

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ
7450 PARSEL'DE YER ALAN
NARLIBAHÇE PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	16.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2022
RAPOR TARİHİ	6.01.2023
RAPOR NO	EYG-2212152
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ 7450 YER ALAN NARLIBAHÇE PROJESİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ, HAMZA YERLİKAYA CADDESİ, 7450 PARSEL (NARLIBAHÇE SİTESİ)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı-Ahmet Özgün HERGÜL (Lisans No:402487) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Berrin KURTULUŞ SEVER (Lisans No:401732)
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 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 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 - Yapı Ruhsatları
Ek 4 - Mülkiyet Listesi
Ek 5 - Taşınmazların Anahtar Teslim Değer Tablosu
Ek 6 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 7 - İpoteklere ilişkin şirket beyanı
Ek 8 - Tapu Belgeleri (kopya)
Ek 9 - 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; Değerlemeyi talep eden Şirketin aşağıda bilgileri bulunan Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi 7450 Parselde yer alan Narlıbahçe Projesi'nde Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin aktifinde bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki bugünkü 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Ticaret Merkezi No:10 Ümraniye / 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurum, aşağıda bilgileri bulunan Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi 7450 Parselde yer alan Narlıbahçe Projesi kapsamında aktifinde bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki mevcut durumunun ve tamamlanması durumundaki değerinin tespit edilmesini talep etmiştir. Hizmeti alan kurum ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun direktifleri doğrultusunda satış vaadi yapmış olduğu taşınmazların piyasa değerinin değil, ilgili sözleşmelerde belirlenen satış bedellerinin dikkate alınmasını talep etmiştir. Değerleme raporu müşteri talebi doğrultusunda hazırlanmıştır. Satış vaadi yapılan taşınmazlar ve tapusu devredilen bağımsız bölümler proje bütünü içinde değerlendirilmiş olup, tamamlanması durumundaki değerler satış bedelleri olarak belirtilmiştir.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EYG-2212152 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Berrin KURTULUŞ SEVER raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan hazırlanan 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EYG-2111145-REV.	EYG-2207029	
Rapor Tarihi	28.04.2022	22.07.2022	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ 7450 YER ALAN NARLIBAHÇE PROJESİ PAZAR DEĞERİ TESPİT	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ 7450 YER ALAN NARLIBAHÇE PROJESİ PAZAR DEĞERİ TESPİT	
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Berrin KURTULUŞ SEVER	Ahmet İPEK Berrin KURTULUŞ SEVER	
Proje İçin Takdir Edilen Toplam Mevcut Durum Değeri (TL) (KDV Hariç)	472.084.676	858.242.347	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)	807.106.388	1.156.528.231	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	AŞAĞI DUDULLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÇORBACIDERESİ KÖY YANI
Pafta No	:	
Ada No	:	-
Parsel No	:	7450
Alanı	:	18.932,53
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat İrtifakı
Bağımsız Bölüm Listesi Ektedir		

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri EYG GYO ANONİM ŞİRKETİ Tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Tüm bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

* Yönetim Planı : 24/03/2020 (Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Rehinler:

*** 05-04-2017 Tarih ve 10328 Yevmiye numarası ile AKBANK T.A.Ş. lehine 29.881.500,00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (A Blok, 6 Nolu Bağımsız Bölüm, A Blok, 7 Nolu Bağımsız Bölüm, A Blok, 11 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 52 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 53 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 55 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 68 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 80 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 83 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 91 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 92 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 98 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 100 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 104 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 106 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 108 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 113 bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 51 bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 52 bağımsız bölüm üzerinde, D Blok, 20 bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.

*** 05-04-2017 Tarih ve 10440 Yevmiye numarası ile HÜSEYİN ÖZ lehine 70.000.000,00 TL bedel ile 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (A Blok, 6 Nolu Bağımsız Bölüm, A Blok, 8 Nolu Bağımsız Bölüm, A Blok, 9 Nolu Bağımsız Bölüm, A Blok, 11 Nolu Bağımsız Bölüm, A Blok, 13 Nolu Bağımsız Bölüm, A Blok, 15,16 ve 17 Nolu Bağımsız Bölümler, A Blok, 18 Nolu Bağımsız Bölüm, A Blok, 22 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 24 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 25 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 26 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 28 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 33 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 40 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 41 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 42 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 48 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 49 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 50 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 56 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 58 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 60 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 64 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 65 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 72 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 77 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 79 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 86 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 89 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 92 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 93 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 99 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 100 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 103 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 107 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 109 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 111 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 114 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, A Blok, 119 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

***B Blok, 8 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 13 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 14 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 15 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 18 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 19 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 20 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 22 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 27 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 28 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 29 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 32 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 36 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 42 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 43 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 44 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 47 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 52 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 53 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 55 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 56 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 57 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 59 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 61 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 62 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 63 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 64 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 65 bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 67 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 69 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 70 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 71 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 74 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 75 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 76 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 77 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 80 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 81 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 83 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 87 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 88 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok 89 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 93 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 95 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 98 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 99 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 102 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 103 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 106 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 107 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 111 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 112 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, B Blok, 113 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.

*** C Blok, 6 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 7 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 10 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 13 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 15 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 16 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 17 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 18 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 19 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 26 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 28 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 30 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 32 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 34 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 37 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 38 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 52 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 56 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, C Blok, 57 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.

*** E Blok, 6 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 10 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 11 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 12 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok 14 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok 15 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 16 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 17 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 19 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 24 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 27 numaralı bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 32 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.

*** 06-07-2020 Tarih ve 20739 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 50.000.000,00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

***A Blok, 22, 24, 40, 41, 45, 48, 49, 50, 51, 53, 56, 58, 60, 61, 64, 68, 70, 73, 77, 79, 84, 87, 88, 92, 94, 95, 96, 97, 99, 104, 108, 111, 114, 119 numaralı bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır.

***B Blok, 1, 3, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 20, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 35, 39, 40, 44, 47, 49, 57, 59, 109, 110 numaralı bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır.

*** 10-08-2020 Tarih ve 26214 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 10000000.00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (C Blok, 5, 21, 29, 30, 33, 37, 38, 53 nolu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır. D Blok, 15 bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır)

*** 16-08-2021 Tarih ve 30953 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 10.000.000,00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (A Blok, 18 bağımsız bölüm üzerinde)

*** 21-10-2020 Tarih ve 38243 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. 50000000.00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (B Blok, 111 bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 11 bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 12 bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 14 bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 15 bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 16 bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 20 bağımsız bölüm üzerinde)

25-08-2020 Tarih ve 29070 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 10094400.00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

02.12.2021 Tarih ve 51038 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 30000000.00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

*** (C blok, 8, 27, 40, 44, 45 ve 55 bağımsız bölümler üzerinde, D blok 1, 3, 7, 8, 9, 10, 13, 16, 21 nolu bağımsız bölümler, E blok 1, 4, 8, 9, 22, 29, 30, 34 nolu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

25-08-2020 Tarih ve 29070 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 10094400.00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

*** (C-45 bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

***25-11-2020 Tarih ve 43084 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 26.004.800,00 TL bedel ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

***02-12-2021 Tarih ve 51071 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 50000000.00 TL bedel ile 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

***07-12-2021 Tarih ve 51898 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 50000000.00 TL bedel ile 3.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (A Blok, 1, 21, 27, 35, 62, 106, 110 nolu bağımsız bölümler üzerinde, B Blok, 2, 6, 21, 34, 46, 54, 61, 62, 63, 69, 73, 87, 88, 99, 101, 102, 103 ve 107 nolu bağımsız bölümler üzerinde, C Blok, 8, 27, 40, 44, 50, 55 nolu bağımsız bölümler üzerinde, E Blok, 6 bağımsız bölüm üzerinde, D Blok 6, 22, 23, 24, E Blok, 4, 17, bağımsız bölüm üzerinde, E Blok, 19, bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

