

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER
ALAN 1 ADET ARSA
(MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2022
RAPOR TARİHİ	3.01.2023
RAPOR NO	KLGYO-2210052
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ KEMERBURGAZ PİRİNÇÇİ YOLU 558 ADA 4 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı-Gizem GEREGÜL EVLEK (Lisans No:409558) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 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) Yaklaşımı
 - 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 - İNA Tablosu
Ek 4 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 5 - Tapu Belgesi
Ek 6 - Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi 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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve 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 kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselde kain taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2210052 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREĞÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan değerleme raporları hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-2202059	KLGYO-2204106	
Rapor Tarihi	4.03.2022	30.05.2022	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA (MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 2 PARSEL)	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA (MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 3 PARSEL)	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	343.730.000,00	277.500.000,00	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

558 ADA 4 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : EYÜPSULTAN
Bucağı :
Mahallesi : MİTHATPAŞA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 558
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 24581,10
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (528003/819370)**
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (291367/819370)
Yevmiye No : 26424
Cilt No : 1
Sayfa No : 64
Tapu Tarihi : 15.08.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 09.12.2022 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan;

*Diğer (Konusu: BLEU4VPH sayılı yapı kayıt belgesi iptali) Tarih: - Sayı: -(24.01.2022-2523)

*Diğer (Konusu: 06/09.2018 tarih ve 7TZAD3LC belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (20.01.2022-2224)

*Diğer (Konusu: 4747030 başvurunumarası ile alınan 08/05/2019 düzenlenme tarihli ve DA3B95KY belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (20.01.2022-2214)

*Diğer (Konusu: 5610108 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve Y73TKZZ5 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (20.01.2022-2207)

*Diğer (Konusu: 5610104 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve S3AR4HVC belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi yapının belge alındıktan sonra yapının yıkılmış olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (20.01.2022-2199)

*Diğer (Konusu: 03/07/2019 tarihli ve CEY84Y9L belge nolu yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (20.01.2022-2121)

*Diğer (Konusu: -08/06/2018 tarih 5YCTSEDC numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiş herhangi bir işlem yapılmaması) Tarih: 10/09/2021 Sayı: 1690943(Şablon: Diğer) (17.09.2021 - 26124)

*Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (06.05.2020-9427)

*İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 31/01/2022 tarih 2022/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(01.02.2022-3264)

Taşınmaz üzerinde yapı kayıt belgelerinin iptaline ilişkin beyanlar bulunmaktadır. Mahallinde yapılan gözlemlerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beyanlardan birinde yapının belge alındıktan sonra yıkılmış olduğu belirtilmiştir.

Parsel üzerinde "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Eyüpsultan Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 27.04.2022 tarihli E75340015622.0166988 sayılı yazıda "...devir tarihi sırasında tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların kaldırılmasından idaremiz sorumlu olup, gereği idaremizce yapılacaktır" denilmektedir. İlgili şerhlerle ilgili süreç Eyüpsultan Belediyesince takip edilmekte olup bu şerhlerin kaldırılacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca taraflar arasındaki sözleşmenin "Devirve Teslime İlişkin Esaslar" maddesinde de durum "sözleşmeye ilişkin taşınmazın devir tarihi sırasında tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, (devamı niteliğinde eklenebilecek takyidatları da kapsamak üzere) kaldırılmasından satıcı sorumludur" şeklinde açıklanmış olup bu kapsamda portföyde yer alan taşınmazın devrine olumsuz bir etkisi olmayacağı kanaatine varılmıştırİlgili şerhlerin tapu devri sırasında Eyüpsultan Belediyesi tarafından kaldırılacağı anlaşılmaktadır. Bu kapsamda; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

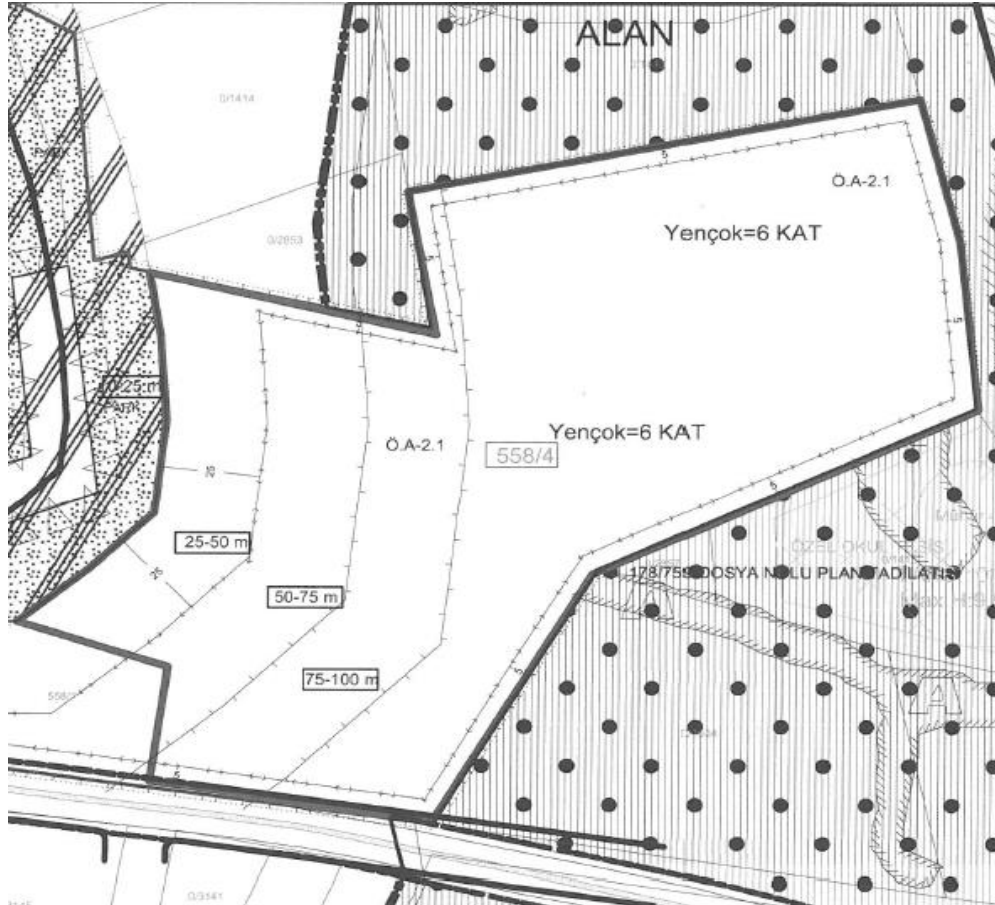
Konu taşınmaz 558 ada 2 ve 558 ada 3 parsellerin tevhid işleminden 15.08.2022 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 558 ada 2 ve 3 parseller ise Eyüpsultan Belediyesi mülkiyetinde iken imar uygulaması işleminden 24.09.2021 tarihinde tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 04.05.2021 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 Yençok: 6 kat konut alanında kalmaktadır.

ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSAL ORANI	YÜZÖLÇÜM
558	4	KONUT	1,00	24.581,10



04.05.2021 TASDİK TARİHLİ KEMERBURGAZ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2- Plan onama sınırı; İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz ve Göktürk Mahallelerinde bulunan, 25.01.2021 tarih ve 153576 sayılı makam olur'u ile rezerv yapı alanı ilan edilen alan sınırıdır.
- 3- Planlama alanının bir kısmı Alibey Havzasının kısa mesafeli ve orta mesafeli koruma alanında kalmakta olup, söz konusu alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının korunmasına dair yönetmelik ile 167 sayılı yeraltı suları hakkında kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 4- Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara, her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.
- 5- Kırkçeşme su galeri hattı koruma kuşağı'nda yapılacak her türlü uygulama, ilgili müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Çalışmalar esnasında tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin tespiti halinde çalışmalar durdurularak ilgili koruma bölge kuruluna bilgi verilecek, kurul uygun kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 6- Planda vadi tabanları ve koruma kuşakları gösterilmiştir. Bu alanlar yapı yasaklı alanlar olup, içinde bulunduğu parselde açık yeşil ve peyzaj alanı olarak kullanılacaktır.
- 7- Planlama alanında "1.Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine ve her türlü yapılaşmada " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 8- Planlama alanında, 27.08.2013 tarihinde onaylanan 3106 parsel ile ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu ile 13.01.2021 ve 10.12.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında açıklanan hususlar dikkate alınacaktır.
- 9- Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları ve zemin etüd raporları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 10- Planlama alanında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği hükümlerine uyulacak olup, enerji nakil hatları koruma kuşağında kalan bölgede ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- 11- İstanbul Havalimanı-Gayrettepe Metro Hattı güzergahında ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- 12- Yapılacak olan yapılar; planlama alanı içerisindeki parsellerin komşuluğunda bulunan ve tapu sicil kayıtlarında orman olarak kaydı/şerhi bulunan parsellere en fazla 6.00 metreye kadar yaklaşılabilir.
- 13- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 14- Planlama alanının tamamında 18.madde uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

15- Konut ve Konut-Ticaret alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.

16- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.

17- Planlama alanında yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilebilir. Planlama alanlarındaki fonksiyon alanlarında kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalamasından alınabileceği gibi fonksiyon alanının cephe aldığı, yolun en düşük ve/veya yüksek noktasından da kot alınabilir.

18- Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, santral yapıları, telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir.

19- Bu planda, plan notlarında ve açıklama raporunda yer almayan konular ve hususlarda ve bununla birlikte alt ölçekli planlardaki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların belirlenmesinde; 6306 sayılı kanun 6.maddesinin 6 nolu bendi ile 3194 sayılı imar kanunun ilgili yönetmeliği olan mekansal planlar yapım yönetmeliğinin açıklamalar kısmının 11.maddesinde belirtilen hususlara uyulacak olup, belirtilen açıklamalar doğrultusunda plandaki standartla belirlenecektir ve esas alınacaktır. Sosyal ve teknik altyapı standartlarının dışındaki konularda yine 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri ve diğer kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

20- TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

21- Plan onama sınırı dışında çıkarılan alan olarak belirlenen sınırlar içerisinde 12.02.2021 tasdik tarihli imar planından önceki hukuki durum geçerlidir.

KONUT ALANLARI

* Konut alanlarında ada ya da parsel içinde belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının maksimum %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planı göre yapılacak olup ticari yapılar vaziyet planın göre ifraz edilebilir.

