68 KING STREET
NEW YORK, NY
ADRESİNDE
GELİŞTİRİLMESİ PLANLANAN KAT MÜLKİYETLİ LÜKS KONUT PROJESİNE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU:

Müşteri:
Sn. Kayrıl Karabeyoğlu
Akfen Holding A.Ş.

Hazırlayan:
Property Valuation Inc.
777 Westchester Avenue, Suite 101
White Plains, NY 10604

Dosya No: 26-524

Property Valuation Inc.

30 Haziran 2026

Sn. Kayrıl Karabeyoğlu
Akfen Holding A.Ş.
Koza Sok. No: 22 Gaziosmanpaşa 06700
Ankara
Türkiye Cumhuriyeti (Türkiye)

Konu: 68 King Street, (diğer adıyla)
183 Varick Street New
York, NY 10014

Sayın Karabeyoğlu:

Talebiniz doğrultusunda, yukarıda belirtilen taşınmaza ilişkin değerleme çalışması hazırlanmıştır. Kısaca açıklamak gerekirse, 68 King Street, geliştirilmesi planlanan 28 katlı lüks bir kat mülkiyetli konut projesidir. Ön proje kapsamında 82 adet kat mülkiyetli konut amaçlı bağımsız bölüm ile zemin katta yaklaşık 3.000 SF büyüklüğünde ticari alan öngörülmektedir.

Proje Sahası & Konum
Değerlemeye konu taşınmaz, Manhattan, New York'un Hudson Square bölgesinde, Varick Street ile King Street'in güneybatı köşesinde yer alan, 580 Blok / 60 Parsel numaralı tek bir vergi parselinden oluşmaktadır. Taşınmaz, 12.553,1 SF[1] yüzölçümüne sahip olup dikdörtgene yakın olmakla birlikte düzensiz ("L" şeklinde) bir geometriye sahiptir. Hudson Square, geçmişte sanayi ve ofis kullanımının hakim olduğu bir bölge olup, 25 yıldan daha uzun bir süredir kademeli olarak konut ve eğlence odaklı bir bölgeye dönüşmektedir. Bölge, Manhattan'ın güney kesimindeki en yüksek değerli semtlerden bazıları olan Tribeca, SoHo ve Greenwich Village/West Village'a komşudur. *The Real Deal* dergisinde yakın zamanda yayımlanan bir makaleye göre, "Hudson Square, son yıllarda şehir merkezine yönelen yüksek gelir grubundaki alıcılardan yararlanmak isteyen geliştiriciler açısından cazip bir bölge olarak öne çıkmıştır." 68 King Street, Greenwich Village Tarihi Koruma Bölgesi sınırlarının hemen dışında yer almaktadır. Söz konusu koruma statüsü bölgedeki konut geliştirme faaliyetlerini sınırlandırmış olup, gelecekteki rekabeti de kısıtlayacaktır.

Proje sahasının King Street cephesinin uzunluğu 150 ft, Varick Street cephesinin uzunluğu ise 76,1 ft'dir. (Varick Street fiilen Seventh Avenue'nun güneye doğru devamı niteliğindedir.) King Street yönündeki parsel derinliği büyük ölçüde 76,1 ft olmakla birlikte, güneybatı köşesinde arka parsel sınırının 48,75 ft'lik bölümü boyunca ilave 24,3 ft derinlik bulunduğundan, yaklaşık 100 ft derinliğine sahip bir bölüm oluşmaktadır.

İmar Durumu & Taşınmazın Edinimi
Proje sahası M1-6 imar bölgesinde yer almakta olup Hudson Square özel imar bölgesi kapsamındadır. Raporun ilgili bölümünde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, bu imar bölgesi sınırlı ölçüde konut amaçlı kullanıma izin vermekte olup, 10,0 Kat Alanı Katsayısına (FAR) sahip yüksek yoğunluklu bir imar bölgesidir. İmar hakkı kapsamında izin verilen imara esas kat alanı 125.531 BSF olup, geliştirici ilave yapılaşma hakları edinerek toplam imara esas kat alanını **166.367 BSF**'ye çıkarmayı planlamaktadır.

[1] Resmi kayıtlarda parsel büyüklüğü 12.590 SF olarak görünmekle birlikte, proje sahası yakın zamanda yeniden ölçülmüş olup, yapı ruhsatı başvuruları 12.553 SF büyüklüğü esas alınarak yapılmaktadır.

info@propertyvaluationinc.com
propertyvaluationinc.com
718.675.3200

Halihazırda taşınmazın üzerinde, tamamen yıkılması planlanan 6 katlı hafif sanayi/çatı katı ofis binası bulunmaktadır. Söz konusu yapı 1930 yılında inşa edilmiş olup, toplam inşaat alanı 66.476 SF'dir ve bölgedeki eski üretim binalarının tipik bir örneğini oluşturmaktadır. Avdoo Partners ve bağlı şirketlerinin kontrolündeki bir tüzel kuruluş olan geliştirici, taşınmazı Aralık 2025'in sonlarında 63 milyon Doları bedelle satın almıştır. Satın alma tarihinde binada halen birkaç kiracı bulunmakla birlikte, bunların kira sözleşmelerinin kısa süre içinde sona ereceği anlaşılmaktadır. Son kiracının Haziran 2026'da binayı tahliye etmesinin ardından yıkım çalışmalarına başlanacaktır.

Yapılaşma haklarının bir araya getirilmesi süreci ise hafif karmaşık bir yapı arz etmektedir. Geliştirici, üzerinde bir otelin bulunduğu 63 numaralı Parsel ile imar parseli birleştirmesi (yapılaşma haklarının bitişik parsellere aktarılmasını sağlayan mekanizma) gerçekleştirecektir. Mevcut durumda izin verilen imara esas kat alanının (ZFA) tamamı veya hatta bir miktar fazlası kullanılmış durumda olduğundan söz konusu parsele ait devredilebilecek herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte geliştirici, Metropolitan Transportation Authority (MTA) ile de ön mutabakata varmıştır. New York Şehri metrosunu işleten MTA, metro hattı veya istasyonuna bitişik bir proje sahasında (IRT Hat 1 Varick Street'in altından geçmektedir) metro altyapısında iyileştirme yapılması karşılığında, önceden belirlenmiş FAR miktarı kadar ilave yapılaşma hakkı verebilmektedir. Bu ilave hak yalnızca değerlemeye konu vergi parseline değil, imar parselinin tamamına uygulanmaktadır. İmar parseli birleştirmesinin gerçekleştirilme nedeni de budur. Bu kapsamda MTA, proje sahasına bitişik Houston Street İstasyonu için yeni bir giriş yapılmasını, merdivenin yerinin değiştirilmesini ve bir asansör kurulmasını talep etmiştir. Bu çalışmaların inşaat maliyetinin 10 milyon Doları, dolaylı maliyetlerinin 4 milyon Doları ve girişin bakım giderlerinin peşin olarak finanse edilmesi için 2,5 milyon Doları olmak üzere toplam 16,5 milyon Doları olacağı öngörülmektedir. İmar parseli birleştirmesinin maliyeti ise, binanın en alt katındaki iki yatak odalı bir bağımsız bölümün otel sahibine devredilmesi olacaktır. Bu bağımsız bölümün değerinin yaklaşık 1,5 ila 2 milyon Doları olduğu tahmin edilmektedir. Son unsur ise, Kapsayıcı Konut Sertifikaları kapsamında 7.225 SF'lik sertifikanın, üzerinde mutabakata varılan fit kare (SF) başına 240 Doları bedel üzerinden satın alınmasıdır. Bunun maliyeti ise 1,734 milyon Doları tutarındadır. (Bu tutar ilk öngörülenden bir miktar daha düşüktür. İşlemin Temmuz 2026'da tamamlanması beklenmektedir.) Dolayısıyla, yapılaşma haklarının tamamının bir araya getirilmesine ilişkin toplam maliyetin, 166.367 BSF için yaklaşık 83,2 milyon Doları veya yaklaşık **BSF başına 500 Doları** olacağı öngörülmektedir. İlk satın alma maliyeti de bundan kayda değer ölçüde farklı değildir (BSF başına 503 Doları).

Planlanan Bina & Bağımsız Bölümler

Geliştirici, 'modern geleneksel' mimari anlayışında uzmanlaşmış tanınmış mimarlık ofislerinden Robert A.M. Stern Architects (RAMSA) ile çalışmaktadır. Nihai tasarım halen geliştirilme aşamasındadır. En güncel tasarımda aşağıdaki dağılıma sahip toplam 82 bağımsız bölüm yer almaktadır:

Bağımsız Bölümlerin Ön Dağılımı

Bağımsız Bölüm Türü	Adet	SF	Ortalama SF	%	Hedef %
1 BR	17	16,949	997	21%	12%
2 BR	25	36,575	1,463	30%	37%
3 BR	26	58,084	2,234	32%	34%
4 BR	12	36,072	3,006	15%	12%
5 BR	2	9,190	4,595	2%	5%
	82	156,870	*1,913*		

Görüldüğü üzere mevcut tasarımda tek yatak odalı bağımsız bölümlerin oranı geliştiricinin hedeflediğinden biraz daha yüksek, iki yatak odalı bağımsız bölümlerin oranı ise biraz daha düşüktür. Geliştirici ayrıca en az iki ilave çatı katı dairesi veya en az iki alt çatı katı dairesi eklemeyi hedeflediğini belirtmiştir. Bu nedenle nihai tasarımda bağımsız bölüm sayısının muhtemelen 78 ila 80'e düşeceği ve bağımsız bölüm dağılımının da sınırlı ölçüde değişeceği öngörülmektedir.

Tarafımıza brüt bina alanlarına ilişkin bilgi sunulmamış olmakla birlikte, tasarımın mevcut aşaması dikkate alındığında binanın tam bodrum katına ilave olarak yaklaşık 177.000 SF büyüklüğünde olacağı anlaşılmaktadır. Proje 28 katlı olacak; en üst konut katına kadar 290 ft, ana çatı seviyesine kadar 310 ft ve yapının en yüksek noktasına kadar ise 370 ft yüksekliğinde olacaktır.

Tavan yükseklikleri ana yaşam alanlarında en az 10 ft, bazı bağımsız bölümlerde ise 11 ft olacaktır. Çevredeki yapılaşmanın nispeten alçak katlı olması nedeniyle binanın yaklaşık yarısının iyi manzaraya sahip olması beklenmektedir. Binanın üst katlarına çıkıldıkça ise raporda yer alan, dronla havadan çekilen fotoğraflarda da görüleceği üzere oldukça geniş panoramik manzaralar elde edilmektedir. Geride inşa edilen ilk cephe 10. katta başlamakta olup, bina oturum alanının en geniş olduğu bu seviyenin altında daha küçük bağımsız bölümlerin yoğunlaşacağı öngörülmektedir. Bu seviyenin üzerinde de geride inşa edilen birkaç cephe bulunmaktadır.