*** 09-04-2021 Tarih ve 14588 Yevmiye numarası ile TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 7636000.00 TL TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (B Blok, 102 bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

*** 27-07-2021 Tarih ve 28050 Yevmiye numarası ile ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1500000.00 TL TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (A Blok, 10 bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

Rehinler:

*** 07-04-2022 Tarih ve 16334 Yevmiye numarası ile HALK FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ lehine 4500000.00 TL TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (A Blok, 71 nolu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

*** 07-04-2022 Tarih ve 16332 Yevmiye numarası ile HALK FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ lehine 4600000.00 TL TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.**

*** (A Blok, 85 nolu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

Rehinler:

* 08-12-2022 Tarih ve 55530 Yevmiye numarası ile ZİRAAT KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 10.000.000 TL TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

*** (A Blok, 8 nolu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

* 08-12-2022 Tarih ve 55525 Yevmiye numarası ile ZİRAAT KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 10.000.000 TL TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

*** (A Blok, 9 nolu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

* 08-12-2022 Tarih ve 55529 Yevmiye numarası ile ZİRAAT KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 15.000.000 TL TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

*** (A Blok, 78 nolu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır.)

Rehinler:

* 15-12-2022 Tarih ve 55059 Yevmiye numarası ile ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 30.000.000 TL TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

*** (A Blok, 23,107 ve 115 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken ipotek bulunmaktadır.)

(Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Tebliğ'in 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 aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269)

Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." denilmektedir.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde bazı bağımsız bölümler üzerinde muhtelif bankalar lehine ipotek şerhleri bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhlerinin Tebliğ'in 30. maddesine istinaden konulduğuna dair şirket beyannamesi ekte sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Proje" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu taşınmazın yönetim planı 25-03-2020 Tarihlidir.

* Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği neden ile taşınmazlar 04-10-2022 tarih ve 45334 yevmiye numarası ile EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi'nden alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre ;

"Söz konusu parsel; 20.11.2009-25.03.2011-17.04.2012-12.07.2012-15.01.2016-18.03.2016-17.03.2017 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ve 21.11.2014-18.10.2015 tasdik tarihli Kemerdere ve Çekmeköy Deresi ile Yakın Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine göre; Ayrık Nizam, H= Avan Proje, E=1,30, Ön Bahçe: 5,00 mt., Arka Bahçe: 3,00 mt., Yan Bahçe 3,00 mt., KONUT ALANI'nda kalmaktadır.

E=1,30 yapılanma şartlarının geçerli olduğu parsellerde; parsel büyüklüğü 1.200 m² üzerinde ise maks. TAKS=0,30' dur. 7450 parsel, 2072 parselin terk ve ifraz işlemleri sonucu oluşmuştur.

21.11.2014-18.10.2016 tasdik tarihli Ümraniye İlçesi 1/1000 ölçekli Kemerdere ve Çekmeköy Deresi ile Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Tadilatı Plan Notları ekteki yazıda belirtilmiştir.

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

*20.11.2009 25.03.2011 17.04.2012 12.07.2013 15.01.2016 18.03.2016 17.03.2017 21.04.2017 Tasdik Tarihli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda E:1,30, Konut alanında kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ümraniye Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Yeni yapı ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. Ümraniye Belediyesinden edinilen bilgiler doğrultusunda inceleme yapılmıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	1.06.2021	21/2089	TADİLAT	22.09.2017	2017/14142	MESKEN	119	V-A	13.722,39		18.504,94	32.227,33
B	5.10.2021	21/6527	TADİLAT	31.12.2018	2018/20208	MESKEN + İŞYERİ	113	V-A	13.917,38	2.152,68	7.291,29	23.361,35
C	5.10.2021	21/6527	TADİLAT	31.12.2018	2018/20208	MESKEN	57	IV-C	6.744,10		3.525,75	10.269,85
D	6.10.2021	21/6527	TADİLAT	31.12.2018	2018/20208	MESKEN	24	IV-C	3.186,91		9.901,41	13.088,32
E	7.10.2021	21/6527	TADİLAT	31.12.2018	2018/20208	MESKEN	35	IV-C	4.185,77		4.216,26	8.402,03
TOPLAM									41.756,55	2.152,68	43.439,65	87.348,88

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
C	30.11.2022	22/3028	TADİLAT	31.12.2018	2018/20208	MESKEN	57	IV-C	6.744,10		3.525,75	10.269,85

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde inşaatın devam ettiği görülmüştür. Kat irtifakı kurulmuş olan projede, mevcut durumda projenin inşaatı başlamış olup EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'den alınan bilgiye ve yapılan incelemelere göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 76,00 ' dur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Omega Yapı Denetim Limited Şirketi:

Zühtüpaşa, Blokları E-, İş Bankası Konut Sitesi Sk. No:15, 34724 Kadıköy/İstanbul

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar henüz inşaat aşamasında olup taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Caddesi cepheli 70/A, 70/B, 70/C, 70/E Narlıbahçe Sitesi'nde yer alan mesken ve dükkanlardır. (UAVT listesi ekte belirtilmiştir.)

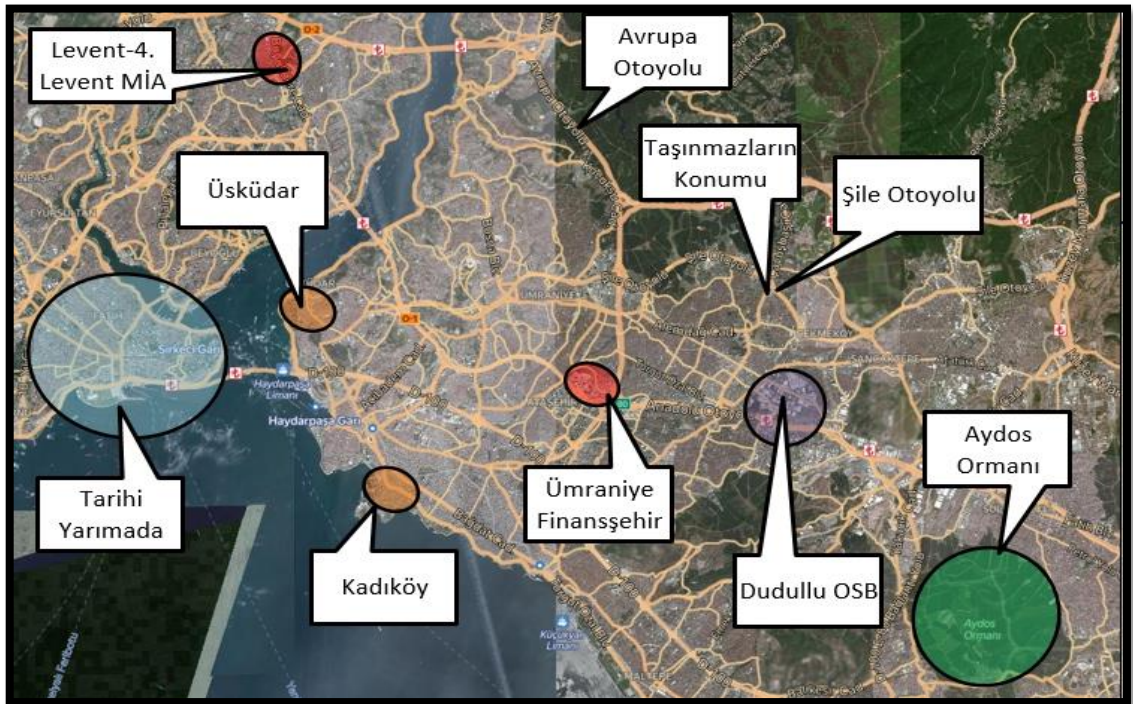
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