* Konut alanlarında: KAKS:1,00, Yençok: 5 Kat ve 6 Kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

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

Taşınmaz 04.05.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Parselin fiziki sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın üzerinde bir proje geliştirilmemiş, herhangi bir ruhsatlandırma yapılmamış olması nedeni ile yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

2.3.7 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

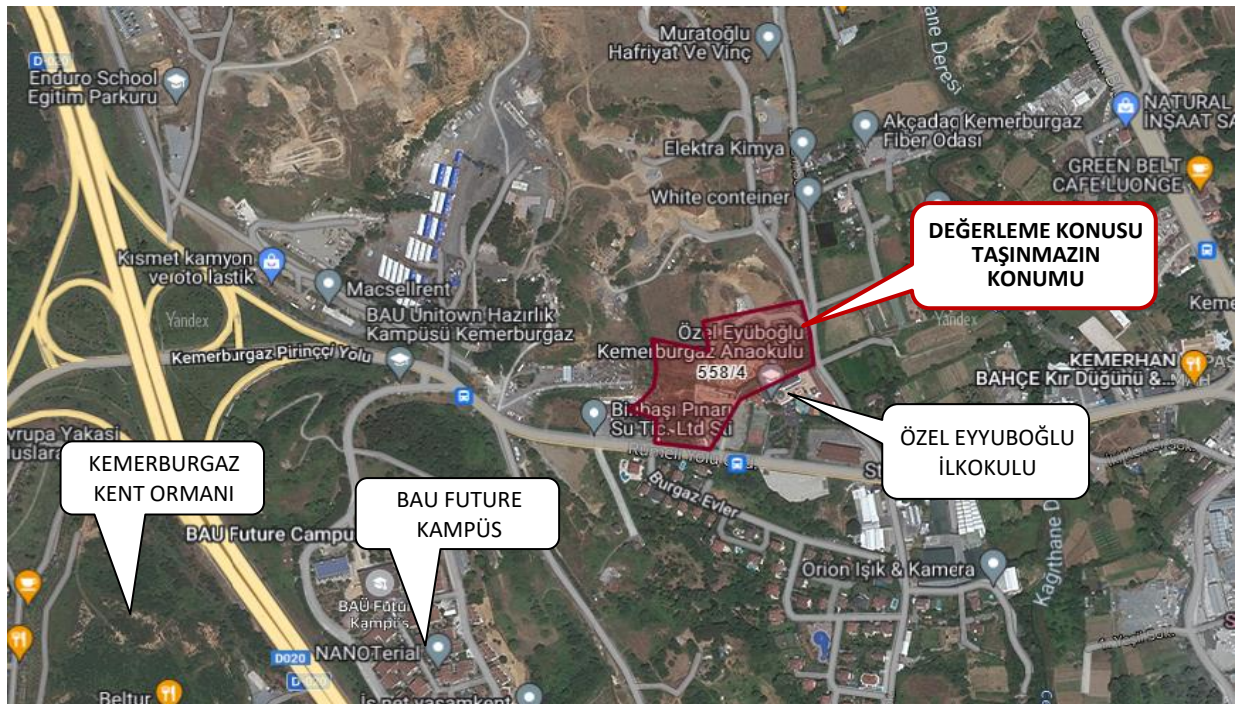
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almakta olup, 558 ada 4 parsel 24.581,10 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz, 558 ada 2 ve 3 parsellerin tevhid işleminden oluşmuştur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kemerburgaz Piriççi Yolu'na ve Mandıra Sokak'a cephesi bulunmamaktadır. Parselin kuzeyinde yaklaşık 1,5 km mesafede Göktürk Merkez Mahallesi yer almakta olup, genel olarak orta üst ve üst sosyo ekonomik grup tarafından ikamet edilmektedir. Taşınmazların bitişiğinde olan Göktürk Yolu İstanbul Yeni Havalimanı için tercih edilen ana arterler arasındadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım Kemerburgaz Göktürk Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile mümkündür. Konu taşınmazlar İstanbul Yeni Havalimanına 18 km, Tem Çevreyoluna 10 km ve Kuzey Marmara Otoyoluna 10 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

558 ada 4 parsel 24.581,10 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz, 558 ada 2 ve 3 parsellerin tevhid işleminden oluşmuştur. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Parsel genel olarak topografik bakımdan hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel geometrik bakımdan amorf yapı formuna sahiptir. Taşınmazın Kemerburgaz Pirinççi Yolu'na yaklaşık 70metre cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından kullanılan yapılar bulunmakta olduğu görülmüştür. TKGM parsel sorgu ve diğer Online harita uygulamalarında 558 ada 1 parseldeki binaların çok az bir kısmının parselde taşıdığı ancak net bilgi için kadastro elemanlarında detaylı ölçüm yapılması gerektiği, ayrıca online haritalarda kadastral kaymalar olabileceği kanaati oluşmuştur. Bu kapsamda değerlendirme konusu 558 ada 4 parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı kanaatine varılarak arsa olarak değerlendirilmiştir.

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

Taşınmaz için ruhsat alınmamış durumdadır.

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.



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 - Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih ve Beyoğlu ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2019 yılındaki ADNKS verilerine göre 400.513'dür. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz 'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüp bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy, İstanbul, Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Eyüpsultan'nın Nüfusu 417.360 kişidir.



Harita 1: Eyüpsultan İlçesi'nin Konumu

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 aldırılmıştır. 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 ülkelere 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 ülkelere 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 sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

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 aşırı 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 fiyatlamaya 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 ulaşınca 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 yılın 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 sürdüğüne 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.