28. kattaki en üst çatı katı dairesinde, çatı seviyesinde terasına açılan ilave bir oda yapılması mümkün olabilecektir. Bağımsız bölümlerin net satılabilir alanı **156.870 SF**'dir. Bununla birlikte, bu tasarım henüz ön tasarım aşamasındadır. Tasarım geliştirme süreci ilerledikçe bağımsız bölüm sayısı, bağımsız bölüm büyüklükleri ve bazı bağımsız bölümlerin yatak odası sayıları üzerinde çeşitli düzenlemeler yapılacaktır.

Mevcut mimari görseller (raporun ilgili bölümüne bakınız), yüksek kaliteli bir yapı standardına işaret etmektedir. Geliştirici ile yaptığımız görüşmeler de, son kat mülkiyetli konut satış döneminde oldukça başarılı satış performansı gösteren 'modern geleneksel' tarzda bir mimari anlayış ve ürün konseptinin benimsendiğini ortaya koymaktadır. Projenin mimarı RAMSA, genel pazar performansının üzerinde başarı gösteren üst segment kat mülkiyetli konut projelerini hayata geçirme konusunda kanıtlanmış bir geçmişe sahiptir.

Binanın büyüklüğü dikkate alındığında, 7.000 SF üzerinde bir alana yayılan sosyal donatı paketi oldukça kapsamlı olacaktır. Bu kapsamda, sakinlere yönelik giriş lobisi ve resepsiyon, kütüphane, dinlenme salonu, barlı bilardo salonu, fitness ve egzersiz salonları, spa ve wellness alanları, binanın üst katlarına yakın konumlandırılmış kapalı yüzme havuzu, sky lounge, çocuk oyun odası, raketbol ve pickleball sahaları gibi olanaklar sunulacaktır. Proje sahasında satışa sunulacak 17 adet otopark alanı yer almakta olup, bunların büyük olasılıkla ayrı tapulu olarak ve her biri yaklaşık 500.000 Doları bedelle satılması öngörülmektedir. Otoparka erişim, King Street üzerindeki bir porte-cochere (kontrollü araç giriş avlusu) üzerinden sağlanacaktır. RAMSA'nın öncülük ettiği (veya 1920'li yılların New York mimarisinde görülen bir uygulamayı yeniden yorumladığı) bu özellik, günümüzde piyasanın üst segment projelerinde adeta standart hale gelmiştir. Köşe konumunda net kiralanabilir alanı yaklaşık 3.000 SF olan tek bir ticari amaçlı bağımsız bölüm yer alacaktır. Geliştirici, bu alan için fit kare (SF) başına yaklaşık 300 Doları kira geliri öngörmektedir.

Henüz satış izahnamesi tamamlanmamış ve Ek A fiyat listesi kesinleştirilmemiş olmakla birlikte, geliştirici toplam konut satış hasılatı için fit kare (SF) başına yaklaşık 3.100 ila 3.200 Doları seviyesinde talep fiyatı hedeflemektedir. Kısacası bu proje, Manhattan'ın en varlıklı bölgelerinden birinde geliştirilen üst segment lüks bir konut projesidir. Geliştirici Avdoo'nun, Brooklyn ve Manhattan'da hayata geçirdiği yaklaşık altı başarılı New York Şehri projesi bulunmaktadır. Bunlar arasında en dikkat çekeni, 100'ün üzerinde bağımsız bölümden oluşan ve tamamı satılmış olan 123 Boerum kat mülkiyetli konut projesidir (Ekler bölümüne bakınız).

İnşaat bütçesi nihayet Haziran 2026'da temin edilmiştir. Geliştirici, geliştirme bütçesini fit kare (SF) başına yaklaşık 1.500 Doları olarak öngörmektedir. Finansman giderlerinin payı yüksek olmakla birlikte, yalnızca doğrudan inşaat maliyetleri dahi fit kare (SF) başına 900 Doları tutarının üzerindedir. Bu yükseklikte bir bina için söz konusu doğrudan inşaat maliyeti, üst segment bir yapı standardı ve pazar konumlandırmasıyla uyumludur. 1 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yaklaşık 2 milyon Doları harcama yapılmış olup, bunun 1,4 milyon Doları tutarından fazlası mimari tasarım ile iç mimari/görselleştirme çalışmalarına, 550.000 Doları tutarından fazlası ise mühendislik, danışmanlık ile ölçme ve harita hizmetlerine harcanmıştır. Bütçe aşağıda sunulmaktadır:

GELİŞTİRME BÜTÇESİ	**Bütçelenen Tutar**	**Yer Üstü Brüt İnşaat Alanı (GBA) Birim Maliyeti ($/fit kare (SF))**	**Toplam İnşaat Alanı Birim Maliyeti ($/fit kare (SF))**
Yıkım & Bertaraf	$2,352,945	$13.29	$12.41
Tertibatlar	$2,905,000	$16.41	$15.33
Doğrudan İnşaat Maliyetleri (İş Kalemleri/Genel Yüklenici (GC)/Garanti Edilmiş Azami Fiyat (GMP))	$152,611,285	$862.21	$805.11
(yukarıdaki tutara beklenmeyen gider payı dahildir) ara toplam	$157,869,230	$891.92	$832.85
Genel Şantiye Giderleri, İnşaat Yönetimi (CM), Teminat, vb.	$13,690,887	$77.35	$72.23
Toplam Doğrudan İnşaat Maliyetleri	**$171,560,117**	**$969.27**	**$905.08**
Mimarlık, Mühendislik vb.	$8,744,619	$49.40	$46.13
Pazarlama & Kiralama	$5,750,000	$32.49	$30.33
Genel Dolaylı Maliyetler	$37,532,827	$212.05	$198.01
ara toplam	$52,027,446	$293.94	$274.47
Finansman Giderleri & Faiz	$51,849,329	$292.93	$273.53
Toplam Dolaylı Maliyetler + Finansman Giderleri	**$103,876,775**	**$586.87**	**$548.01**
Toplam	**$275,436,892**	**$1,556.14**	**$1,453.09**

Son kiracının Haziran 2026'da binayı tahliye etmesi planlanmaktadır. Yıkım izinleri alınmak üzere başvurular yapılmış olup, yıkım çalışmalarının yaklaşık 1 Temmuz 2026 tarihinde başlaması beklenmektedir. Kazı ve temel çalışmalarına 2027 yılının ilk çeyreğinde başlanacaktır. Düşey inşaatın (taşıyıcı üst yapı) yaklaşık 2027 yılının üçüncü çeyreğinde başlaması, satışların ise en erken Mart 2028'de başlaması öngörülmektedir. İlk Geçici Kullanma İzin Belgesinin (Temporary Certificate of Occupancy – TCO) 2029 yılının ortalarında, son TCO'nun ise (yük asansörü hattı ve benzeri hususlar dahil) yaklaşık 2029 yılının üçüncü çeyreğinin sonlarında alınması hedeflenmektedir. Eksik ve kusurların giderilmesi ile teslime hazır hale getirme çalışmalarının ardından projenin nihai tamamlanma tarihinin 1 Ocak 2030 olacağı tahmin edilmektedir. Geliştirici, uygulama projelerinin tamamlanmasının ve MTA ilave yapılaşma hakkının projeye entegre edilmesinin 2026 yılı sonuna kadar süreceğini belirtmiştir.

Değerleme

Bu değerleme çalışmasının amacı, (a) taşınmaz üzerindeki tam mülkiyet hakkının mevcut haliyle piyasa değerine; (b) projenin tamamlanması sonrasındaki muhtemel piyasa değerine; ve (c) 166.637 inşa edilebilir fit kare (BSF) yapılaşma haklarını içeren *birleştirilmiş haliyle* proje sahasının piyasa değerine ilişkin görüş bildirmektir. İlave devredilebilir yapılaşma hakları henüz kesin olarak devralınmamış veya proje sahasına entegre edilmemiştir. Bu nedenle, taşınmazın *mevcut haliyle* gerçek değeri, bağımsız bir proje sahası olarak değerlendirilmelidir. Bununla birlikte, söz konusu birleştirmenin tamamlanma olasılığı oldukça yüksektir. Kat mülkiyetli projeler ve diğer satış amaçlı projelerde ekonomik faydanın kira geliri değil, bağımsız bölümlerin satılmasıyla elde edilen net satış geliri olduğu dikkate alınmalıdır. Bu nedenle, geliştiricinin finansal modeli veya "iskonto edilmiş net satış hasılatı" analizi, bu tür projelerde kullanılan yaygın olarak esas alınan değerleme yöntemidir. Bu yöntem, tamamlanmış daireleri teorik olarak 'toptan' satın alıp nihai alıcılara 'perakende' olarak satacak tek bir yatırımcıya devredileceği varsayımına dayanmaktadır (başka bir ifadeyle, net satış hasılatı modeli, bağımsız bölümlerin tamamının toplu satış değerini göstermektedir). Ayrıca Maliyet Yaklaşımı kapsamında arsanın değerine de yer verilmiştir.

Değerleme çalışmamız, Appraisal Institute tarafından belirlenen Mesleki Etik Kuralları ve Mesleki Uygulama Standartları ile Appraisal Foundation tarafından yayımlanan Mesleki Değerleme Uygulamalarına İlişkin Yeknesak Standartlar (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, bu hükümlere tabidir. Değerleme çalışması ayrıca müşterinin değerleme gerekliliklerine de uygundur. Değerleme görevi kapsamındaki çalışmamız, belirli bir asgari değerin tespit edilmesi, belirli bir değere ulaşılması veya herhangi bir kredinin onaylanması şartına bağlı olarak gerçekleştirilmemiştir.

Müşteri Akfen Holding A.Ş. olup, raporun hedef kullanıcıları arasında Akfen'in ilgili bağlı şirketi olan Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile danışmanları da bulunmaktadır. Bu değerleme raporu, Türkiye Cumhuriyeti mevzuatı uyarınca gerekli olması halinde Akfen veya bağlı şirketlerinden biri tarafından kamuya açıklanabilir. Raporun kullanım amacı, olası bir öz sermaye yatırımı öncesinde projenin mevcut değerinin karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesine yardımcı olmaktır.

Buna göre, 28 Nisan 2026 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki tam mülkiyet hakkının *mevcut haliyle* piyasa değerinin aşağıdaki tutar olduğu kanaatine varılmıştır:

YETMİŞ BEŞ MİLYON DOLARI
75.000.000 Doları

Ayrıca, MTA ilave yapılaşma hakkı ile diğer devredilebilir yapılaşma haklarının proje sahasına entegre edilerek toplam imara esas kat alanının (ZFA) 166.637 inşa edilebilir fit kareye (BSF) ulaştığına dair olağanüstü varsayıma dayanarak, değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki tam mülkiyet hakkının *birleştirilmiş haliyle* mevcut piyasa değerinin aşağıdaki tutar olduğu kanaatine varılmıştır:

YÜZ DOKUZ MİLYON DOLARI
109.000.000 Doları

Değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki tam mülkiyet hakkının, tahmini tamamlanma tarihi olan yaklaşık 1 Ocak 2030 itibarıyla tamamlanma sonrası muhtemel piyasa değerinin (yani net satış hasılatı değerinin) aşağıdaki tutar olacağı kanaatine varılmıştır:

DÖRT YÜZ OTUZ ALTI MİLYON DOLARI
436.000.000 Doları

Bu tutarın 9,3 milyon Doları projenin ticari amaçlı bileşenlerinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca, ticari amaçlı bileşenlerin değerinin, net satış hasılatı modelinde uygulanan indirimlerin uygulanmadığı, başka bir ifadeyle 'saf' bir değer olduğu da dikkate alınmalıdır.