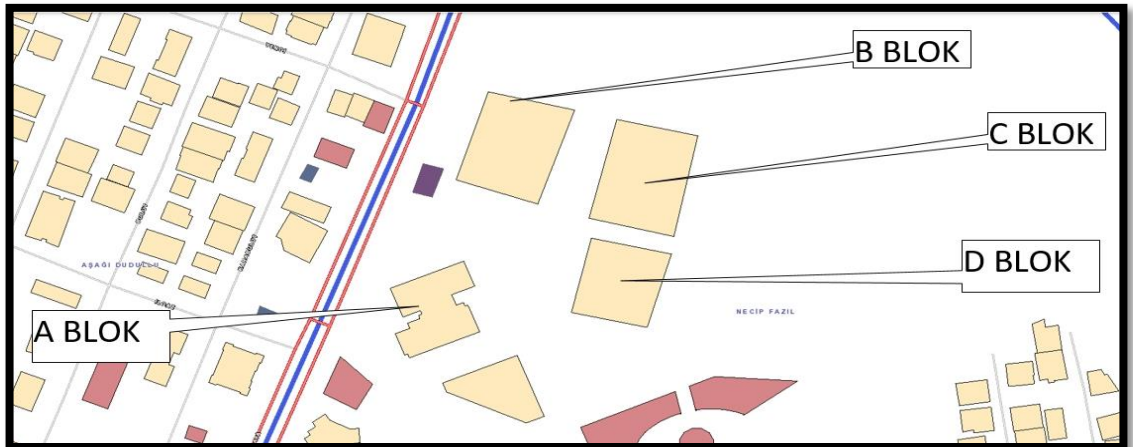
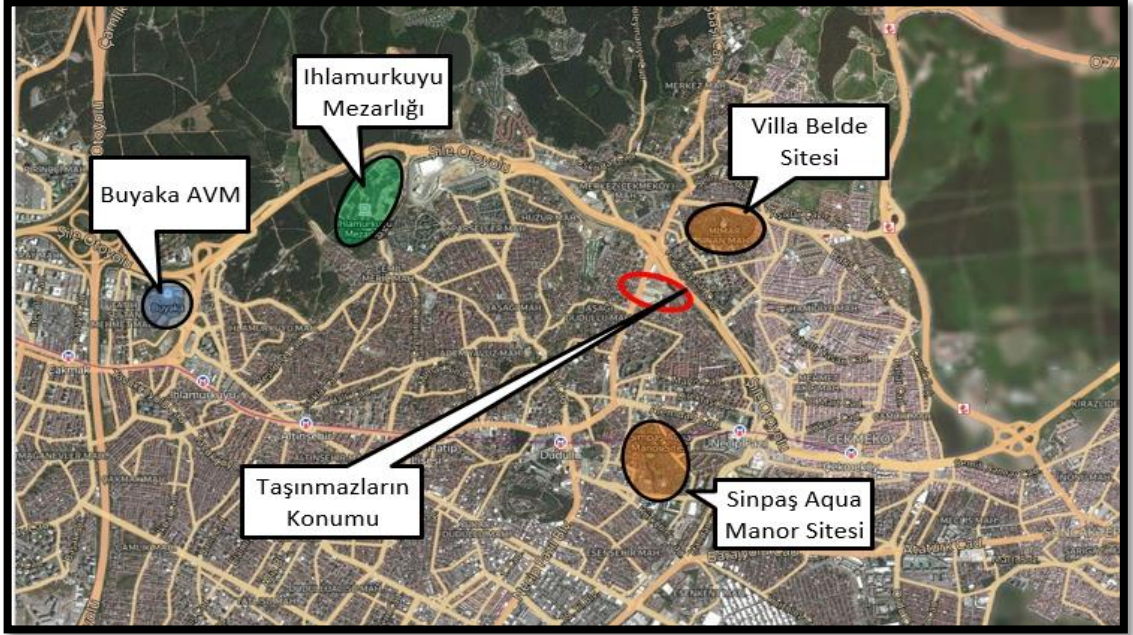
Proje Ümraniye İlçesi'nde Necip Fazıl Mahallesi'nde yer almaktadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde Sinpaş Avangarden, Çekmeköy Kent Parkı, Çekmeköy Belediyesi, İstanbul Palace Sitesi, Sinpaş Central Life, Sinpaş Aquacity, Emin Ali Paşa Camii, Şehit Öğretmen Seveda Aydoğan İlkokulu, Çekmeköy Mezarlığı, Şehit Binbaşı Ömer Aktuğ Parkı, Ümraniye Atatürk Meslek Lisesi, Mustafa Vasif Karşıgil İlkokulu yakın çevredeki birimlerdir. Bölgede ikamet edenlerin sosyo-ekonomik profilini orta-gelir grubu oluşturmaktadır. bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış kapalı konut siteleri ile 5-6 katlı fiziksel yaşı yüksek mesken binaları yer almaktadır. Değerleme konusu proje Şile Otoyolu ile Hamza Yerlikaya Bulvarı'na yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projenin ulaşılabilirliği yüksek olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile erişim sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım Şile Otoyolu üzerinden yan yol aracılığıyla Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarıyla ise Şile Otoyolu üzerinden erişim sağlanmaktadır.

Ümraniye ve Çekmeköy Kent Merkezi'ne yaklaşık 5 km, Kadıköy Kent Merkezi'ne yaklaşık 20 km, Üsküdar Kent Merkezi'ne yaklaşık 20 km mesafede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Caddesi cepheli 70/A, 70/B, 70/C, 70/E Narlıbahçe Sitesi'nde yer alan mesken ve dükkanlardır. (UAVT listesi ekte belirtilmiştir.)

Narlıbahçe Konut Sitesi; tapuda Aşağı Dudullu Mahallesi, 7450 pasel üzerinde yer almaktadır. Halihazırda inşaat halindeki korunaklı sitede 2+1, 3+1 ve 4+1 seçenekleriyle konut seçenekleri bulunmaktadır. Korunaklı sitede oyun alanları, kapalı otopark, yüzme havuzu ... gibi alanlar yer almaktadır. Sitede 5 adet blok bulunmaktadır.

A Blok; 4 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kattan oluşmaktadır. Toplam kat sayısı 23 kattır. A blokta toplam 119 adet mesken bulunmaktadır. V-A yapı sınıfındadır.

B Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 14 normal kattan oluşmaktadır. Toplam kat sayısı 17 kattır. B blokta toplam 107 adet mesken, 6 adet işyeri, toplam 113 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. V-A yapı sınıfındadır.

C Blok; bodrum kat, zemin kat, 14 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 16 adet kattan oluşmaktadır. C blokta toplam 57 adet meskenden (bağımsız bölüm) oluşmaktadır.

D Blok; 4 bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. D Blokta toplam 24 adet mesken (bağımsız bölüm) bulunmaktadır.

E Blok; 3 bodrum kat, zemin kat, 6 normal kattan oluşmaktadır. E Blokta toplam 35 adet mesken (bağımsız bölüm) bulunmaktadır.



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

7450 nolu parsel üzerinde geliştirilen proje için ruhsat belgeleri alınmış olup, inşaatın devam ettiği gözlemlenmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. 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.