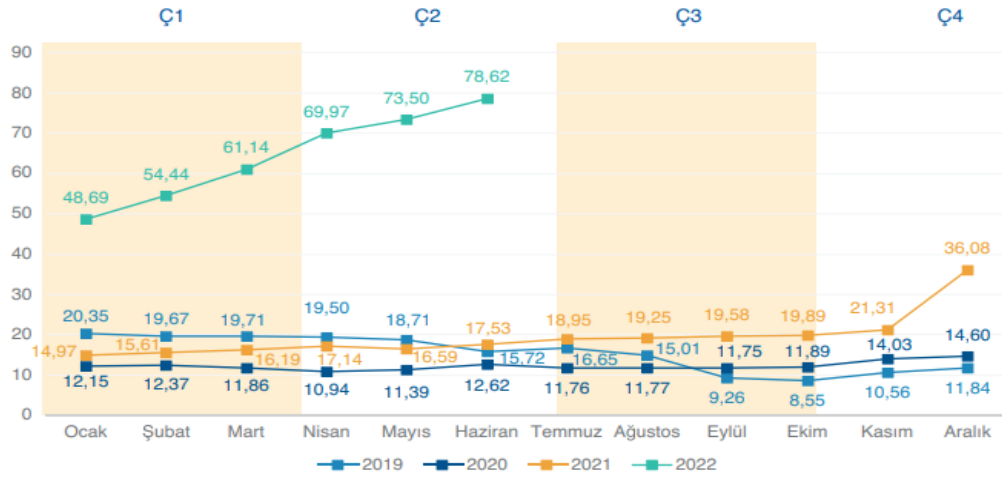
Kaynak: TÜİK

*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, ithalatta 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)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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. Krediyeye 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 kiralalarını 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 yönettiren, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında 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 zorlanmaktadır. 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 yatırımlarına 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).

Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi			Yeni Yapı Ruhsatı	
Yıl	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.

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

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 arttırması 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 kiralalarını 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.

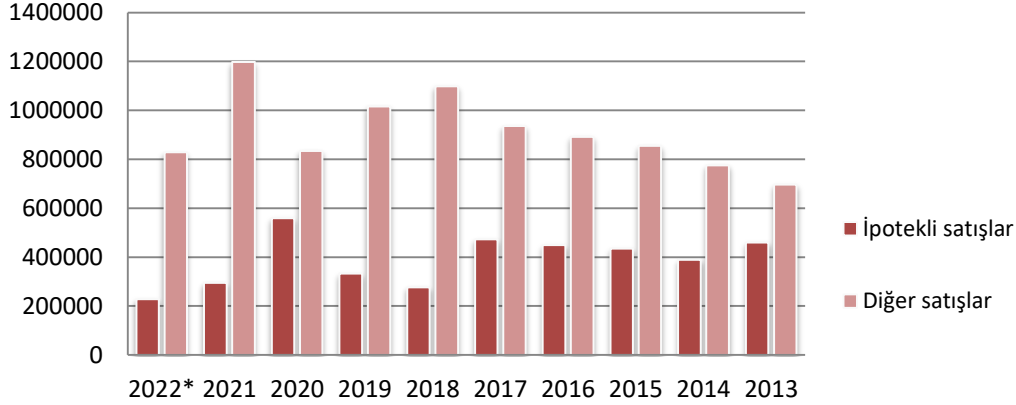
Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla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

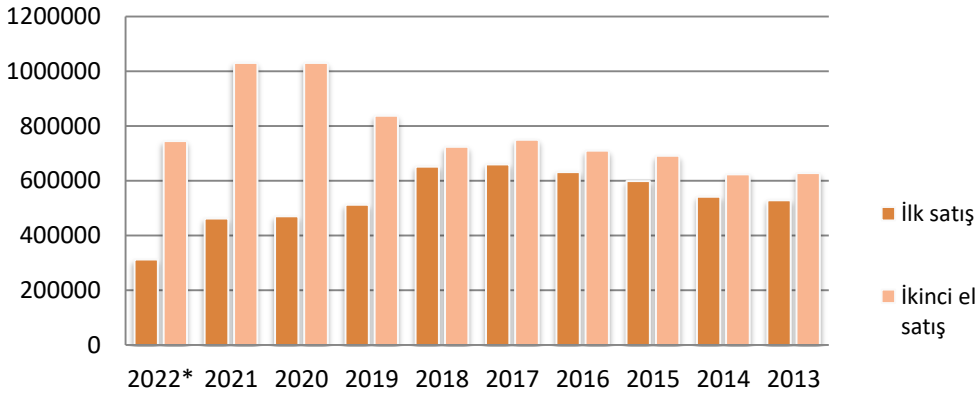
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla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

Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları



Yıllara Göre Konut Satışları



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 pandeminin 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 yoğunlukla 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; Doğu 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 kiralarda düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralarda yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralarda 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)

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-Tevkikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

***Küçükalyalı-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; Eyüpsultan Belediyesi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Net imar parselidir.
- * Ana arterlere cephelidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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 eksiltilir/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 kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Eyüpsultan ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Life Gayrimenkul

Tel 0532 705 05 32

Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 272 ve 275 parsellerde konumlu, üzerinde yapı kayıt belgeli tek katlı yapılar bulunan 5.900 m² yüzölçümlü arsa 120.000.000 TL bedel ile satılıktır. Tarım alanı fonksiyonunda kalmakta olup 50m²'yi geçmeyen müştemilat dışında yapıya izin verilmemektedir.