Kar indirimi ve iskonto uygulanmaksızın net satış geliri yaklaşık 483 milyon Doları tutarındadır. Farklı değer esasları aşağıda özetlenmiştir:

Mevcut Değer Esası	Değer	Tarih
***Mevcut Haliyle* Değer**	**$75,000,000**	**4/28/26**
Birleştirilmiş Haliyle (166.637 bsf)	$109,000,000	4/28/26
Muhtemel Geliştirme Değeri Esasları	**Değer**	**Tarih**
Brüt Satış Geliri	$517,000,000	1/1/30
Yukarıdaki tutarın konut amaçlı bileşenlere isabet eden kısmı	$500,800,000	
Yukarıdaki tutarın ticari amaçlı bileşenlere isabet eden kısmı	$9,300,000	
Yukarıdaki tutarın otopark/depolama alanlarına isabet eden kısmı	$6,375,000	
En yakın 100.000 Doları tutarına yuvalanmıştır	$516,500,000	
Net Satış Geliri *(kar indirimi veya iskonto uygulanmaksızın)*	$483,000,000	1/1/30
Tamamlanma Sonrası Piyasa Değeri	**$436,000,000**	**1/1/30**
Diğer adıyla İskonto Edilmiş Net Satış Hasılatı Değeri		
Yan Değerler	**Değer**	**Tarih**
Arsa Değeri	$75,300,000	4/28/26

Tanım gereği[2], tamamlanma sonrası piyasa değerini ifade eden değer, iskonto edilmiş net satış hasılatı değeridir. Brüt ve net satış gelirine ilişkin diğer tutarlar ise net satış hasılatı değerinin hesaplanmasına 'esas teşkil eden' yan değerlerdir. Bununla birlikte, proje sponsoru ve ortakları açısından projenin fiili ekonomik getirisinin, brüt satış hasılatından satış maliyetlerinin düşülmesiyle elde edilen net satış geliri olduğu; bu projede söz konusu tutarın **483 milyon Doları** olduğu da dikkate alınmalıdır.

Herhangi bir sorunuz veya görüşünüz olması halinde, lütfen aşağıda imzası bulunan kişiyle iletişime geçmekten çekinmeyiniz.

Saygılarımızla,
PROPERTY VALUATİON INC.

Michael Falsetta
Başkan & CEO
NYSCGREA #46-48916
mf@pval.net

Wendy Hobby
Kıdemli Başkan Yardımcısı
NYSCGREA #46-49327
whobby@pval.net

[2] ABD federal düzenlemeleri uyarınca, beşten fazla bağımsız bölümden oluşan bir kat mülkiyetli konut projesinin tamamlanma sonrası değeri, bağımsız bölümlerin münferit satış fiyatlarının toplamı olarak değil, iskonto edilmiş net satış hasılatı değeri olarak tanımlanmaktadır. Bu değer, toplu satış değerine benzer nitelikte olmakla birlikte, teknik olarak projenin tamamlandığı tarihteki değerini ifade etmektedir.

İçindekiler

Bölüm I: Giriş

Sayfa

Konu Fotoğrafları 1
Sertifikasyon 9
Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar 10
Yönetici Özeti 13

Bölüm II: Geçmiş Bilgiler ve Taşınmazın Tanımı

Geçmiş Bilgiler 15
Bölge ve Mahalle Analizi 21
Piyasa Analizleri 35
Arazi ve İmar 71
Gayrimenkul Değerlemesi ve Vergiler 83
İyileştirmelerin Tanımı 86

Bölüm III: Verilerin Analizi ve Değerleme Uzmanının Değere İlişkin Görüşü

En Yüksek ve En İyi Kullanım 89
Değerleme Süreci 91
Brüt Satış Hasılası ve Net Satış Değeri 93
Maliyet Yaklaşımı 114
Uzlaştırma ve Nihai Değer Görüşü 132

Bölüm I

Giriş

68 King Street (diğer adıyla 183 Varick Street)

Varick Street'in önden görünümü

King Street'in önden görünümü

King Street'in doğudan görünümü

Varick Street'in kuzeyden görünümü

Varick Street'in güneyden görünümü

Beyan ve Taahhüt

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda, aşağıdaki hususları beyan ve taahhüt ederiz:

- Bu raporda yer alan olgulara dayalı beyanlar doğru ve gerçeğe uygundur.
- Raporda yer verilen analizler, görüşler ve sonuçlar yalnızca raporda belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla sınırlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız mesleki analizlerimizi, görüşlerimizi ve vardığımız sonuçları yansıtmaktadır.
- Bu rapora konu taşınmaz üzerinde mevcut veya geleceğe yönelik herhangi bir menfaatimiz bulunmadığı gibi, ilgili taraflara ilişkin herhangi bir kişisel menfaatimiz de bulunmamaktadır.
- Bu değerleme görevini kabul ettiğimiz tarihten önceki üç yıllık süre içinde, bu rapora konu taşınmaza ilişkin herhangi bir hizmet sunmadık.
- Bu rapora konu taşınmaza veya bu değerleme görevine taraf olan kişilere ilişkin herhangi bir önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu değerleme görevi kapsamındaki çalışmamız, önceden belirlenmiş herhangi bir sonuca ulaşılması veya bu yönde raporlama yapılması şartına bağlı değildir.
- Bu değerleme görevinin tamamlanması karşılığında alacağımız ücret, önceden belirlenmiş bir değere ulaşılması veya bu yönde raporlama yapılması ya da değer konusunda müşterinin lehine olacak şekilde yönlendirme yapılması, değer görüşünde ulaşılan tutar, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerleme raporunun kullanım amacıyla doğrudan ilişkili sonraki bir olayın gerçekleşmesi şartına bağlı değildir.
- Analizlerimiz, görüşlerimiz ve vardığımız sonuçlar, *Mesleki Değerleme Uygulamalarına İlişkin Yeknesak Standartlar* ile Appraisal Institute tarafından belirlenen Mesleki Etik Kuralları ve Mesleki Uygulama Standartlarına uygun olarak hazırlanmış olup, bu rapor da bu standartlara uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Michael Falsetta, bu değerleme görevi kapsamında bu rapora konu taşınmazı bizzat yerinde incelemiştir.
- Ekibimizin bir üyesi olan Steven Manheimer, özellikle arsa satışları konusunda, bu beyan ve taahhüdü imzalayan kişilere önemli ölçüde profesyonel destek sunmuştur.
- Bu raporun kullanımı, Appraisal Institute tarafından yetkilendirilen temsilciler tarafından yapılacak incelemelere ilişkin kurumun gerekliliklerine tabidir.
- Bu rapor tarihi itibarıyla, tüm imza sahipleri eyalet düzeyindeki sertifikasyon için öngörülen sürekli eğitim programının gerekliliklerini yerine getirmiştir.

PROPERTY VALUATİON INC.

Michael Falsetta
Başkan & CEO
NYSCGREA #46-48916
mf@pval.net

Wendy Hobby
Kıdemli Başkan Yardımcısı
NYSCGREA #46-49327
whobby@pval.net

Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar

Bu değerleme raporu aşağıdaki varsayımlara ve sınırlayıcı koşullara tabidir:

Tüm değer görüşleri ve varılan sonuçlar yalnızca bu raporda açıkça tanımlanan ve açıklanan taşınmaza ilişkindir.

Kamu kayıtlarından ve diğer güvenilir kaynaklardan elde edilen (ve mümkün olduğu durumlarda değerleme uzmanları tarafından doğrulanan) bilgi ve veriler, değerleme sonuçlarına dayanak teşkil eden yeterli kanıtlar olarak kabul edilmiştir.

Değerleme uzmanları herhangi bir hukuki geçerliliğe sahip arazi ölçümü hazırlamamış veya hazırlatmamıştır. Bu nedenle, raporda yer verilen kroki, parsel planı, şema, çizim veya mevcut ölçüm belgelerine yapılan atıflar yalnızca okuyucunun taşınmazı görsel olarak daha iyi kavrayabilmesini sağlama amacını taşımaktadır.

Müşteri tarafından bilinen ve değerleme açısından önem taşıyan tüm bilgilerin eksiksiz ve doğru şekilde sunulduğu; ayrıca taşınmazın kullanımını etkileyebilecek açıklanmamış kira sözleşmeleri, anlaşmalar, rehin hakları veya başka takyidatlar bulunmadığı varsayılmıştır.

Değerleme çalışması bir mülkiyet araştırması niteliğinde değildir. Bu nedenle, taşınmazın mülkiyet devir zincirinin hukuki durumu hakkında herhangi bir görüş bildirilmemekte ve buna ilişkin herhangi bir taahhütte bulunulmamaktadır. Aynı şekilde, raporda aksi belirtilmediği sürece, proje sahasına ilişkin yapılaşma haklarının geçerliliğini koruduğu, başka bir ifadeyle 'devredilebilir yapılaşma haklarının' devredilmediği veya satılmadığı varsayılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin ve yönetiminin yetkin ve sorumluluk sahibi kişiler tarafından yürütüldüğü varsayılmıştır.

Mevcut veya ileride ortaya çıkabilecek hukuki nitelikteki konular bakımından makul ölçünün ötesinde herhangi bir sorumluluk üstlenilmemektedir.

Başka taraflarca sağlandığı veya hazırlandığı belirtilen bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmakla birlikte, değerleme uzmanları bu bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir.

Değerleme uzmanları, bu değerleme çalışmasına dayanılarak herhangi bir hukuki yargılama veya mahkeme sürecinde, bu hizmetler için kendilerine adil ve makul bir ücret ödenmediği sürece, bilirkişi olarak ifade vermekle yükümlü değildir.

Değerleme çalışmasının belirtilen amacı ve bu raporda açıklanan kullanım amacı dikkate alındığında, değerleme sonuçları yalnızca değerlemesi yapılan taşınmaz üzerindeki belirli haklar bakımından geçerlidir; bu nedenle rapor başka bir amaçla kullanılmamalıdır.

Bu değerleme raporunun içeriğinin açıklanması, Appraisal Institute Tüzüğü ve Yönetmelikleri hükümlerine tabidir.

Bu rapora veya raporun bir nüshasına sahip olunması, değerleme uzmanlarının yazılı onayı olmaksızın, raporda belirtilen hedef kullanıcılar dışında herhangi bir kişiye raporu yayımlama veya herhangi bir amaçla kullanma hakkı tanımaz.