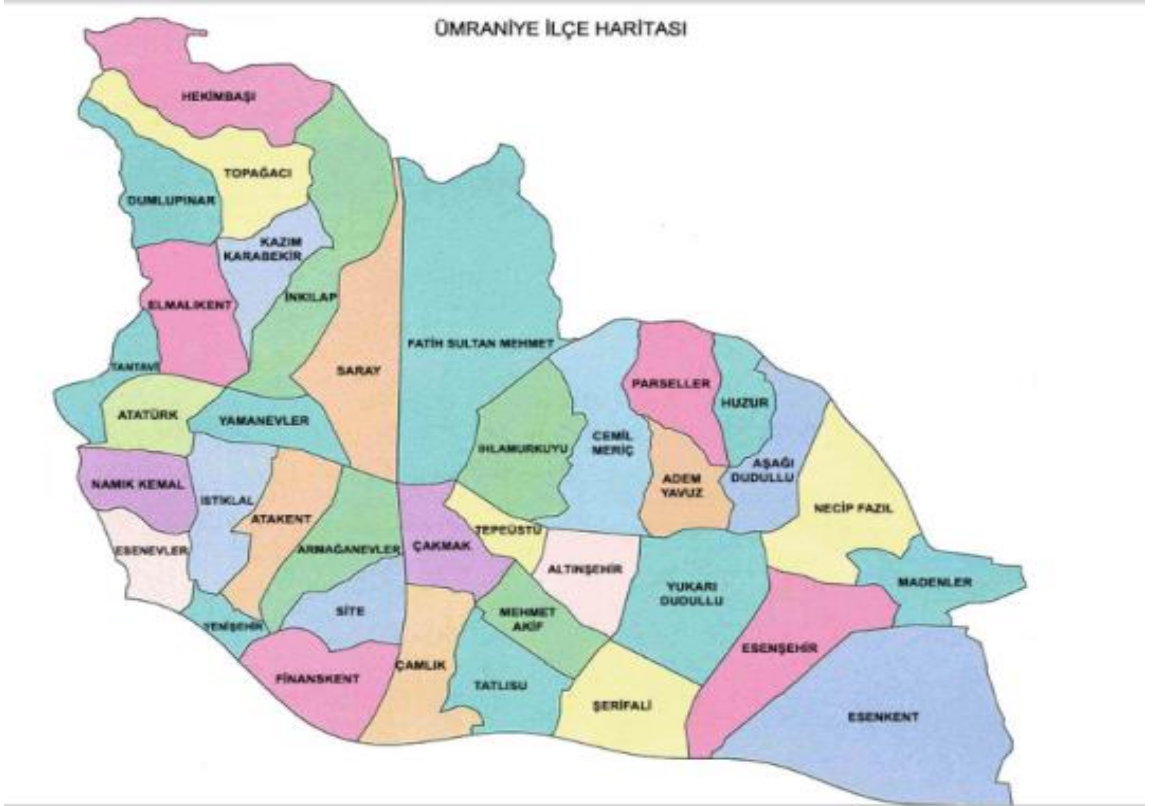
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 5. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Ümraniye nüfusu 2020 yılına göre 713.853 kişidir. 1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe ilçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 726,758 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

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 birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte 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.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğünü işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.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)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

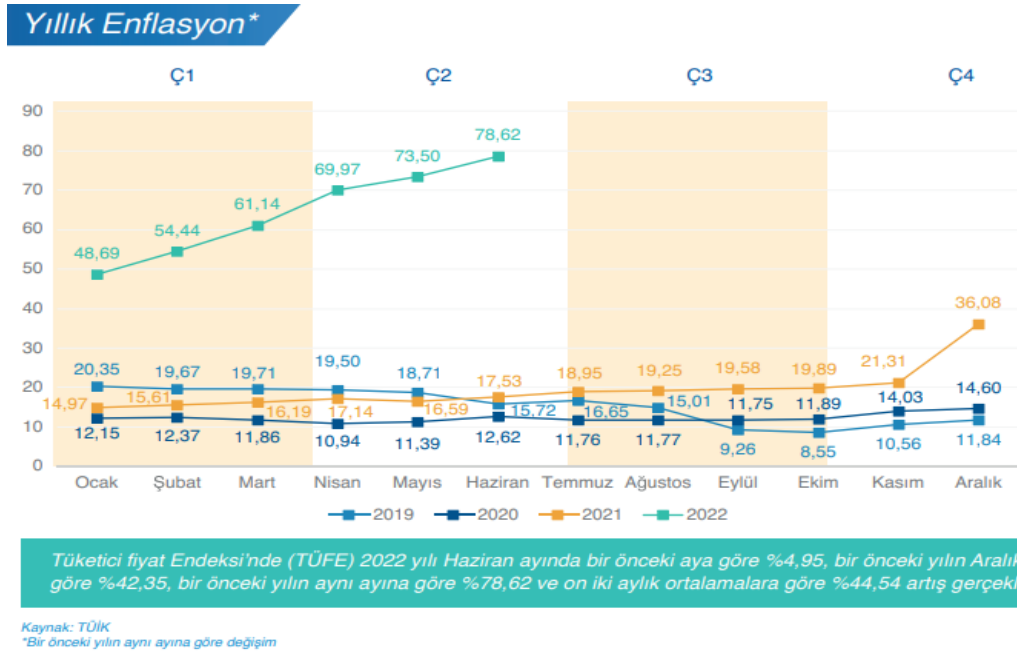
GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalat artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye’de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyi erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarda da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla’da bulunurken, Antalya’da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu’ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018’in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra TL’nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018’de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa’daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi’ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz’deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. İlk yarısı 2020 yılına kıyasla daha durgun geçen 2021 yılının, ikinci yarısında hızla artan döviz kurlarının da etkisiyle konut yatırıma olan ilgi oldukça arttı. 2021 yılındaki toplam konut satışı 2020 yılı seviyesine göre az da olsa düşüş göstererek benzer seviyelerde seyretti. 2021 yılında ipotekli satışların toplam satışların içindeki oranı ise önceki döneme göre düşüş gösterdi.

2020 yılında %4,03 oranında genişleyen Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2021 yılında bir önceki yıla göre %37,71 oranında azaldı. Özellikle yılın ilk yarısında artış eğiliminde olan konut kredi faiz oranları, kredi hacminin azalmasında etkili oldu. 2021 yılı sonu itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %6,1'ini oluşturuyor.(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

2021 yılında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %4,5 oranında düşerken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %29 oranında artmıştır. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021 yılında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020 yılına göre %4 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %57 oranında artmıştır.

2019 yılında yavaşlamış olan inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2020 yılında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle ivme kazanmaya başladı. 2021 yılında da döviz kurlarındaki agresif dalgalanma ile endeks 2021 yılı kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,8 oranında artarak 348,46'ye çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı. 2020 yılını rekor satışla kapatan sektörde ağırlıklı ortalama faiz oranlarının 2020 yılı eylül ayında %1'in üzerine çıkması ve 2021 yılı haziran ayı itibarıyla %1,39'a kadar yükselmesi ile konut satışları tekrar düşmüştü. 2021 yılı temmuz ayında sınırlı da olsa tekrar düşmeye başlayan ağırlıklı ortalama faiz oranları, aralık ayı itibarıyla %1.34'e geriledi.

(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Yıl	Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi		Yeni Yapı Ruhsatı	
	Türkiye	İstanbul	Türkiye	İstanbul
2013	698.571	-	814.031	-
2014	766.527	141.188	1.014.678	209.902
2015	724.331	146.846	870.515	193.744
2016	750.336	158.709	986.119	213.526
2017	820.526	160.471	1.323.118	254.598
2018	870.501	154.740	643.125	80.539
2019	734.373	135.731	305.938	49.005
2020	599.889	102.137	555.410	70.536
2021	627.029	98.155	718.956	111.082

Yapı İzin İstatistikleri, 2022 (TÜİK)

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.

