEP.	CADDE CEP.
KONUM		0%	0%	0%	0%	0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	YENİ	20 YILLIK	20 YILLIK	10 YILLIK	30 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	30%	30%	20%	40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	40%	125%	115%	65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	157.000	185.625	233.333	109.147	94.600	159.844

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ikinci el konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 100.000-200.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parselin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkân birim metrekare değeri 157.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%19,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parselin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 19,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 6,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut inat tablosunda %25,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Müşterinin tarafımıza iletmış olduğu öneri avan projede parsel üzerinde 3 bodrum + zemin + 9 normal kat çatı katından oluşacak yapı imal edileceği, toplam inşaat alanının 10.197,42 m² olacağı belirtilmiştir. Söz konusu projeden satılabilir konut alanı 6.656,67 m², satılabilir dükkan alanı 1.042,68 m², toplam satılabilir alan 7.699,35 m² olarak hesaplanmıştır.

Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Değerlemeye Konu Yüzölçümü (m ²)	Toplam Satılabilir Alan	Toplam İnşaat Alanı	Konut İnşaat Satılabilir Alanı	Dükkan İnşaat Satılabilir Alanı
1861/2	T+K	1.301,51	7.699,35	10.197,42	6.656,67	1.042,68
		1.301,51	7.699,35	10.197,42	6.656,67	1.042,68

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 81.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 157.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 20.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 10.000-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 24 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 10.197,42 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	
Dağılım	60,00%	40,00%	
Maliyet (TL)	107.380.620 TL	71.587.080 TL	
TOPLAM (TL)	178.967.700 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	
Dağılım	60,00%	40,00%	
Maliyet (TL)	107.380.620 TL	93.063.204 TL	
TOPLAM (TL)	200.443.824 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5 - %15 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **%5** oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Girişimci Geliştirici Karı

Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede girişimci karının % 15 olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 918.811.161.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~333.948.078.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'nin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	6.656,67
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)	1.042,68
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	7.699,35
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	10.197,42
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	20.000
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	10.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	178.967.700
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%

		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		45,00%	40,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		2.996 m²	2.663 m²	999 m²	6.657
Ortalama Birim Satış Fiyatı		81.000 TL/m²	109.350 TL/m²	147.623 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	35%	
Satış Geliri (Konut)		242.635.622 TL/m²	291.162.746 TL/m²	147.401.140 TL/m²	681.199.507
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DÜKKAN)		25,00%	35,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan		261 m²	365 m²	417 m²	1.043
Ortalama Birim Satış Fiyatı		157.000 TL/m²	211.950 TL/m²	286.133 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	35%	
Satış Geliri (Dükkan)		40.925.190 TL/m²	77.348.609 TL/m²	119.337.854 TL/m²	237.611.653
GELİRLER (Toplam)		283.560.812 TL	368.511.355 TL	266.738.994 TL	918.811.161
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		60,00%	40,00%	0,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	178.967.700,00 TL	107.380.620 TL	71.587.080 TL	0 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		107.380.620 TL	93.063.204 TL	0 TL	200.443.824
Genel Giderler	5%	14.178.041 TL	18.425.568 TL	13.336.950 TL	45.940.558
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)					
Geliştirici Karı (Hasılatın %15'i)	15%	42.534.122 TL	55.276.703 TL	40.010.849 TL	137.821.674
GİDERLER (Toplam)		164.092.782 TL	166.765.475 TL	53.347.799 TL	384.206.056
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		119.468.029 TL	201.745.880 TL	213.391.195 TL	534.605.104 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			25,00%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	1.301,51	256.585,10 TL	333.948.078 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			283.855.867 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ	1.301,51	218.097,34 TL	283.855.867 TL		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	284.995.205 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM	285.000.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarına uygun olarak proje geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN DEĞERİ	220.000.000 TL
-------------------	----------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TAŞINMAZIN DEĞERİ	285.000.000 TL
-------------------	----------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde öneri avan proje verilerinin kullanılması, parsel üzerindeki yapının 6306 sayılı kanun kapsamında yıkılarak "arsa"ya dönüşmüş olması ve bu kapsamda üzerinde nitelikli proje geliştirilecek olması, mülkiyet sahibi tarafından geliştirilen projelerin marka değerinin olması gibi hususlar dikkate alınması nedeni ile nihai değerde gelir yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bahçelievler Belediyesi İmar Arşivi'nde parsel üzerindeki eski/yıkılmış olan yapıya ait ruhsat, proje vs bulunmakta olup yeni bir yapı ruhsatı, proje vs bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Kiler GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin (r) fıkrasında "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde "riskli yapı" şerhi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki bina yıkılmış, kat mülkiyeti terkin edilerek ARSA olarak tescil edilmiş olması nedeni ile portföyde 'arsa' olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup tapu niteliği ile mahal kullanımının uygun olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

14.08.2024 tarihli toplam değeri için ;

285.000.000 .-TL

(İki Yüz Seksen Beş Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

313.500.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.