Nakit akışı tahminleri, gelecekteki faaliyet özelliklerine ilişkin tahmini öngörüler olup, bu değerleme raporunda yer alan bilgi ve varsayımlara dayanmaktadır. Bu mali tahminlerin gerçekleşmesi, değişken ekonomik koşullardan etkilenebileceği gibi kesin olarak öngörülemeyen gelecekteki olaylara da bağlıdır. Gerçekleşen sonuçlar, bu raporda yer alan tahminlerden büyük ölçüde farklılık gösterebilir. Değerleme uzmanları, öngörülen bu koşulların gerçekleşeceğine dair herhangi bir taahhütte bulunmamaktadır. Ayrıca tahminler, değerleme uzmanlarının mevcut bilgi veya kontrol alanının dışında kalan koşullardan da etkilenebilir.

Bu raporda yer alan öngörülen piyasa değerine ilişkin görüşler, bu değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği dönemde piyasa katılımcılarının mevcut beklenti ve algılarını yansıtmayı amaçlamaktadır.

Değerleme uzmanları, değerleme tarihinden önce piyasa koşullarını değiştiren öngörülemeyen olaylardan sorumlu tutulamaz.

Değerleme uzmanları mühendis değildir. Bu nedenle, kalite, fiziksel durum, maliyet, uygunluk, zemin koşulları, taşkın riski, işlevsel veya ekonomik eskime vb. hususlarda taşınmazın fiziksel özelliklerine ilişkin yapılan tüm değerlendirmeler, yalnızca bunların taşınmazın değeri üzerindeki ekonomik etkileriyle sınırlıdır. Mühendislik konularına ilişkin herhangi bir sorumluluk üstlenilmemektedir.

Değerlemeye konu taşınmazda, kullanılabilirliğini veya değerini etkileyebilecek gizli ya da başka şekilde bilinmeyen herhangi bir durumun bulunmadığı varsayılmıştır. Bu değerleme görevi kapsamında değerlemeye konu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen inceleme, yalnızca taşınmazın erişilebilen bölümlerine ilişkin temel gözlemlerle sınırlıdır. Bu değerleme çalışması, taşınmazın fiziksel durumuna ilişkin kapsamlı bir değerlendirme sunmayı veya taşınmazdaki herhangi bir kusuru ortaya çıkarmayı amaçlamamaktadır.

Bu raporun içeriğinin tamamı veya herhangi bir bölümü (özellikle değer sonuçları, değerleme uzmanlarının veya bağlı bulundukları şirketin kimliğine ilişkin bilgilere ya da Appraisal Institute'a veya bu kuruluş tarafından verilen herhangi bir unvana yapılan atıflar), değerleme uzmanlarının önceden yazılı onayı ve izni olmaksızın reklam araçları, halkla ilişkiler araçları, satış ve pazarlama araçları veya kamuya yönelik diğer herhangi bir iletişim yolu aracılığıyla kamuya dağıtım amacıyla çoğaltılamaz.

Değerleme uzmanlarının, değerlemeye konu taşınmazın 1990 Engelli Amerikalılar Yasası hükümlerine uygun olup olmadığı veya söz konusu yasanın değerlemeye konu taşınmazın piyasa değeri üzerinde herhangi bir etkisinin bulunup bulunmadığı konusunda bilgisi yoktur. Müşterinin bu yasanın gereklerinin değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki etkisine ilişkin herhangi bir endişesi bulunması halinde, bu alanda uzman bir kişiden hizmet alınması tavsiye edilir.

Sigortalanabilir değere ilişkin herhangi bir tahminin değerleme görevi kapsamına dahil edilmiş ve bu değerleme raporunda sunulmuş olması halinde, bu tahmin sektör standardı maliyet kılavuzlarından (*örneğin CoreLogic Marshall & Swift Valuation Service ve benzeri kaynaklar*) veya planlanan bir yapı söz konusuysa geliştiricinin kendi bütçesinden elde edilen rakamsal verilere dayanmaktadır. Her ne kadar bu kılavuzlar yerel maliyet düzeltme katsayıları içerse de, fiili yerel inşaat maliyetleri belirtilen tahminlerden büyük ölçüde farklılık gösterebilir. Ayrıca, sigorta poliçeleri ile sigorta şirketlerinin risk değerlendirme esasları ve teminat kapsamı farklılık gösterebilir. Bu analiz, fiili sigorta teminatının belirlenmesinde esas alınmamalıdır. Sigortalanabilir değer veya sigortalanabilir ikame maliyet tahmini konusunda herhangi bir taahhütte bulunulmamaktadır. Sigorta teminatının belirlenmesi konusunda uzman kişilerden danışmanlık hizmeti alınması tavsiye edilir.

Bu raporda aksi belirtilmediği sürece, değerleme uzmanları taşınmazda bulunması veya bulunmaması muhtemel tehlikeli maddelerin varlığını gözlemlememiştir. Değerleme uzmanlarının taşınmazda bu tür maddelerin varlığına ilişkin herhangi bir bilgisi bulunmamaktadır. Bununla birlikte, değerleme uzmanları bu tür maddeleri tespit etme konusunda uzman değildir. Üre-formaldehit köpük yalıtımı, toksik atıklar, asbest veya diğer potansiyel olarak tehlikeli maddelerin varlığı, taşınmazın değerini ve kullanılabilirliğini etkileyebilir. Değer sonuçları, taşınmazda değer kaybına neden olabilecek bu tür herhangi bir maddenin bulunmadığı varsayımına dayanmaktadır. Bu tür koşullara veya bunların tespit edilmesi için gerekli uzmanlık ya da mühendislik bilgisine ilişkin herhangi bir sorumluluk üstlenilmemektedir. Müşterinin istemesi halinde, bu alanda uzman bir kişiden hizmet alması tavsiye edilir.

<u>Aşağıda belirtilen hususlar değerleme görevi kapsamındaki çalışmanın sonuçlarını etkilemiş olabilir:</u>

Olağanüstü Varsayımlar

- Öngörülen değerleme senaryosu/senaryoları bakımından, değerlemeye konu taşınmazda planlanan yapı ve iyileştirmelerin, değerleme uzmanlarına sunulan plan ve teknik şartnamelere uygun olarak ve öngörülen süre içinde yasal gereklilikler çerçevesinde ve tatmin edici bir şekilde tamamlanacağı bu değerleme çalışmasının olağanüstü varsayımlarından biridir.

- Projeye ait sunulan teknik şartnameler daha çok ön hazırlık niteliğinde ve sınırlı düzeydedir. Bu değerleme çalışmasında, geliştirici tarafından tanımlandığı üzere, Manhattan kat mülkiyetli konut piyasasının üst segmentinde geliştirilen lüks kat mülkiyetli konut projelerine uygun bitirme standardı ve işçilik kalitesi esas alınmıştır.
- Kesin bir inşaat bütçesi sunulmadığından, Maliyet Yaklaşımı normal koşullarda olacağından daha düşük güvenilirliğe sahiptir. Sunulan yaklaşık maliyet rakamlarının doğru olduğu varsayılmıştır.
- Değerlemeye konu proje sahasının büyüklüğü resmi kayıtlarda 12.590 SF olarak, geliştirici tarafından ise 12.553 SF olarak belirtilmiştir. Aradaki fark önemli düzeyde olmamakla birlikte, bu değerleme çalışmasında 12.553 SF esas alınmış ve bu değerin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Sunulan imar hesaplamalarının doğruluğu, bu değerleme çalışmasının olağanüstü varsayımlarından biridir.
- Çatı katı dairelerinin bu bağımsız bölüm tipinde yaygın olduğu üzere geniş açık alanlara sahip olacak şekilde tasarlandığı tarafımıza sözlü olarak bildirilmiş olmakla birlikte, henüz ayrıntılı bir liste sunulmamıştır.
- Birleştirilmiş haliyle proje sahası değeri, özellikle MTA ilave yapılaşma hakkının verilmiş ve proje sahasına dahil edilmiş olduğu varsayımına dayanmaktadır. MTA'nın daha önce belirtilen taşınmazda planlanan yapı ve iyileştirmeleri prensipte kabul ettiği bildirilmiş olmakla birlikte, söz konusu ilave yapılaşma hakkı resmi olarak proje sahasına dahil edilinceye kadar mevcut haliyle piyasa değeri, münferit proje sahası değeri esas alınarak belirlenmiştir.

Varsayımsal Koşullar

- Bu değerleme çalışması herhangi bir varsayımsal koşul içermemektedir.

NYC CMA Değerlendirmesi

İklim Seferberliği Yasası, dünya genelinde herhangi bir şehir tarafından ortaya konulan en kapsamlı iklim çözümlerinden biridir. Bu yasa, New York Şehri'ndeki karbon emisyonlarını önemli ölçüde azaltmayı amaçlayan bir dizi iklim düzenlemesinden oluşmakta olup, bunlar arasında aşağıdakiler yer almaktadır: Yeşil Çatılar: 92 ve 94 sayılı Yerel Kanunlar uyarınca, tüm yeni binaların ve kapsamlı çatı tadilatından geçen binaların çatıları güneş panelleri, yeşil çatılar veya bunların bir kombinasyonu ile donatılmak zorundadır. Ayrıca bu Yerel Kanunlar, tüm binaların kentsel ısı risklerini azaltmasını da zorunlu kılmaktadır. Bina Enerji Verimliliği Derecesi: 95 sayılı Yerel Kanun, 2018 tarihli ve 33 sayılı Yerel Kanun kapsamında öngörülen enerji verimliliği derecelerinin hesaplanmasına ilişkin aralıkları değiştirmektedir. 2018 tarihli ve 33 sayılı Yerel Kanun ise binaların enerji ve su tüketimlerini yıllık olarak karşılaştırmalı şekilde değerlendirmek amacıyla enerji verimliliği puanları ile derecelerinin kamuya açık şekilde gösterilmesini öngörmektedir. Enerji etiketi, binanın halka açık bir girişinin yakınında yer alacak ve hem harf sistemine dayalı dereceyi hem de enerji verimliliği puanını içerecektir. PACE: 96 sayılı Yerel Kanun kapsamında, binalarda enerji ve su verimliliğini artırmaya yönelik iyileştirmelerin finansmanı amacıyla uzun vadeli ve düşük faizli Taşınmaza Bağlı Temiz Enerji (PACE) Finansmanı programı oluşturulmuştur. Binalara İlişkin Yükümlülükler: İklim Seferberliği Yasası'nın temelini oluşturan 97 sayılı Yerel Kanun, 25.000 SF'den büyük tüm binaların karbon emisyonunun azaltılmasına yönelik uzun vadeli ve iddialı hedefleri karşılamasını zorunlu kılmaktadır. Bugüne kadar, bu varlık sınıfına yatırım yapan yatırımcılar yeni yasal düzenlemelerin farkında olmakla birlikte, bunların uzun vadeli etkilerine odaklanmamış ve söz konusu değişiklikleri piyasa fiyatlarına açık şekilde yansıtmamıştır.