Yabancılarla 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 yabancılarla 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.

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. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

İnşaatı devam etmekte olan konut projeleri de piyasadaki olumsuz gelişmelerden etkilenmeye devam ediyor. Döviz kurlarındaki agresif artışın maliyetleri artırması ve finansman koşullarının zorlaşması inşaatların tamamlanmasını geciktiriyor.

2020 yılında konut satışlarında rekor kırılmasından sonra 2021 yılında da 2020 yılına oldukça benzer oranda konut satışı gerçekleşti. 2022 yılının ilk 5 ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre oldukça artan konut satışları, konut fiyatlarındaki artışa rağmen konut satın almak isteyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. 2021 yılının ikinci yarısıyla birlikte agresif bir şekilde artan döviz kurları ve enflasyon, fiyatların daha da artacağı beklentisiyle konut talebini artırdı. Önümüzdeki dönemde artan fiyatlarla birlikte konut satışlarındaki artışın ivmesini kaybetmesini bekliyoruz. (Colliers International, 2022, 1. Yarı Raporu).

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir. Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Antalya ve Ege Bölgeleri'ne ilgisi, kira fiyatlarını daha fazla yükseltmekte ve dolayısıyla yatırımın geri dönüş sürelerini dönemsel olarak kısaltmaktadır.

Bu durum yatırımcılara bu illerde konut yatırımı yapmak için avantaj sağlamaktadır. Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarnı da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşti.

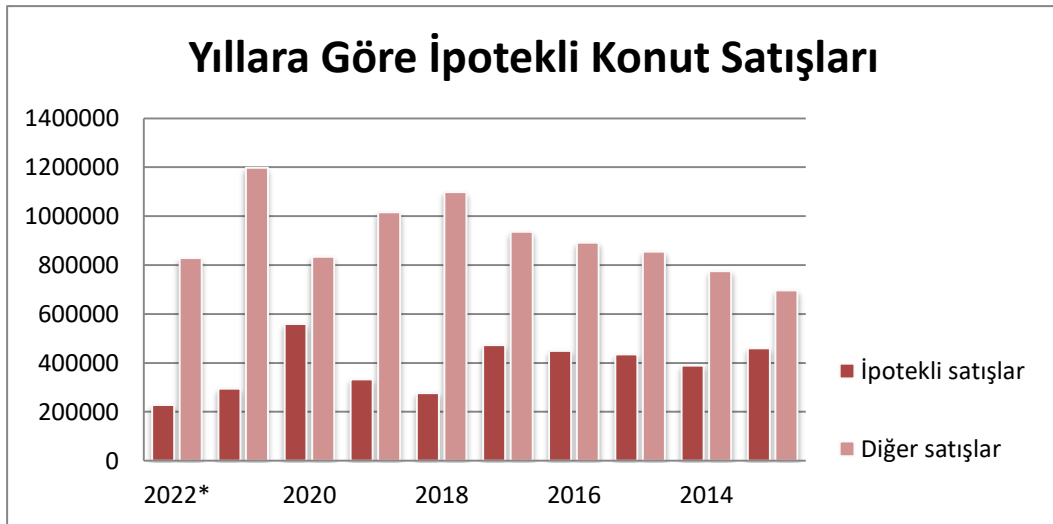
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

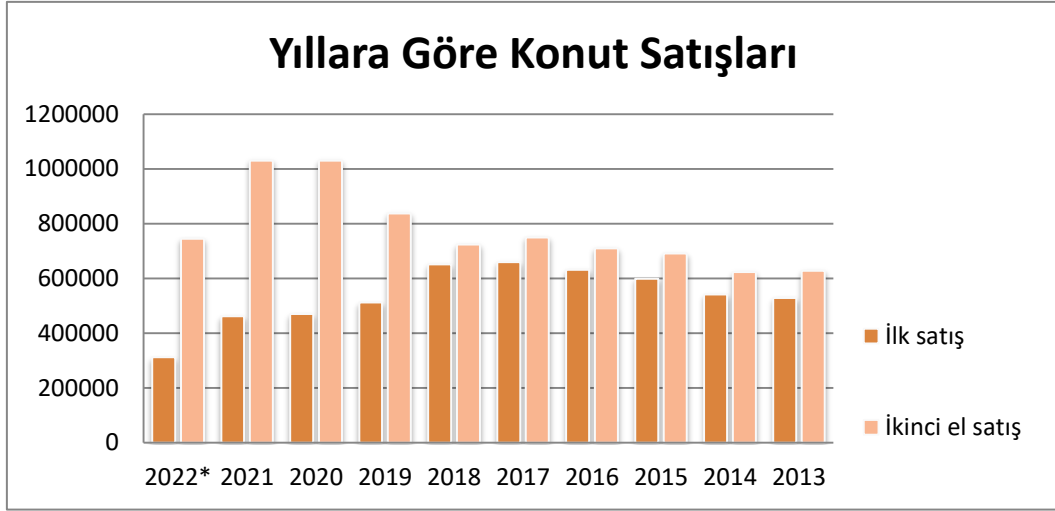
Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi. (Konut Satış İstatistikleri, Eylül, 2022, TÜİK)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2022*	1.057.192	228.601	828.592	21,6%	1.057.192	312.118	745.075
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	37,3%	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	20,1%	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	33,5%	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	33,4%	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 (TÜİK)
(2022 Yılı verileri ilk dokuz aya (Ocak-Eylül) ait verileri kapsamaktadır.)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandemisinin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleştirmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralara yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğuş Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², Uniq İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışlarıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın alginın aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın alginın aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir. Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralalar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralaların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

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 kiralaların, 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 metrekaresi bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

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

Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.

Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle işgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyılta gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.

Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,9 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,8; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; kira ortalaması 8,1 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

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	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'21			Ç1'22			Ç2'22		
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	891	16,0	22	805	15,7	23	886	14,5	23
Maslak	941	23,3	13	937	25,6	15	927	23,5	15
Z. Kuyu - Şişli Hattı	539	15,8	12	529	15,5	12	529	11,9	12
Taksim ve Çevresi	187	20,2	10	187	16,3	10	187	16,5	9
Kağıthane	302	29,3	10	292	24,0	10	289	23,3	9
Beşiktaş*	103	32,0	9	105	20,4	9	105	17,6	9
Batı İstanbul**	829	10,6	8	655	8,1	9	673	7,9	8
Cendere-Seyrantepe	422	43,7	10	485	4,7	10	376	3,9	9
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	105	14,2	10	105	14,3	10	93	13,6	9
Ümraniye	753	16,2	12	765	10,1	12	765	13,0	11
Altunizade	84	38,6	12	84	31,3	12	84	37,4	12
Kozyatağı	789	21,2	16	766	18,7	16	766	17,0	16
Doğu İstanbul***	583	25,4	7	485	30,3	7	485	30,3	7

2022 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 120,9 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %2,1 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %122,3 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte ve dönüşmekte olan bir bölgede konumludur.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Köşe parsel olup, nitelikli projelere yakın konumdadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir. Şile Otoyolu ile şehrin diğer ana arterlerine yakın konumdadır.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası 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 kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitaliz asyön 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