SATILIK	5900 .-M ²	120.000.000 .-TL	20.339	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	--------	---------------------

2 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0532 712 49 68

Konu taşınmaza yakın konumda 1412 parsel, kamu eliyle ağaçlandırılacak alan fonksiyonunda kalan 5.850 m² yüzölçümlü arsa 90.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	5850 .-M ²	90.000.000 .-TL	15.385	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	--------	---------------------

3 İlgilisi

Tel 0 533 959 62 22

Konu taşınmaza yakın konumda, 357 ada 5 parsel, Emsal: 0.60, Hmaks:6,50 yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 684 m² yüzölçümlü arsa 28.200.000 TL bedel ile satılıktır. İmar hakkı düşüktür.

SATILIK	684 .-M ²	28.200.000 .-TL	41.228	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	--------	---------------------

4 Pozitif Invest

Tel 0541 651 80 40

Konu taşınmaza yakın konumda, Emsal: 0.30, Hmaks:6,50 yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 8.600 m² yüzölçümlü arsa 200.000.000 TL bedel ile satılıktır. İmar hakkı düşüktür.

SATILIK	8600 .-M ²	200.000.000 .-TL	23.256 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Rebi Gayrimenkul

Tel 0532 712 49 68

Konu taşınmaza yakın konumda, Emsal: 0.25, Hmaks:6,50m. yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 2.600 m² yüzölçümlü arsa 73.000.000 TL bedel ile satılıktır. İmar hakkı düşüktür.

SATILIK	2600 .-M ²	73.000.000 .-TL	28.077 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0532 285 64 76

Mithatpaşa Mahallesinde konu taşınmaza yakın konumda yer alan, bahçe lejantına sahip 4.800 m² taşınmaz 25.000.000 -TL bedel ile satılıktır. Bahçe olması nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	4800 .-M ²	60.000.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

7 Dream Village Gayrimenkul

Tel 0533 608 37 23

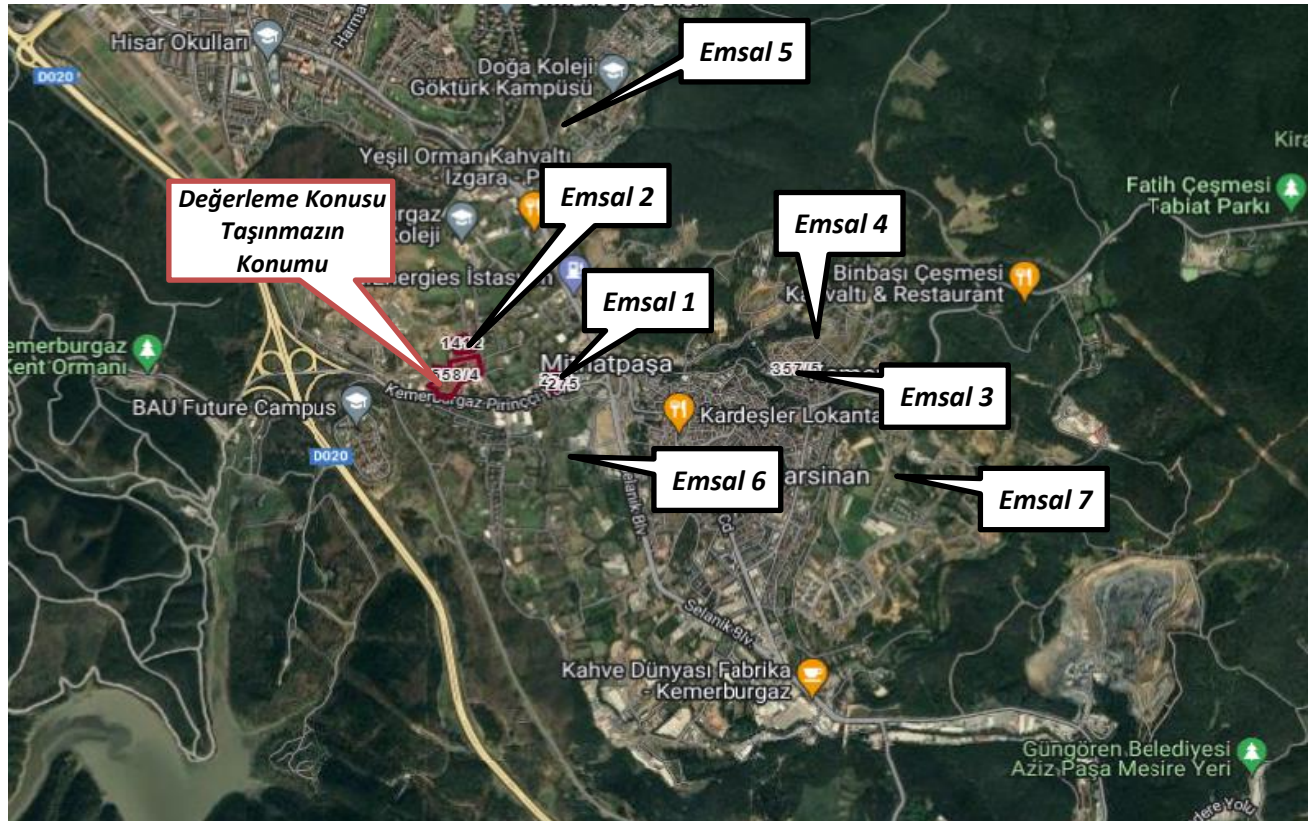
Konu taşınmaza yakın konumda, Mimar Sinan Mahallesi'nde Emsal: 0.30, Hmaks:6,50m. yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 8.250 m² yüzölçümlü arsa 180.000.000 TL bedel ile satılıktır. İmar hakkı düşüktür.