Her halükarda, yeni projeler kapsamında inşa edilen binalar mevcut eski yapılara kıyasla bu düzenlemelerden genel olarak daha az etkilenmektedir. Hatta yeni binalar, gerekli izinleri alabilmek amacıyla çoğunlukla güncel standartlara uygun şekilde tasarlandıklarından, çoğu durumda bu düzenlemelerden hiç etkilenmemektedir.

Yönetici Özeti

Değerleme Tarihleri:	28 Nisan 2026, *mevcut haliyle* 1 Ocak 2030, tamamlanması halinde
İnceleme Tarihi:	28 Nisan 2026
Blok/Parseller:	580/60
Adres/Konum:	68 King Street (diğer adıyla) 183 Varick Street
Tanım:	82 bağımsız bölüm, 17 otopark alanı ve 3.000 SF büyüklüğünde bir ticari amaçlı bağımsız bölümden oluşan, geliştirilmesi planlanan 28 katlı lüks kat mülkiyetli konut projesi.
Proje Sahası Büyüklüğü:	12,553 SF 125,531 bsf ZFA, yalnızca ana proje sahası 166,367 bsf, ilave yapılaşma hakkı dahil toplam
Brüt Yapı Alanı (GBA):	~177,000 SF, zemin üstü ~189,000 SF, toplam inşa alanı
Değerlemesi Yapılan Taşınmaz Üzerindeki Hak:	Tam Mülkiyet Hakkı
Mülkiyet Sahibi:	68 KING STREET OWNER LLC
Emlak Vergileri:	İlgili bölüme bakınız.
İmar Durumu:	M1-6/ HSQ
En Verimli & En İyi Kullanım:	Planlandığı şekilde zemin katta ticari amaçlı bağımsız bölümler bulunan lüks kat mülkiyetli konut projesi geliştirilmesi.
Piyasada Kalma & Pazarlama Süresi:	Azami 9 ay

Değer Görüşleri:

Brüt Satış Geliri	**$517,000,000**
Konut Amaçlı Bileşenler	$500,800,000
Ortalama Daire Satış Hasılatı	$3,193 psf
Piyasanın Satışları Karşılama Süresi (tamamlanma sonrası)	14 ay
Toplam Satış Süresi (Ay)	36 ay
Piyasanın Satışları Karşılama Hızının Ağırlıklı Ortalaması	2.7 aylık.
Ticari Amaçlı Bileşenler	$9,300,000
Depo ve/veya Otopark Amaçlı Bağımsız Bölüm Satışları	$6,375,000
İskonto edilmiş net satış hasılatı değeri:	**$436,000,000**
Net Satış Geliri *(kar indirimi veya iskonto uygulanmaksızın):*	**$483,000,000**
Mevcut Haliyle Piyasa Değeri	**$75,000,000**
Maliyet Yaklaşımına Göre Piyasa Değeri	**$417,000,000**
Arsa Değeri	**$75,300,000**
Bağımsız Bölüm Değeri	$600 psf

Bölüm II

Geçmiş Bilgiler ve Taşınmazın Tanımı

Taşınmazın Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın adresleri aşağıdaki gibidir:

68 King Street
a.k.a.
183 Varick Street
New York, NY 10014

Değerlemeye konu taşınmaz, New York Şehri Maliye Departmanı (NYC Department of Finance) tarafından aşağıdaki vergi parseli olarak tanımlanmaktadır:

Block: 580/ Lot 60
New York County

Değerleme Çalışmasının Kapsamı

Bu değerleme çalışmasının kapsamı, bu raporda kullanılan değerleme yöntemlerine ilişkin piyasa verilerinin analizini içermektedir. Bu yöntemler, Değerleme Süreci bölümünde açıklandığı üzere, geliştirici modeli/net satış hasılatı analizi ile Maliyet Yaklaşımını kapsamaktadır. Bu rapor kapsamında derlenen piyasa verileri, kat mülkiyetli konut projelerindeki konut amaçlı ve ticari amaçlı bağımsız bölüm satışlarını, kat mülkiyetli konut projelerindeki konut amaçlı ve ticari amaçlı bağımsız bölümlere ilişkin emlak vergisi ve ortak gider emsallerini ve konut geliştirmeye yönelik proje sahası satışlarını içermektedir.

Bu değerleme çalışması kapsamında geliştirici tarafından, diğer belge ve bilgilerin yanı sıra, ön taslak mimari kütle çalışmaları ile ön bağımsız bölüm listesi sunulmuştur. Sunulan belgelerin ilgili bölümlerine rapor eklerinde yer verilmiştir.

İlgili piyasa eğilimlerini belirlemek amacıyla kapsamlı araştırmalar yürütülmüştür. Yerel piyasanın uygunluk durumunu ve canlılığını değerlendirmek, piyasanın temel dinamiklerini ortaya koymak ve potansiyel rakip taşınmazları belirlemek amacıyla yerel emlak komisyoncularıyla görüşmeler yapılmıştır.

Değerleme Çalışmasının Amacı

Bu değerleme çalışmasının amacı, (a) taşınmaz üzerindeki tam mülkiyet hakkının mevcut haliyle piyasa değerine; (b) projenin tamamlanması sonrasındaki muhtemel piyasa değerine; ve (c) 166.637 inşa edilebilir fit kare (BSF) yapılaşma haklarını içeren *birleştirilmiş haliyle* proje sahasının piyasa değerine ilişkin görüş bildirmektir. İlave devredilebilir yapılaşma hakları henüz kesin olarak devralınmamış veya proje sahasına entegre edilmemiştir. Bu nedenle, taşınmazın *mevcut haliyle* gerçek değeri, bağımsız bir proje sahası olarak değerlendirilmelidir. Bununla birlikte, söz konusu birleştirmenin tamamlanma olasılığı oldukça yüksektir.

Kat mülkiyetli projeler ve diğer satış amaçlı projelerde ekonomik faydanın kira geliri değil, bağımsız bölümlerin satılmasıyla elde edilen net satış geliri olduğu dikkate alınmalıdır. Bu nedenle, geliştiricinin finansal modeli veya "iskonto edilmiş net satış hasılatı" analizi, bu tür projelerde kullanılan yaygın olarak esas alınan değerleme yöntemidir. Bu yöntem, tamamlanmış daireleri teorik olarak 'toptan' satın alıp nihai alıcılara 'perakende' olarak satacak tek bir yatırımcıya devredileceği varsayımına dayanmaktadır (başka bir ifadeyle, net satış hasılatı modeli, bağımsız bölümlerin tamamının toplu satış değerini göstermektedir).

Kullanım Amacı ve Hedef Kullanıcılar

Müşteri Akfen Holding A.Ş. olup, raporun hedef kullanıcıları arasında Akfen'in ilgili bağlı şirketleri ile danışmanları da bulunmaktadır. Bu değerleme raporu, Türkiye Cumhuriyeti mevzuatı uyarınca gerekli olması halinde Akfen veya bağlı şirketlerinden biri tarafından kamuya açıklanabilir. Raporun kullanım amacı, olası bir öz sermaye yatırımı öncesinde projenin mevcut değerinin karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesine yardımcı olmaktır.

Ancak, bu değerleme raporunda açıkça belirtilmediği sürece, yukarıdaki paragraf(lar) hiçbir koşulda aşağıda belirtilen taraflardan herhangi birinin hedef kullanıcı olarak kabul edildiği veya bu değerleme raporuna herhangi bir amaçla bel bağlayabileceği şeklinde yorumlanmayacaktır: a) taşınmazın maliki ve/veya borçlu; b) söz konusu borçluya kefil olan herhangi bir kişi veya kuruluş; c) söz konusu malik, borçlu veya kefilin yöneticileri, malikleri, üyeleri, ortakları ve çalışanları. Ayrıca, yukarıda Güven Esasına İlişkin Hükümler bölümünde belirtilen finansman veya yatırım dışında herhangi bir ayrı ya da farklı finansman veya yatırım amacıyla hiçbir koşulda bu değerleme raporu kullanılmamalı veya değerleme raporuna bel bağlanmamalıdır.

Değerlemesi Yapılan Taşınmaz Üzerindeki Hak

En yaygın olarak değerlemesi yapılan hak türleri tam mülkiyet hakkı ile kiraya verilmiş mülkiyet hakkı olmakla birlikte, New York bölgesinde kiracılık hakkının değerlemesi de oldukça yaygın olarak yapılmaktadır. Bu üç hak aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Tam mülkiyet hakkı şu şekilde tanımlanmaktadır:

> *Başka herhangi bir hak veya ayni hak ile sınırlandırılmamış mutlak mülkiyet hakkı olup, yalnızca vergilendirme yetkisi, kamulaştırma yetkisi, kolluk yetkisi ve mirasçısı bulunmayan taşınmazların devlete intikali gibi resmi makamların yetkilerinden kaynaklanan sınırlamalara tabidir.*[3]

Kiraya verilmiş mülkiyet hakkı şu şekilde tanımlanmaktadır:

> *Kiraya verenin sahip olduğu mülkiyet hakkı olup, kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelini tahsil etme hakkını ve kira süresinin sona ermesiyle taşınmaz üzerindeki hakların yeniden kiraya verene dönmesini kapsar.*[4]

Kiracılık hakkı şu şekilde tanımlanmaktadır:

> *Kiracının kira sözleşmesinde belirtilen süre ve koşullar çerçevesinde taşınmazı kullanma ve yararlanma hakkıdır.* [5]

Taşınmazın değerlemesi tam mülkiyet hakkı esas alınarak yapılmıştır.

Değerleme Tarihi

Mevcut haliyle piyasa değerine ilişkin görüş, 28 Nisan 2026 tarihi itibarıyla oluşturulmuştur. Son kiracının Haziran 2026'da binayı tahliye etmesi planlanmaktadır. Yıkım izinleri alınmak üzere başvurular yapılmış olup, yıkım çalışmalarının yaklaşık 1 Temmuz 2026 tarihinde başlaması beklenmektedir.

---

[3] *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7. Baskı,* The Appraisal Institute, Chicago, IL, 2022, "tam mülkiyet" maddesi

[4] *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7. Baskı, The* Appraisal Institute, Chicago, IL, 2022, sayfa 105.

[5] *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7. Baskı,* The Appraisal Institute, Chicago, IL 2022, sayfa 105.

Kazı ve temel çalışmalarına 2027 yılının ilk çeyreğinde başlanacaktır. Düşey inşaatın (taşıyıcı üst yapı) yaklaşık 2027 yılının üçüncü çeyreğinde başlaması, satışların ise en erken Mart 2028'de başlaması öngörülmektedir. İlk Geçici Kullanma İzin Belgesinin (Temporary Certificate of Occupancy – TCO) 2029 yılının ortalarında, son TCO'nun ise (yük asansörü hattı ve benzeri hususlar dahil) yaklaşık 2029 yılının üçüncü çeyreğinin sonlarında alınması hedeflenmektedir. Eksik ve kusurların giderilmesi ile teslime hazır hale getirme çalışmalarının ardından projenin nihai tamamlanma tarihinin 1 Ocak 2030 olacağı tahmin edilmektedir. Geliştirici, uygulama projelerinin tamamlanmasının ve MTA ilave yapılaşma hakkının projeye entegre edilmesinin 2026 yılı sonuna kadar süreceğini belirtmiştir.