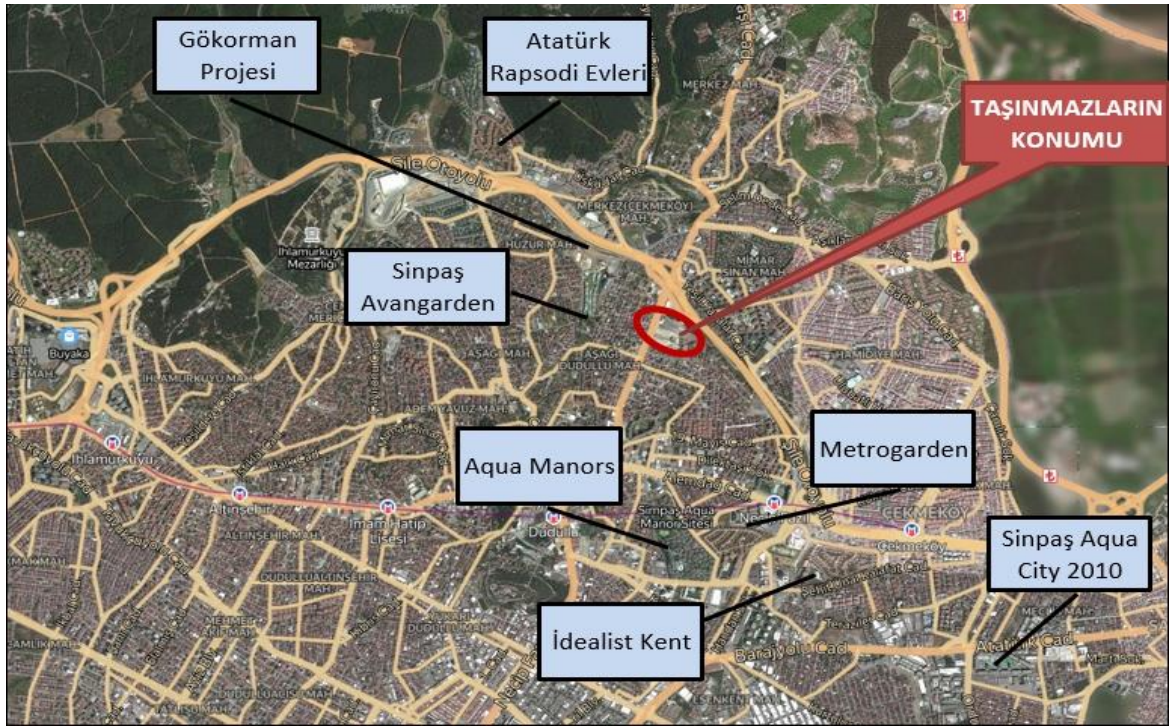
Narlıbahçe Projesinde yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı,
- Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı
- Arsa değerinin tespitinde birim m² değerinin takdir edilmesinde yine Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Öte yandan hizmeti alan kurum Sermaye Piyasası Kurulu'nun direktifleri doğrultusunda satış vaadi yapmış olduğu taşınmazların piyasa değerinin değil, ilgili sözleşmelerde belirlenen satış bedellerinin dikkate alınmasını talep etmiştir. Bu çerçevede projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde, satış vaadi yapılmış olduğu taşınmazların ilgili sözleşmelerde belirlenen ve hizmeti alan kurum tarafından ibraz edilen satış bedelleri dikkate alınmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi

KONUT EMSALLERİ



* **Sinpaş Avangarden**



Avangarden Projesi 93.000 m² inşaat alanı, 36.650 m² konut alanı, 47.000 m² peyzaj alanı ve 900 m² sosyal tesis alanından oluşmaktadır. Projede bir adet 180 derece panoromik manzaraya sahip kule ve 56 adet yalı-villa bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker 0532 636 99 06	4+2 Dubleks Villa	190m ²	10.500.000 TL	55.263 TL/m ²
Remax Rekor 0538 434 23 90	4+1 3.Kat	255m ²	12.750.000 TL	50.000 TL/m ²
Ortalama				52.247,19 TL/m²

* **Aqua Manors**



Sinpaş Yapı tarafından gerçekleştirilen Aqua Manors projesi, 172 dönüm arazi üzerinde 314 konut, 63 adet ikiz villa ve 188 residence daireden oluşmaktadır. Projede villa ve villa manors olmak üzere iki tip villa bulunmaktadır. Villa 358 m² büyüklüğünde olup, villa manor 280 m² büyüklüğündedir. Her iki tip villada bahçe, kış bahçeli mutfak ve sauna bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Rekor 0 216 594 20 02	4+1 Dubleks Villa	286m ²	16.500.000 TL	57.692 TL/m ²
KW Kent 0 (530) 700 80 50	4+1 Dubleks Villa	210m ²	12.850.000 TL	61.190 TL/m ²
Ortalama				59.173,39 TL/m²

* **Atatürk Rapsodi Evleri**



Atatürk Rapsodi Evleri, Atatürk Yapı tarafından 9 hektar alan üzerine inşa edilmiştir. 25 konut bloğundan oluşan projede göletler, açık ve kapalı yüzme havuzu, tenis sahası, fitness salonu, sauna ve dinlenme odası, aerobik salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Rapsodi Gayrimenkul 0 541 525 41 43	4+1 2. kat	247m ²	14.350.000 TL	58.097 TL/m ²
Realty World 0 532 561 97 26	3+1 1.Kat	197m ²	9.000.000 TL	45.685 TL/m ²
Realty World 0 532 561 97 26	1+1 1. kat	110m ²	4.350.000 TL	39.545 TL/m ²
Ortalama				50.000,00 TL/m ²

* **İdealist Kent**



İdealist Kent 330 dönüm arazi üzerinde inşa edilmiştir. Arsa alanının % 72'si yeşil alan, % 12'si inşaat alanı, % 16'sı otopark ve yollara ayrılmıştır. Sitede 1,5 dönümlük yapay gölet, koşu ve yürüyüş parkurları, bisiklet yolları, piknik alanları, 500 m²'lik yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, anfi tiyatrosu, spor tesisleri, 1 özel, 2 devlet ve 1 kreş olmak üzere toplamda 4 okul, ticaret merkezi bulunmaktadır. Villa ve apartlardan oluşan proje kapsamında 368 ve 508m² büyüklüklerinde değişik 5 villa tipi ile 2+1, 3+1, 4+1 özellikli 4 konut tipi bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty Terminal 0 5320 450 15 15	2+1 Bahçe Kat	142m ²	7.350.000 TL	51.761 TL/m ²
Remax Rekor 0538 434 23 90	3+1 5. kat	163m ²	6.950.000 TL	42.638 TL/m ²
Ortalama				46.885,25 TL/m ²

* **Sinpaş Aqua City 2010**



Sinpaş Aquacity 2010 projesi toplam 55.969,36 m² alan üzerinde 3 etapta inşa edilmiştir. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı seçenek olarak tasarlanmıştır. Site bünyesinde toplamda 31 adet blok bulunmaktadır. (2 adet otopark bloğu yer altında yer almaktadır.) Projenin orta bölümünde yapay gölet bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Elit Gayrimenkul 0 532 426 17 11	2+1 10. kat	98m ²	3.490.000 TL	35.612 TL/m ²
See World Ataşehir 0 (532) 160 39 49	1+1 5. kat	75m ²	3.495.000 TL	46.600 TL/m ²
Gencer TEAM 0553 024 86 86	3+1 10. kat	148m ²	5.380.000 TL	36.351 TL/m ²
Ortalama				38.520,25 TL/m²