SATILIK	8250 .-M ²	180.000.000 .-TL	21.818 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

8 Medyadan

Pasifik GYO A.Ş. 04.01.2022 tarihinde sonuçlanan ihaleye göre Mithatpaşa Mahallesi 244 ada 1 parsel ve 246 ada 5 parselde toplam 42.596,97m² arsanın satış sözleşmesini imzalamıştır. Taşınmazlar Emsal=0.50(244 ada 1 parsel) K+T, Emsal=1.00 (246 ada 5 parsel) konut imarlıdır.

SATILMIŞ	42597 .-M ²	1.117.000.000 .-TL	26.223 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	--------------------	----------------------------



Konut Emsalleri

1- Arium Residence Kemerburgaz



Arium Residence projesi 10 bin metrekare alan üzerine RMA Group tarafından inşa edilecek butik bir projedir. 112 konut 12 ticari alana sahip Arium Residence projesi içerisinde 1+1'den 4+1'e kadar farklılık gösteren konut seçeneği barındırmaktadır. Projede konutların büyüklükleri ise 50 metrekare ile 150 metrekare arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vogue Gayrimenkul 0 532 356 36 00	1+1 3. kat	69m²	3.800.000 TL	55.072 TL/m²
Tabya Gayrimenkul 0 532 621 20 61	2+1 2. kat	127m²	6.500.000 TL	51.181 TL/m²
Garden Gayrimenkul 0 532 294 36 96	3+1 3. kat	220m²	12.000.000 TL	54.545 TL/m²
Ortalama				53.606 TL/m²

2- Göktürk Gaia



Eyüp-Göktürk'te inşa edilen Gaia Premium Houses projesi U şeklinde tasarlanmış blokta 54 konuttan meydana gelmektedir. 11.000 m² inşaat alanlı projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 tipte daireler bulunmaktadır. Daireler 72 metrekare ile 360 metrekare arasında değişmektedir. ~5-10 yıllıktır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Winner Gayrimenkul 0 532 280 53 72	3+1 Bahçe Katı	165m ²	8.500.000 TL	51.515 TL/m ²
Türkmen Gayrimenkul 0 532 282 48 00	3+1 Çatı Dubleksi	165m ²	6.400.000 TL	38.788 TL/m ²
Ortalama				45.152 TL/m ²

3- Göktürk Yalın Evler



Göktürk Yalın Evler projesi 8.600 m² arsa üzerinde konumlanmaktadır. Projede 146 adet konut ve 10 adet ticari ünite bulunmaktadır. Orman içerisinde konumludur. Proje içerisinde sosyal donatı alanları mevcuttur. ~5-10 yıllıktır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Wa Kemer Göktürk Danışmanlık 0 530 545 12 49	2+1 3. kat	140m ²	7.500.000 TL	53.571 TL/m ²
Route Real Estate 0 533 236 22 33	2,5+1 1. kat	163m ²	9.400.000 TL	57.669 TL/m ²
Garden Gayrimenkul 0 535 942 03 55	3,5+1 3. kat	203m ²	11.750.000 TL	57.882 TL/m ²
Ortalama				56.621 TL/m ²

4- Koray Bianco



Koray Bianco projesi 167 adet daire ve 65 adet dükkan olmak üzere 232 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İnşaatı yeni tamamlanmış oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Garden Gayrimenkul 0 532 294 36 96	1+1 2. kat	70m²	4.650.000 TL	66.429 TL/m²
DNZ Gayrimenkul 0 532 783 08 21	3+1 3. kat	109m²	5.950.000 TL	54.587 TL/m²
Wa Kemer Göktürk Danışmanlık 0 530 545 12 49	3+1 5. kat	180m²	10.000.000 TL	55.556 TL/m²
Ortalama				57.382 TL/m²

5- Özak Göktürk



Özak GYO'nun Kemerburgaz Göktürk'teki 22 dönümlük kendi arazisi üzerinde geliştirdiği Özak Göktürk projesi 157 konuttan meydana gelmektedir. Dört bloktan oluşan projede 3 blok 4 katlı, 1 blok 3 katlı olarak planlandı. Dairelerin tavan yüksekliği 3,5-4 metredir. Özak Göktürk'te 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1, 5,5+1 daire tipleri yer alıyor. İnşaatı yeni tamamlanmış oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Delta Göktürk Gayrimenkul 0 532 353 72 61	2+1 1. kat	140m²	12.500.000 TL	89.286 TL/m²
Purple House Real Estate 0 530 401 71 71	2+1 Bahçe Katı	180m²	15.250.000 TL	84.722 TL/m²
Karma Team 0 530 545 12 49	4+1 Bahçe Katı	220m²	19.200.000 TL	87.273 TL/m²
Ortalama				86.944 TL/m²

Villa Emsalleri

6 Onur Gayrimenkul

Tel 0 532 712 62 36

Göktürk Kemer Country sitesinde konumlu, 5+2 kullanımlı, havuzlu 600 m² alanlı beyan edilen 3 katlı villa 54.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	600 .-M ²	54.000.000 .-TL	90.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 Access Gayrimenkul

Tel 0 532 381 93 93

Göktürk Kemer Country sitesinde konumlu, 6+1 kullanımlı, havuzlu 450 m² alanlı beyan edilen 3 katlı villa 65.000.000 TL bedel ile satılıktır.