Mülkiyet Durumu & Geçmiş

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut maliki 68 KING STREET OWNER LLC'dir. Halihazırda taşınmazın üzerinde, tamamen yıkılması planlanan 6 katlı hafif sanayi/çatı katı ofis binası bulunmaktadır. Söz konusu yapı 1930 yılında inşa edilmiş olup, toplam inşaat alanı 66.476 SF'dir ve bölgedeki eski üretim binalarının tipik bir örneğini oluşturmaktadır. Avdoo Partners ve bağlı şirketlerinin kontrolündeki bir tüzel kuruluş olan geliştirici, taşınmazı Aralık 2025'in sonlarında 63 milyon Doları bedelle (250.000 Doları tutarında kapanış maliyetleri ile birlikte) satın almıştır. Satın alma tarihinde binada halen birkaç kiracı bulunmakla birlikte, bunların kira sözleşmelerinin kısa süre içinde sona ereceği anlaşılmaktadır. Son kiracının Haziran 2026'da binayı tahliye etmesinin ardından yıkım çalışmalarına başlanacaktır. İmar hakkı kapsamında izin verilen imara esas kat alanı 125.531 BSF olup, geliştirici ilave yapılaşma hakları edinerek toplam imara esas kat alanını **166.367 BSF**'ye çıkarmayı planlamaktadır.

Geliştirici, üzerinde bir otelin bulunduğu 63 numaralı Parsel ile imar parseli birleştirmesi (yapılaşma haklarının bitişik parsellere aktarılmasını sağlayan mekanizma) gerçekleştirecektir. Mevcut durumda izin verilen imara esas kat alanının (ZFA) tamamı veya hatta bir miktar fazlası kullanılmış durumda olduğundan söz konusu parsele ait devredilebilecek herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte geliştirici, Metropolitan Transportation Authority (MTA) ile de ön mutabakata varmıştır. New York Şehri metrosunu işleten MTA, metro hattı veya istasyonuna bitişik bir proje sahasında (IRT Hat 1 Varick Street'in altından geçmektedir) metro altyapısında iyileştirme yapılması karşılığında, önceden belirlenmiş FAR miktarı kadar ilave yapılaşma hakkı verebilmektedir. Bu ilave hak yalnızca değerlemeye konu vergi parseline değil, imar parselinin tamamına uygulanmaktadır. İmar parseli birleştirmesinin gerçekleştirilme nedeni de budur. Bu kapsamda MTA, proje sahasına bitişik Houston Street İstasyonu için yeni bir giriş yapılmasını, merdivenin yerinin değiştirilmesini ve bir asansör kurulmasını talep etmiştir. Bu çalışmaların inşaat maliyetinin 10 milyon Doları, dolaylı maliyetlerinin 4 milyon Doları ve girişin bakım giderlerinin peşin olarak finanse edilmesi için 2,5 milyon Doları olmak üzere toplam 16,5 milyon Doları olacağı öngörülmektedir. İmar parseli birleştirmesinin maliyeti ise, binanın en alt katındaki iki yatak odalı bir bağımsız bölümün otel sahibine devredilmesi olacaktır. Bu bağımsız bölümün değerinin yaklaşık 1,5 ila 2 milyon Doları olduğu tahmin edilmektedir. Son unsur ise, Kapsayıcı Konut Sertifikaları kapsamında 7.225 SF'lik sertifikanın, fit kare (SF) başına 240 Doları bedel üzerinden satın alınmasıdır. Dolayısıyla, yapılaşma haklarının tamamının bir araya getirilmesine ilişkin toplam maliyetin, 166.367 BSF için yaklaşık 83,2 milyon Doları veya yaklaşık **BSF başına 500 Doları** olacağı öngörülmektedir. İlk satın alma maliyeti de bundan kayda değer ölçüde farklı değildir (BSF başına 503 Doları). Aşağıda tahmini maliyet dağılımımız sunulmaktadır:

Satın Alımlar Listesi

	Bedel	BSF	$/ bsf	Tarih
68 King/183 Varick	$63,000,000	125,531	$502	12/29/25
Lot 63/ 181 Varick Birleştirmesi	$2,000,000	0	NA	beklemede
MTA İlave Yapılaşma Hakkı	$16,500,000	33,611	$491	beklemede
Kapsayıcı Konut Sertifikaları	$1,734,000	7,225	$240	beklemede
Toplam	**$83,234,000**	**166,367**	**$500**	

Edinilen bilgiye göre, kapanış işleminin hemen ardından geliştiriciye taşınmazın devredilmesi veya yeniden satılmasına yönelik iki teklif iletilmiştir. Bu tekliflerden biri, satın alma bedelinin %10 üzerinde bir bedel içermektedir.

Piyasada Kalma Süresi ve Pazarlama Süresi

Piyasada Kalma Süresi, taşınmazın varsayılan satış tarihinden önce piyasada satışa sunulmuş olduğu süreyi ifade eder. Buna karşılık, Pazarlama Süresi, değerleme tarihinden sonra satış işleminin tamamlanması için gerekli olduğu öngörülen süreyi ifade eder. Dolayısıyla, piyasada kalma süresi geçmiş piyasa koşullarına dayanırken, pazarlama süresi gelecekte beklenen piyasa koşullarını esas almaktadır.

Planlanan Geliştirme Projesi: Bu rapordaki piyasa analizinde açıklandığı üzere, lüks kat mülkiyetli konut piyasasının mevcut durumu dikkate alındığında ve geliştirici modelinde zımnen varsayıldığı gibi planlanan yapının tamamının tek bir yatırımcıya devredilmesi halinde, azami 9 aylık piyasada kalma süresi ve pazarlama süresi öngörülmektedir. Devam eden bir geliştirme projesi niteliğindeki mevcut durumu itibarıyla ise 9 ila 12 aylık bir pazarlama süresi uygun görülmektedir.

En Muhtemel Alıcı: En muhtemel alıcının, muhtemelen bir özkaynak yatırımcısıyla ortak hareket eden yerel veya bölgesel bir gayrimenkul yatırımcısı olması beklenmektedir. Ancak projenin kısmen tamamlanmış durumda olması nedeniyle, en muhtemel alıcı grubu geliştirme deneyimine sahip firmaları da içerecektir.

Piyasa Değerinin Tanımı

Piyasa Değeri aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

> Bir taşınmazın, adil bir satış için gerekli tüm koşulların sağlandığı rekabetçi ve açık bir piyasada, alıcı ve satıcının basiretli ve yeterli bilgiye sahip şekilde hareket ettiği ve fiyatın olağan dışı herhangi bir teşvikten etkilenmediği varsayımına dayanarak, makul olarak el değiştirmesi beklenen en olası fiyattır. Bu tanım, belirli bir tarih itibarıyla satış işleminin tamamlanmış ve mülkiyetin satıcıdan alıcıya aşağıdaki koşullar altında devredilmiş olduğu varsayımını içermektedir:
>
> 1. *Alıcı ve satıcının tipik piyasa motivasyonuna sahip olması;*
> 2. *Her iki tarafın da yeterli bilgiye sahip veya yeterli düzeyde danışmanlık hizmeti almış olması ve kendi menfaatleri doğrultusunda hareket etmeleri;*
> 3. *Taşınmazın açık piyasada satışa sunulması için makul bir süre tanınması;*
> 4. *Ödemenin Doları cinsinden nakit olarak veya buna eşdeğer finansal düzenlemeler kapsamında yapılması; ve*
> 5. *Satış bedelinin satışla bağlantılı herhangi bir kişi tarafından sağlanan özel veya olağan dışı finansman ya da satış teşviklerinden etkilenmeyen, taşınmaz için ödenen olağan bedeli yansıtması.*[6]

[6] *Federal Register*, 12 CFR, bölüm 34.42

Bölge Haritası

New York Şehri & Çevresi

BÖLGESEL GENEL BAKIŞ & EKONOMİK ANALİZ

Bu bölümde, New York Şehri ve Metropol Bölgesi, gayrimenkul değerini etkileyen dört temel unsur olan Sosyal (başka bir ifadeyle Demografik), Ekonomik, Kamusal ve Çevresel faktörler çerçevesinde incelenmektedir.

I. Şehre ve Metropol Bölgesine Genel Bakış

New York Şehri, finans, ticaret, medya ve sanat alanlarında uluslararası bir merkezdir. Şehir, her biri aynı zamanda birer ilçe niteliği taşıyan Manhattan, Brooklyn, Queens, Bronx ve Staten Island olmak üzere beş idari birimden oluşmaktadır. Bu beş ilçe birlikte 305 mil karelik bir kara alanını kapsamakta olup, 57 köprü ve 4 tünel ile birbirine bağlanmaktadır.

New York Şehri'nin Beş İdari Birimi

New York aynı zamanda üç eyalete yayılan yirmi iki ilçeden oluşan ülkenin en büyük Metropol Bölgesinin merkezidir.[7] Bu bölge, kullanılan tanıma bağlı olarak 4.000 mil kareyi aşan bir kara alanına ve yaklaşık 20 milyon nüfusa sahiptir.

Demografik Profil

Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere, 2020 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre New York Şehri'nin nüfusu 8,8 milyonun biraz üzerindedir.

[7] II. Dünya Savaşı'nın ardından ilk defa tanımlandığı şekliyle bu metropol bölgesi, New York Şehri'nin beş ilçesi olan Long Island'daki Nassau ve Suffolk ilçeleri, Connecticut Eyaleti'ndeki Fairfield County, New York Eyaleti'nin kuzeyindeki Westchester, Putnam, Dutchess, Orange ve Rockland ilçeleri ile Kuzey New Jersey'deki dokuz ilçe olan Hudson, Bergen, Passaic, Essex, Union, Morris, Somerset, Middlesex ve Monmouth ilçelerinden oluşmaktadır. Bu tanım büyük ölçüde New York Şehri'ne ulaşım sağlayan banliyö demiryolu hatlarını esas almakla birlikte, elbette başka tanımlar da bulunmaktadır. Ayrıca ABD Nüfus Bürosu (U.S. Census Bureau), son üç nüfus sayımında bu tanımı sürekli değiştirmiştir. Bununla birlikte, bize göre bu tanım en doğru ve en ilgili tanımdır.