* **Metrogarden**



Sur Yapı tarafından 104 bin metrekare alan üzerinde gerçekleştirilen Metro Garden projesinde 336 adet dairenin yer almaktadır. Projede 7-13 katlı 5 blok yer almaktadır. Metro Garden Çekmeköy, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon ve 4 oda 1 salon daire tiplerinden oluşmaktadır. Projede açık hava sineması, yürüyüş parkuru, bisiklet parkuru, mini şelaler, kış havuzu, fitness center, çocuk oyun alanları, güvenlik ve otopark gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Eksen 0 532 656 57 20	1+1 4. kat	66m ²	3.000.000 TL	45.455 TL/m ²
Anas İnşaat 0 (532) 374 30 30	3+1 5. kat	155m ²	9.850.000 TL	63.548 TL/m ²
Ortalama				58.144,80 TL/m²

* **Evidea Sitesi**



34.000 m² arazi üzerine, 24.500 m² yeşil alan ve sosyal tesis, 9 blokta, 473 konut brimi bulunmaktadır. Korunaklı konut sitesi niteliğindedir. 700 metrelik bisiklet yolu, her daireye özel depo, restaurant&cafe ve sosyal tesis bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
CPM İstanbul 0530 161 25 67	3+1 7.Kat	140m ²	7.200.000 TL	51.429 TL/m ²
CPM İstanbul 0530 161 25 67	2+1 8.Kat	94m ²	4.300.000 TL	45.745 TL/m ²
Ortalama				49.145,30 TL/m²

* **Sinpaş Gökorman Sitesi**



Sinpaş Gökorman Projesi; A, B ve C olmak üzere 3 adet blok için ruhsat ve proje onaylanmıştır. A blok 6785 parselde, B ve C bloklar ise 7392 parseller üzerinde konumlanmıştır. A ve B bloklar konut kullanımlı, C blok ise ticaret kullanımlıdır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Kıvanç Erdoğan Asil Gayrimenkul 0535 316 37 32	2+1 13.kat	108m ²	4.275.000 TL	39.583 TL/m ²
Kıvanç Erdoğan Asil Gayrimenkul 0535 316 37 32	3+1 9. kat	139m ²	6.000.000 TL	43.165 TL/m ²
Ortalama				41.599,19 TL/m²

* Narlı Bahçe Evleri				
SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Cadde 0532 564 60 38	3+1 3.kat	162m²	6.500.000 TL	40.123 TL/m²
Academy Emlak 0 533 284 19 03	4+1 4. kat	326m²	14.500.000 TL	44.479 TL/m²
Ortalama				43.032,79 TL/m²

Dükkan Emsalleri

1 Avşar Emlak

Tel 0533 460 02 62

225 m² bodrum kat, 225 m² zemin kattan oluşan yeni tamamlanmış bir binanın altında yer alan taşınmaz satılık durumdadır. Büyük hacimli kurumsal firmalar için elverişli olduğu beyan edilmiştir. Parseller Mahallesi'nde yer alan taşınmaz için 13.500.000 TL istenmektedir. Zemin kat m² değerinin 75.000 TL/m² civarında olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	450 .-M²	13.500.000 .-TL	30.000 .-TL/M²
----------------	----------	-----------------	----------------

2 Lider Gayrimenkul

Tel 0553 404 14 16

Adem Yavuz Mahallesi'nde 160 m² bodrum kat, 70 m² zemin kat ve 55 m² asma kat kullanımından oluşan 3 katlı mülk Alemdağ caddesi üzerinde toplu taşıma güzergahı üzerinde yer almaktadır. İşlek bir noktada yer almaktadır. 25-30 yaşında olup iskanlı olduğu beyan edilmiştir. 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat m² değerinin 80.000 - 85.000 TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	285 .-M²	7.000.000 .-TL	24.561 .-TL/M²
----------------	----------	----------------	----------------

3 Remax Eksen

Tel 0532 371 55 27

Çekmeköy'de otobanın karşı tarafında Mimar Sinan Mahallesi Mimar Sinan Caddesi'nde yer alan 380 m² giriş kat, 280 m² asma kat ve 200 m² bodrum kattan oluşan 860 m² mağaza/dükkan satılık durumdadır. Banka ve kurumsal restoranların bulunduğu bir noktada yer almaktadır. 20.000.000 TL bedelle satılıktır. Eski bir binada konumlanmıştır.

SATILIK	860 .-M²	20.000.000 .-TL	23.256 .-TL/M²
----------------	----------	-----------------	----------------

4 Yeşilyurt Turyap Temsilciliği

Tel 0 532 217 11 04

Trendist Ataşehir projesinde giriş katta köşe konumda yer alan 296 m² kapalı alan+ 196 m² açık alana sahip dükkan 28.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ayrıca 100.000.-TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. Site içi cephelidir.

SATILIK	296 .-M ²	28.000.000 .-TL	94.595 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Finansşehir Expert (2.Elde Yetkili)

Tel 0 507 530 27 11

Sinpaş Finansşehir Times etabında giriş katta yer alan 168 m² alana sahip asma katlı depolu dükkan 21.750.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

SATILIK	168 .-M ²	21.750.000 .-TL	129.464 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 Ataşehir Asedas Emlak

Tel 0 535 705 51 65

Sarphan Finanspark Projesinde giriş katta yer alan 339 m² (84 m² giriş +61 m² alt depo +194 m² eklenti alanı) alana sahip depolu dükkan 41.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

SATILIK	339 .-M ²	41.000.000 .-TL	120.944 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Arsa Emsalleri

1 Remax Eksen Ya-sa TEAM

Tel 0505 394 52 13

Konu taşınmaza yakın konumda, Bostan Sokak üzerinde konumlanmış 3462 parsel 225 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 1.30 yapılaşma şartlarında konut alanında kalan arsa 3.400.000 TL bedel ile satılıktır. 5 dairelik proje geliştirilebileceği beyan edilmiştir. Cadde şerefyesi açısından dezavantajlıdır.

SATILIK	225 .-M ²	3.400.000 .-TL	15.111 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Taşkonak Gayrimenkul

Tel 0537 378 83 22

Dudullu'da 1.750 m² yüzölçümüne sahip, Emsal:1.30 H:Avan Proje yapılaşma şartlarında konut alanında kalan arsa 35.000.000 TL bedel ile satılıktır. 2 yola cepheli olup cadde cephesi bulunmamaktadır.

SATILIK	1750 .-M ²	35.000.000 .-TL	20.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Işık TEAM Gayrimenkul

Tel 0505 778 46 19

Çekmeköy'de Şile otoyolunun diğer tarafında Mehmet Akif Mahallesi'nde Kaks:0.80 H:4 kat olan 246 m² yüzölçümüne sahip arsa satılık durumdadır. Parsel üzerinde aynı zamanda 4 katlı bina bulunduğu ve halihazırda kira getirisi de sağlandığı beyan edilmiştir. 8.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	246 .-M ²	8.000.000 .-TL	32.520 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Huzur Emlak Yatırım

Tel

Alemdağ Caddesi'ne uyakın konumda yer alan 1.000 m² yüzölçümüne sahip arsanın 20.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Kaks: 1.40 Konut + Ticaret imarlıdır.

SATILIK	1000 .-M ²	20.000.000 .-TL	20.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 Dream Home Kadoğlu Gayrimenkul

Tel 0 533 456 38 78

Ataşehir Yenisahra Mahallesi'nde konumlu cadde cepheli 3.710 m² alana sahip arsa 210.000.000 TL bedelle satılıktır. TAKS:0,40, KAKS:1,80, konut+ticaret imarlıdır. İmar koşulları daha iyi durumdadır.