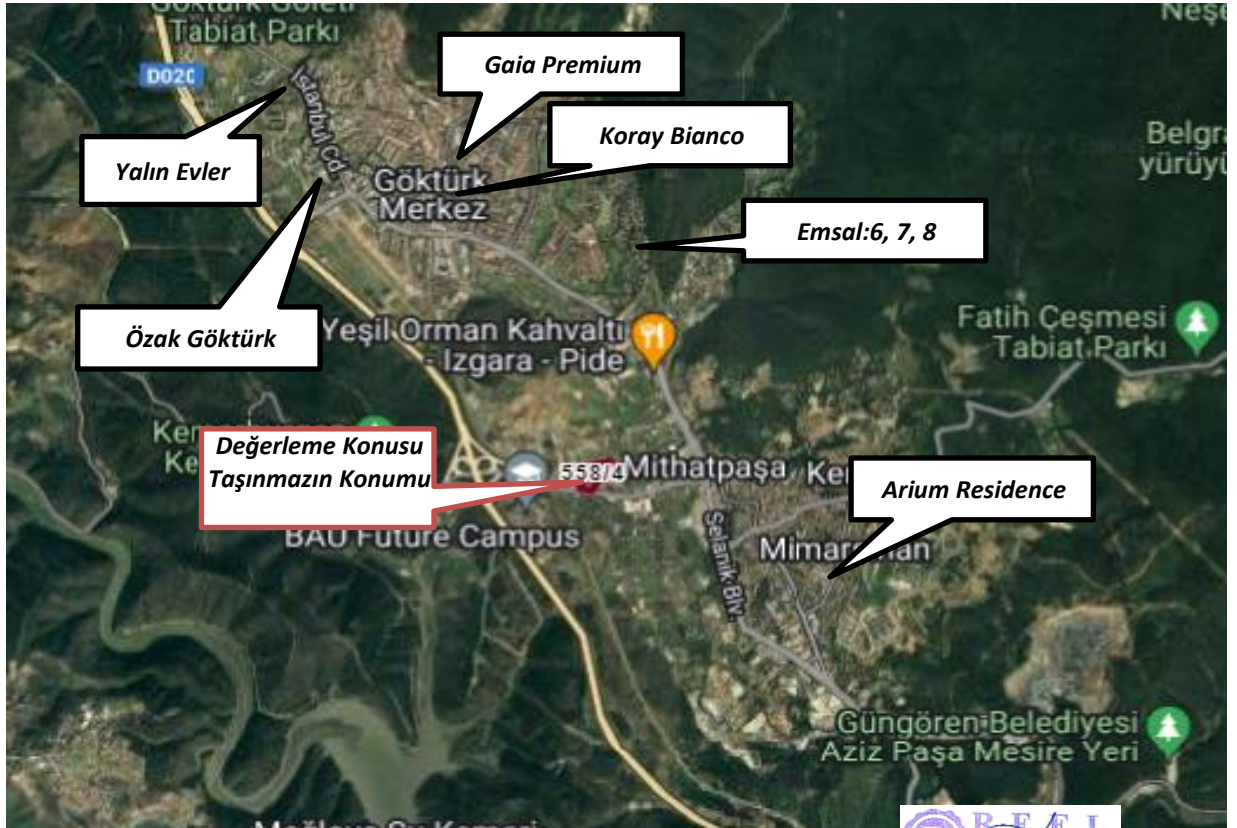
SATILIK	450 .-M ²	65.000.000 .-TL	144.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

8 DNZ Gayrimenkul A.Ş.

Tel 0 535 788 93 96

Göktürk Kemer Country Kemerboyu sitesinde konumlu, 4+2 kullanımlı 300 m² alanlı beyan edilen 3 katlı villa 32.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	32.500.000 .-TL	108.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------



Ticaret Emsalleri

1 Tabya Gayrimenkul

Tel 0 532 621 20 61

Taşınmaza yakın konumda, Arium Residence projesinde zemin katta konumlu, 150 m² kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 20.000.000 TL bedel ile satılıktır. Dükkan giriş: 55 m², bordur 60 m², asma kat:35 m² toplam 3 katlı 150 m² beyan edilmiştir.

SATILIK	150 .-M ²	20.000.000 .-TL	133.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Derin Gayrimenkul

Tel 0 541 436 54 52

Taşınmaza ve Kemerburgaz Metro İstasyonuna yakın konumlu, İstanbul Caddesi üzerinde, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 460 m² kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 19.550.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	460 .-M ²	19.550.000 .-TL	42.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Derin Gayrimenkul

Tel 0 541 436 54 52

Taşınmaza yakın konumlu, Bahçeköy Caddesi üzerinde yer alan, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 61 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 3.850.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	61 .-M ²	3.850.000 .-TL	63.115 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Ada Gayrimenkul

Tel 0507 215 04 06

Taşınmaza yakın konumlu, Bahçeköy Caddesi üzerinde, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 130 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 7.850.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	130 .-M ²	7.850.000 .-TL	60.385 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Akay Gayrimenkul

Tel 0 552 455 11 09

Taşınmaza yakın konumda, caddeye 50 metre mesafede yer alan, yaklaşık yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 265 m² kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 13.000.000 TL bedel ile satılıktır. Kurumsal kiracılı olup 36.000 TL kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	265 .-M ²	13.000.000 .-TL	49.057 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 Red Partners

Tel 0535 773 28 08

Taşınmaza ve Kemerburgaz Metro İstasyonuna yakın konumlu, İstanbul Caddesi üzerinde, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 130 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 7.850.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	130 .-M ²	7.850.000 .-TL	60.385 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde bölgedeki imarsız taşınmazlar ve Göktürk Bölgesinde kalan imarlı parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değerinin 50.000.-90.000.-TL/m² aralığındadır. Konu taşınmazlar için oluşturulan nakit akım tablosunda taşınmazların m² birim değeri 80.000.-TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