İdari Birimlere Göre New York Şehri Nüfus Eğilimi

İdari Birim	2010 Nüfus Sayımı	2020 Nüfus Sayımı	2021 Tahmini	2022 Tahmini	2023 Tahmini	2024 Tahmini
Manhattan	1,585,873	1,694,251	1,578,801	1,596,273	1,597,451	1,660,664
Brooklyn	2,504,700	2,736,074	2,637,486	2,590,516	2,561,225	2,617,631
Queens	2,230,722	2,405,464	2,328,141	2,278,029	2,252,196	2,316,841
Bronx	1,385,108	1,472,654	1,421,089	1,379,946	1,356,476	1,384,724
Staten Island	468,730	495,747	493,484	491,133	490,687	498,212
Toplam	**8,175,107**	**8,804,190**	**8,459,001**	**8,335,897**	**8,258,035**	**8,478,072**

İdari Birim	Δ 2020-2023	Δ % 2020-2023	Δ 2023-24	Δ % 2023-24	Δ % 4 yıl 20-24
Manhattan	-96,800	-5.7%	63,213	4.0%	-2.0%
Brooklyn	-174,849	-6.4%	56,406	2.2%	-4.5%
Queens	-153,268	-6.4%	64,645	2.9%	-3.8%
Bronx	-116,178	-7.9%	28,248	2.1%	-6.4%
Staten Island	-5,060	-1.0%	7,525	1.5%	0.5%
Toplam	**-546,155**	**-6.2%**	**220,037**	**2.7%**	**-3.8%**

Kaynak: ABD Nüfus Bürosu (U.S. Census Bureau); Property Valuation Inc. tarafından derlenmiştir.

2010 ve 2020 nüfus sayımları arasında New York Şehri'nin nüfusu %7,7 artarak 8.804.190'a ulaşmış ve bu artış, son dokuz on yıllık dönemde sayısal olarak kaydedilen ikinci en büyük nüfus artışı olmuştur.[8] Bununla birlikte, söz konusu on yıllık dönemdeki büyüme eğilimi yaklaşık 2018 yılı itibarıyla yavaşlamaya başlamış, New York Şehri'nin nüfusu ise 2019 yılında hafif bir gerileme göstermiştir. 2020 Nüfus Sayımı verileri, esas itibarıyla New York Şehri'nin COVID-19 salgını öncesindeki nüfusunu yansıtmaktadır (resmi olarak 2020 Nüfus Sayımı verileri 1 Nisan 2020 tarihi esas alınarak oluşturulmuş olmakla birlikte, veri toplama süreci daha erken başlamıştır).

2019 yılından sonra şehir nüfusu yarım milyondan fazla azalmış, ancak 2023 yılında yeniden artış eğilimine girmiş ve günümüzde 8,48 milyon seviyesine ulaşmıştır. Bu rakam, 2010 yılı nüfusunun üzerinde olmakla birlikte, 2020 Nüfus Sayımındaki seviyenin 326.000 kişi altındadır.

Mayıs 2022'de ABD Nüfus Bürosu, 1 Temmuz 2021 tarihli nüfus tahminlerini yayımlamış ve buna göre New York Şehri'nin nüfusunun 345.000 kişi azalarak 2021 yılı ortasındaki nüfus tahmin rakamı olan 8.459.000'e gerilediğini, bunun da yaklaşık olarak 2017 yılındaki nüfus düzeyine karşılık geldiğini açıklamıştır. Ayrıca Nüfus Bürosu, Temmuz 2021 ile Temmuz 2022 arasında nüfusun yaklaşık 123.000 kişi daha azaldığını ve bunun bir önceki yıla göre yaklaşık %1,5'lik düşüş anlamına geldiğini bildirmiştir. 2022-2023 döneminde ise nüfus kaybı yaklaşık 78.000 kişiye (%0,9) gerilemiş ve bu dönemde nüfusu artan tek idari birim Manhattan olmuştur. Bu üç yıllık dönemde şehir nüfusu, 2020 yılı başındaki seviyeye göre 546.000 kişiden fazla veya %6,2 oranında azalmıştır. Bu eğilim nihayet Temmuz 2024 verileriyle tersine dönmüş ve nüfusun tek bir yılda %2,7 arttığı görülmüştür. Güncel nüfus **8.478.072** kişidir. 1 Temmuz 2024 itibarıyla konsolide veya genişletilmiş metropol bölgesinin nüfusu ise 213.000 kişi veya yaklaşık %1 artmış olup, bu artış 2020 Nüfus Sayımı sonrasındaki ilk pozitif değişimi temsil etmektedir. 2025 yılı nüfus verilerinin ise 2026 yılının ortalarında yayımlanması beklenmektedir.

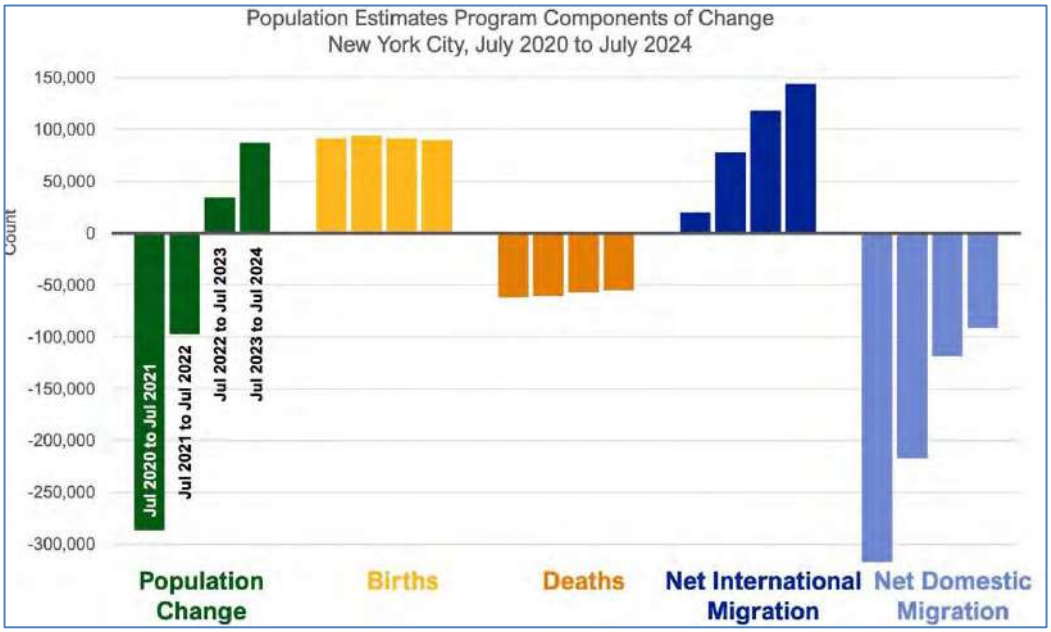
Nüfusun yeniden artış eğilimine girdiği açıktır. Bununla birlikte, söz konusu artışın bir bölümü 2022-2024 göçmen krizi (2022 yılında hız kazanan ABD'ye yönelik yasa dışı göç dalgası) ile ilişkilidir. *New York Times* gazetesinde 19 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan bir habere göre, 2022 yılından 2024 yılının ilk yarısına kadar yaklaşık 210.000 göçmen New York'a ulaşmıştır. 2024 yılının başlarında 70.000 kişi ile zirveye ulaşan belediye barınaklarındaki göçmen sayısı, 2025 yılının başı itibarıyla yaklaşık 65.000 seviyesinde kalmış; 2026 yılının başı itibarıyla ise bu rakamın yaklaşık 30.000'e gerilediği bildirilmiştir. (Göçmen krizi, şehrin bütçesi üzerinde de ilave bir baskı oluşturmuştur.

[8] New York Şehri'nin nüfus verilerine ilişkin tüm sorunların ayrıntılı bir değerlendirmesi için PV Inc.'nin New York City's Population başlıklı araştırma raporuna bakınız. Kısaca özetlemek gerekirse, New York Şehri'nin 2010-2020 dönemindeki nüfus *artışını* kesin olarak belirlemek oldukça güçtür; ancak söz konusu artışın önemli olduğu, bununla birlikte muhtemelen olduğundan yüksek tahmin edildiği söylenebilir. Ayrıca, ABD Nüfus Bürosu'nun 2025 yılının ortalarında, büyük ölçüde barınaklarda yaşayan göçmenleri daha doğru şekilde hesaba katabilmek amacıyla 2023 yılı nüfus tahminini 100.000'in üzerinde artırarak revize ettiği de dikkate alınmalıdır. Bu revizyon, göçmen dalgasının nüfus verileri üzerindeki etkisine ilişkin belirli ölçüde fikir vermekle birlikte, ne ABD Nüfus Bürosu ne de New York Şehri yönetimi tarafından bu konuda yapılmış kesin bir açıklama bulunmamaktadır.

Resmi verilere göre, göçmen krizine yönelik acil harcamalar 2022 yılında 1,5 milyar Doları, 2023 yılında 1,1 milyar Doları, 2024 yılında 3,75 milyar Doları ve 2025 yılında 3 milyar Doları olarak gerçekleşmiştir. *New York Post* gazetesine göre ise krizin başlangıcından bu yana toplam harcama 6 milyar Doları tutarını aşmış, bazı aylarda aylık harcamalar 300 milyon Doları tutarına kadar ulaşmıştır. Bununla birlikte, söz konusu harcamaların 2026 yılında 1,4 milyar Doları tutarına, 2027 yılında ise bu tutarın da altına gerilemesi beklenmektedir.)

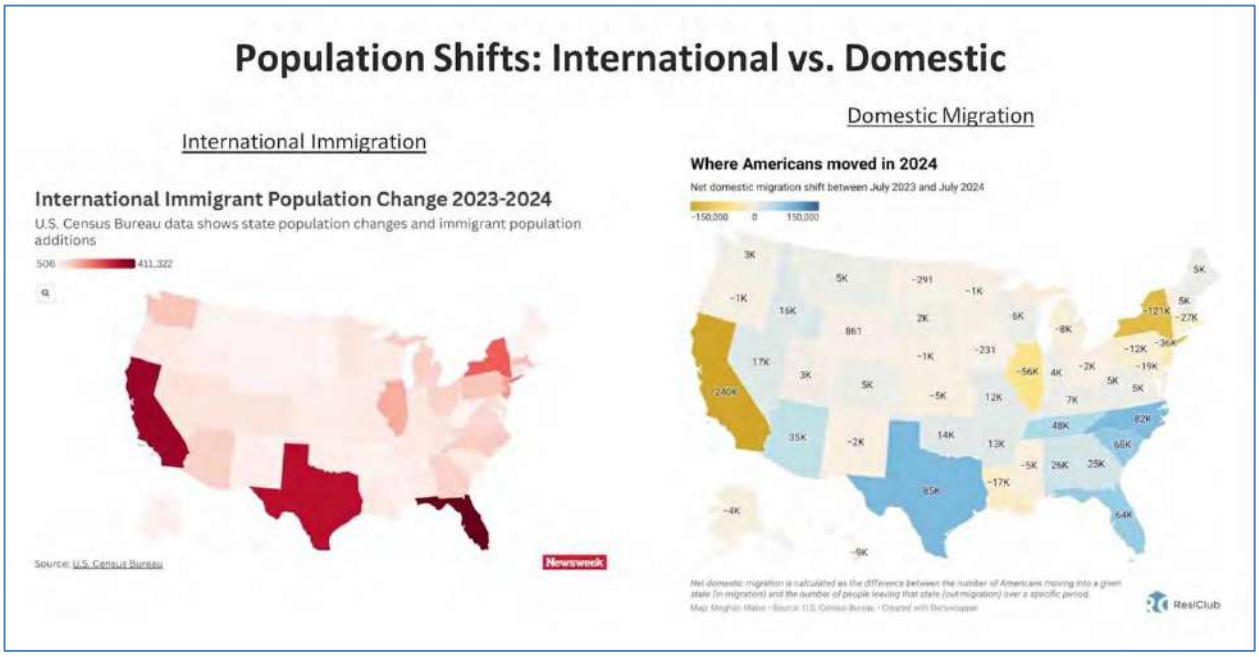
Federal hükümet, bu göç kaynağını büyük ölçüde sona erdirmiştir. Bu nedenle, önümüzdeki birkaç yıl içinde bu gruptan kaynaklanan ilave nüfus artışının sınırlı olması beklenmektedir. (Nitekim 2025 yılında New York Eyaleti'ne gelen göçmen sayısı, bir önceki yıla kıyasla yaklaşık 190.000 kişi azalmıştır.)