SATILIK	3710 .-M ²	210.000.000 .-TL	56.604 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 Remax Eksen

Tel 0 533 526 13 62

Ümraniye Yenişehir Mahallesi'nde 959 ada 18 parselde kain, Sarphan Finanspark karşısı konumdaki 423 m² alana sahip arsa 17.000.000 TL bedelle satılıktır. TAKS:0,40, KAKS:0,65, hmax:12.50m, konut+ticaret imarlıdır.

SATILIK	423 .-M ²	16.750.000 .-TL	39.598 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------



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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsaller taşınmazla benzer imar hakkına sahip olmamakla beraber, üç adet arsa emsali seçilerek konum ve imar hakkı vb. özelliklerinin (+) (-) yönleri irdelenerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermekte olup, taşınmazın meri imar planı koşulları baz alınarak karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Konut ve dükkan emsalleri taşınmazların tamamlanması durumundaki bugünkü değerlerin takdirinde kullanılmak üzere hazırlanmış tabloda belirtilen bağımsız bölümler baz alınmıştır.

		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 -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Atatürk Rapsodi Evleri	Sinpaş Gökorman	Evidea Sitesi
SATIŞ FİYATI	B blok	9.000.000	6.000.000	7.200.000
SATIŞ TARİHİ	98 nl b.bl.			
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	167,25	197	139	140
BİRİM M ² DEĞERİ		45.685	43.165	51.429
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%
KAT	12	1. kat	6. kat	7. kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 7%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER	Projenin inşa tarihi			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-5%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		26%	5%	17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	54.410	57.563	45.324	60.343

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI	B blok	28.000.000	21.750.000	41.000.000
SATIŞ TARİHİ	111 nl b.bl.	-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	219,00	296	168	339
BİRİM M ² DEĞERİ		94.595	129.464	120.944
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	iki katlı	zemin	asma+bod+z	z+b
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA İYİ	İYİ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-20%
KONUM		ORTA İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	Konsep Proje			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-17%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-52%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56.639	47.297	62.147	60.472

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 35.000.-TL/m² ile 65.000-TL/m² aralığında geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazlar incelendiğinde ise bölgede farklı proje bünyesinde emsal satılık/satılmış dükkan kullanımına sahip taşınmaz bilgileri incelenmiştir. Projenin bulunduğu bölgedeki diğer dükkan nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve bu taşınmazlar ile proje bünyesindeki değerlemeye konu taşınmazların özellikleri karşılaştırılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; ortalama olarak kabul edilen birim değere istinaden projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile takdir edilmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

EYG Gyrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin aktifinde bulunan taşınmazların Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen tamamlanması durumundaki değerleri EK'teki listede belirtilmiştir. Müşteri talebine istinaden taşınmazların değeri belirlenirken 30.12.2022 tarihi itibarıyla satış vaadi sözleşmesi yapılmış olanlar için satış vaadi sözleşmelerindeki satış bedelleri esas alınmıştır.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Projenin
Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri**

Taşınmazların Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.379.810.053 TL
--	-------------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (Arsa)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		35.000.000	8.000.000	210.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	18.932,53	1.750	246	3.710
BİRİM M ² DEĞERİ		20.000	32.520	56.604
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -15%
İMAR	E: 1,30	E:1,30		E:1.80
İMAR İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -15%
FONKSİYON	konut	Konut	Konut	Konut + Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		30%	10%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32.855	26.000	35.772	36.792

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (.-TL)
0	7450	18.932,53	32.855	622.027.077,58
1/1 HİSSENİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				622.027.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir. Arsa birim m² değerinin 32.855 TL/m² olduğu takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. 13.09.2022 tarihinde Resmi Gazete' de yayınlanan 2022 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IV-C yapı sınıfına ait birim maliyet 6.400.-TL/m², V-A yapı sınıfına ait birim maliyet 7.700.-TL/m²'dir.

2022 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 4.041,28.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 4.158,84.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmekte olup, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat maliyetlerine ilişkin veriler de dikkate alınarak ortalama birim maliyet V-A yapı sınıfı için 10.000.-TL/m² , IV-C yapı sınıfı için ise 8.500.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
	BİRİM M ² DEĞER			ALAN			ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
V-A	10.000	.-TL/M ²	X	55.588,68	M ²	=	555.886.800	.-TL
IV-C	8.500	.-TL/M ²	X	31.760,20	M ²	=	269.961.700	.-TL
Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	825.848.500
								.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den gelen bilgiye göre inşaatının genel fiziki ilerleme seviyesi yaklaşık %76' dur.

Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti			
	ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	TAMAMLANMIŞ- LİK ORANI	GERÇEKLEŞEN İNŞA MALİYETİ
	825.848.500 TL	76%	627.644.860 TL
Gerçekleşen Toplam İnşaat Maliyeti			627.644.860 TL

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza EYG GYO A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık %76 seviyesi esas olarak alınmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	825.848.500 .-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	627.644.860 .-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	76,0%
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	76,0%

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI**Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı**

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile hesaplanmaktadır.

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Değerleme konusu projede 30.12.2022 tarihi itibarıyla satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan taşınmazların değeri sözleşmede yer alan satış bedelleri esas alınarak belirlenmiştir. 30.12.2022 tarihi itibarıyla satış vaadi yapılmamış olan taşınmazların ise pazar değerleri takdir edilmiştir. Bu suretle bulunan değerler toplanarak taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri bulunmuştur. 30.12.2022 tarihi itibarıyla satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan taşınmazların bazılarının geçmiş dönemlerde göreceli olarak düşük fiyatlarla satılmış olması sebebiyle mevcut rakamlar pozitif bir geliştirme maliyeti bulunmadığına işaret etmektedir. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazların maliyet yöntemiyle mevcut durum değeri hesaplanırken, arsa ve gerçekleşen inşaat maliyeti dikkate alınmış, buna geliştirme maliyeti olarak herhangi bir tutar ilave edilmemiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 622.027.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 627.644.860 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 1.249.671.860 .-TL

6.3 - Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Parsel üzerinde inşa edilen proje ile ilgili bölgede inşaatı tamamlanmış olan projelerden veriler elde edilmiş olması dikkate alınarak değerlemede Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (.-TL) (*)	1.379.810.053
---	----------------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.249.671.860
---	----------------------

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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Maliyet yönteminde hem ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuş hem de bina yapım maliyetleri dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde ise ulaşılan emsal veri sayısı fazla olup, konu taşınmaza benzer büyüklükte olan emsallerin satış yılları göz önünde bulundurulduğunda karşılaştırma yapılması geçmiş yıllardaki ekonomik koşullara bağlı olarak değişmektedir. Taşınmazların tamamlanması durumunda bugünkü değerinin tespiti için bölgedeki tamamlanmış projelerden bir çok veriye ulaşılmış olması, maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması, ekonomik veriler ile hem inşaat maliyetleri hem de gelirlerin değişim oranı dikkate alınması da göz önünde bulundurularak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri için pazar yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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 edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Hali hazırda inşaat çalışmaları devam eden ruhsatlı proje bulunmaktadır. Taşınmazların ruhsatı alınmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunmakta olup yasal gereklerin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Tapu bilgileri başlığı altında belirtilen bazı bağımsız bölümler üzerinde ipotek şerhi bulunduğu görülmektedir. İlgili şerhlerin Tebliğ'in 30.maddesine istinaden konulduğunu gösterir beyan rapor eklerinde belirtilmiştir.

Bu kapsamda; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden bağımsız bölümlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı 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 değerlendirme konusu projenin;

30.12.2022 tarihli

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE NARLIBAHÇE PROJESİNİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.249.671.860	1.474.612.795
İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE NARLIBAHÇE PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.379.810.053	1.628.175.863

Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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.