Dükkan emsalleri incelenmiş olup, 1.emsal proje içerisinde yer almaktadır. Diğer ticari emsaller münferit dükkanlar olup birim değeri 40.000- 100.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilecek üzerindeki olası bir projenin nitelikli bir proje olacağı öngörülerek dükkanlar için ortalama birim m² değeri konutların ortalama birim m² değerinin ~%25 fazlası takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-7
SATIŞ FİYATI		28.200.000	200.000.000	180.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	24.581,10 m ²	684	8.600	8.250
BİRİM M ² DEĞERİ		41.228	23.256	21.818
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:1.00	E:0.60	E:0.30	E:0.30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ÇOK KÖTÜ 45%	ÇOK KÖTÜ 45%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	40%	40%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	40%	40%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		71%	111%	111%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	55.060	70.294	48.953	45.927

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ					
Ada	Parsel	Niteliği	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
558	4	Arsa	24.581,10	55.060	1.353.400.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	1- ARİUM RESIDENCE	3- GÖKTÜRK YALIN EVLER	5- ÖZAK GÖKTÜRK
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	100	53.606	56.621	86.944
BİRİM M² DEĞERİ		BENZER	BENZER	BENZER
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KAT		BENZER	BENZER	BENZER
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	20%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER		YENİ PROJE	5-10 YILLIK	YENİ PROJE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT BAŞLAMAMIŞ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	15%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	50%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	80.000	72.475	84.932	82.597

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son bir yılın ortalaması olarak ~%20,00 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 23,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret ina tablosunda %23,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu parselin üzerine yapılacak projenin imar yapılaşma hakkı olan emsal 1,00 ile emsal inşaat alanı 24.581,10 m²'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %30 inşaat alanı eklenerek toplam 31.955,43 m² satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır. Parselin konut + dükkan olarak projelendirileceği öngörülmüştür. Plan notlarına istinaden projede satılabilir alanın %5'i ticaret olacağı kabul edilmiştir. Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

İSTANBUL EYÜPSULTAN MİTHATPAŞA PARSELİ									
ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSAL ORANI	YÜZÖLÇÜM	EMSAL İNŞAAT ALANI	İLAVE İNŞAAT ALANI (%30)	TOPLAM İNŞAAT SATILABİLİR ALAN	SATILABİLİR KONUT İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR DÜKKAN İNŞAAT ALANI
558	4	KONUT	1,00	24.581,10	24.581,10	7.374,33	31.955,43	30.357,66	1.597,77
TOPLAM				24.581,10	24.581,10	7.374,33	31.955,43	30.357,66	1.597,77

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %23,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Değerlemeye konu parsel için üç farklı nakit akışı hazırlanmış detayları aşağıda belirtilmiştir.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Nakit akışında ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 23,00 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 80.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 100.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.3 - Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda parselin nakit akış tabloları hazırlanmış olup projenin tamamlanması durumundaki değeri 4.838.744.337.-TL bulunmuştur. %23,00 indirgeme oranı kullanılarak projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri ise 2.531.552.065.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %55 ila %65 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının %60 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10-20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	4.838.744.337
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	2.531.552.065

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	2.531.552.065	.-TL
Hasılat Payı Oranı	60%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	1.518.931.239	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	1.367.038.115	.-TL
Toplam Arsa Alanı	24.581,10	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	55.613,38	.-TL/m2

PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	1.367.000.000 TL
------------------------------------	------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
TAŞINMAZIN DEĞERİ	1.353.400.000,00 TL
Gelir - Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;	
TAŞINMAZIN DEĞERİ	1.367.000.000,00 TL

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %60 olarak alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara kira değeri takdir edilmemiştir.

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

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

Konu taşınmaz, 558 ada 2 ve 558 ada 3 parsellerin tevhid işleminden 15.08.2022 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

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.

Taşınmaz üzerinde yapı kayıt belgelerinin iptaline ilişkin beyanlar bulunmaktadır. Mahallinde yapılan gözlemlerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beyanlardan birinde yapının belge alındıktan sonra yıkılmış olduğu belirtilmiştir.

Parsel üzerinde "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Eyüpsultan Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 27.04.2022 tarihli E75340015622.0166988 sayılı yazıda "...devir tarihi sırasında tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların kaldırılmasından idaremiz sorumlu olup, gereği idaremizce yapılacaktır" denilmektedir. İlgili şerhlerle ilgili süreç Eyüpsultan Belediyesince takip edilmekte olup bu şerhlerin kaldırılacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca taraflar arasındaki sözleşmenin "Devir ve Teslime İlişkin Esaslar" maddesinde de durum "sözleşmeye ilişkin taşınmazın devir tarihi sırasında tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, (devamı niteliğinde eklenebilecek takyidatları da kapsamak üzere) kaldırılmasından satıcı sorumludur" şeklinde açıklanmış olup bu kapsamda portföyde yer alan taşınmazın devrine olumsuz bir etkisi olmayacağı kanaatine varılmıştır. İlgili şerhlerin tapu devri sırasında Eyüpsultan Belediyesi tarafından kaldırılacağı anlaşılmaktadır. Bu kapsamda; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Arsa niteliğinde olan taşınmazların fiili durumuda bu niteliğine uygundur. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "ARSA/ARAZI" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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 taşınmazın;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

1.353.400.000 .-TL

(Bir Milyar Üç Yüz Elli Üç Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.461.672.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma 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.