Endişe yaratan hususlardan biri de, aşağıdaki grafikte New York Şehir Planlama Dairesi (Department of City Planning) tarafından Nüfus Sayımı verileri kullanılarak gösterilen nüfus değişiminin bileşenleridir.



Yaklaşık 2018 yılından bu yana, net yurt içi göç negatif yöndedir. COVID-19 salgını döneminde yaşanan yoğun nüfus çıkışı zamanla önemli ölçüde azalmış olsa da, net yurt içi göç halen negatif yönde seyretmektedir.[9] New York Eyaleti genelinde de net yurt içi göç kaybı devam etmekte olup, son bir yıllık dönemde net nüfus kaybı 121.000 kişi olarak gerçekleşmiştir.

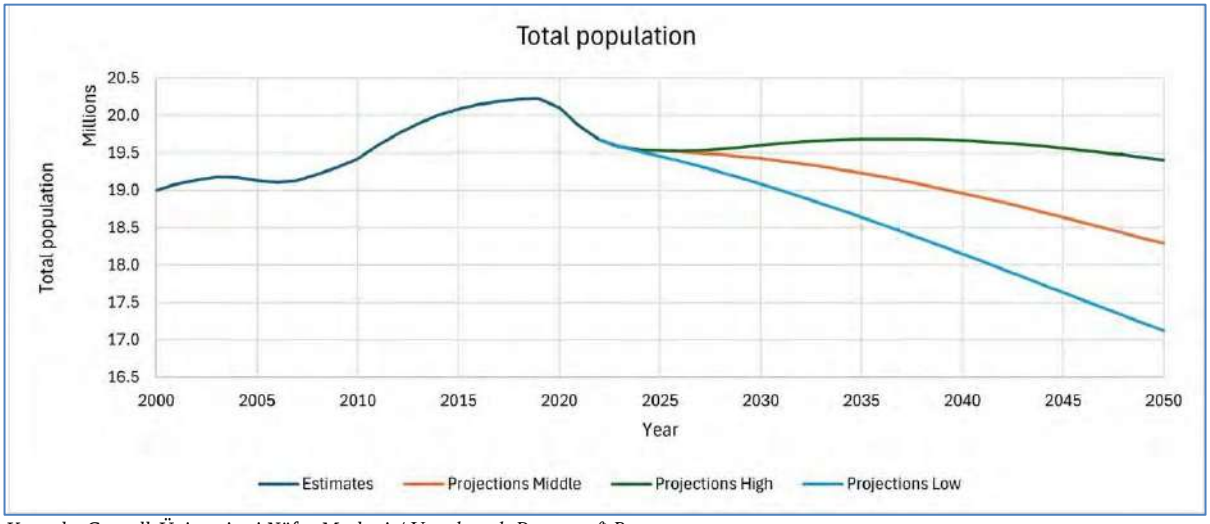
[9] New York Eyaleti, 2022-2023 döneminde nüfusu yaklaşık 102.000 kişi azalarak yaklaşık 19,7 milyona gerilemiş ve bu dönemde ülke genelinde en yüksek nüfus kaybını yaşayan eyalet olmuştur. Bu gerilemenin temel nedeni, söz konusu yılda gerçekleşen 244.000 kişilik net yurt içi göç kaybı olup, bu kayıp doğumlar ve yurt dışından gelen göç ile kısmen telafi edilmiştir. ABD Nüfus Bürosu'nun American Community Survey (Kasım 2023) verilerine göre, 2022 yılında yarım milyondan fazla New York sakininin diğer eyaletlere taşınması sonucunda New York Eyaleti'nin net nüfus kaybı 240.000 kişiyi aşmıştır. New York, 2023 yılında hem oransal hem de mutlak nüfus kaybı bakımından ülke genelinde ilk sırada yer almıştır.



Bu durum daha önemli bir eğilime işaret etmektedir: yurt dışından göç olmasaydı, New York Şehri Metropol Bölgesinin nüfusu 213.000 kişi artmak yerine yaklaşık 80.000 kişi azalacaktı. Ülkenin en büyük metropol bölgeleri arasında yalnızca Miami, New York ve Los Angeles, nüfus artışının pozitif yönde kalabilmesi açısından yurt dışından gelen göçe benzer ölçüde bağımlıdır. Başka bir ifadeyle, hem şehir hem de eyalet düzeyinde gelenlerden daha fazla Amerikalı bölgeyi terk etmeye devam etmektedir.

Cornell Üniversitesi Nüfus Merkezi ve Uygulamalı Demografi Programındaki demografi uzmanlarının 2024 yılı sonunda yayımladığı bir rapora göre, en iyimser senaryoda eyalet nüfusunun 2035 yılına kadar bugünkü seviyesini (19,7 milyon) koruyacağı, ancak büyüme göstermeyeceği öngörülmektedir. En olumsuz senaryoda ise nüfusun 2035 yılına kadar 1,2 milyon kişi (yaklaşık %6) azalacağı tahmin edilmektedir. En olası tahmine göre ise bugünkü seviyeye kıyasla 400.000-500.000 kişilik veya yaklaşık %2,5 oranında bir nüfus kaybı beklenmektedir. Raporda ayrıca 2050 yılına ilişkin tahminlere de yer verilmiştir. Buna göre, en olumsuz senaryoda nüfusun 2 milyon kişiden fazla (%13) azalacağı, en iyimser senaryoda ise yaklaşık %1'lik bir nüfus kaybı yaşanacağı öngörülmektedir. Elbette tahmin dönemi uzadıkça eğilimlerde veya bunların altında yatan nedenlerde değişiklik yaşanma olasılığı da artmaktadır. Bununla birlikte, esas endişe 2030 ve 2035 yıllarına ilişkin görünüm üzerinde yoğunlaşmaktadır. Eyalet açısından dikkat çeken bir diğer husus ise nüfusun yaşlanma eğilimidir.

New York Eyaleti Nüfus Tahminleri



Kaynak: Cornell Üniversitesi Nüfus Merkezi / Uygulamalı Demografi Programı

Eyalet düzeyindeki nüfus değişiminin bileşenleri, halihazırda gözlenen eğilimler doğrultusunda orta yaşın artacağını göstermektedir. Buna göre orta yaşın 40'tan 43-44 yaş aralığına yükselmesi öngörülmekte olup, bu artışın büyük bölümünün önümüzdeki on yıl içinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Elbette, üniversitelerin ve önemli sektörlerin yoğunlaştığı bir merkez olması nedeniyle New York Şehri, genç nüfusun daha yüksek bir oranını çekmeye devam edecektir. Bununla birlikte, eyalet nüfusunun yaşlanmakta olduğu açıktır. Hem şehir hem de eyalet düzeyinde net yurt içi göç kaynaklı nüfus kaybı önemli ölçüde yavaşlamış olmakla birlikte henüz tersine dönmemiştir.

Özellikle New York Şehri açısından değerlendirildiğinde ise, New York Şehir Planlama Dairesi yaklaşık on beş yıl boyunca kamuya açık nüfus tahminlerini güncellememiştir. Ancak, 2025 yılının ortalarında nihayet güncellenmiş tahmin tablosunu yayımlamıştır:

New York Şehir Planlama Dairesi Nüfus Tahminleri

	2020	2022	2030	2035	2040	2045	2050	2055
New York City	8,804,190	8,335,897	8,760,000	8,960,000	9,140,000	9,290,000	9,420,000	9,470,000
Bronx	1,472,654	1,379,946	1,490,000	1,540,000	1,570,000	1,610,000	1,630,000	1,650,000
Brooklyn	2,736,074	2,590,516	2,720,000	2,790,000	2,850,000	2,910,000	2,960,000	2,980,000
Manhattan	1,694,251	1,596,273	1,670,000	1,710,000	1,740,000	1,770,000	1,790,000	1,800,000
Queens	2,405,464	2,278,029	2,380,000	2,420,000	2,460,000	2,500,000	2,530,000	2,540,000
Staten Island	495,747	491,133	500,000	500,000	500,000	510,000	510,000	510,000

Sources: 2020 Census; Population Estimates Program, Vintage 2022 Estimates; DCP Population Projections for NYMTC
Note, projected populations are rounded to reflect uncertainty.

Bu tahminler ilk olarak 2020 yılında hazırlanmış, ancak kamuoyuyla geniş ölçüde paylaşılmamış; daha sonra 2025 yılında, 2024 yılı verileri esas alınarak yeniden karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Bu tahminlerin güvenilirliği tam olarak bilinmemektedir. Özellikle önceki tahminlerin demografik eğilimlerde yaşanan birçok yükseliş ve düşüşü öngörememiş olması bu konuda soru işaretleri doğurmaktadır. Bununla birlikte, 2030 yılı için yapılan tahmin oldukça ihtiyatlı olup, nüfusun yalnızca 2020 Nüfus Sayımı seviyesinin hemen altına ulaşacağını öngörmektedir. 2040 yılı için öngörülen 9,1 milyon kişilik nüfus ise, 2030 tahmininin yalnızca %4,3 üzerindedir.

Değerlendirmemize göre New York, 2018 veya 2019 yılları itibarıyla, yurt içi göç hareketlerinde gözlenen değişimlerin de ortaya koyduğu üzere, uzun süren güçlü büyüme döneminin sonuna yaklaşmıştı. Büyük şehirlerde nüfus artışı genellikle döngüsel nitelikte olup, bu büyüme döngüleri zaman içerisinde doğal olarak ivmesini kaybetmektedir. (Aynı dönemde Chicago, Los Angeles ve San Francisco da nüfus kaybetmiş; bunlar arasında en büyük kaybı %7,5 ile San Francisco yaşamıştır.) Yaşam maliyetlerinin[10] ve vergi yükünün yüksek olması bu süreci etkileyen başlıca unsurlar arasında yer almakta olup, 2020 yılında yaşanan COVID-19 salgını ise bu süreci hızlandırıcı bir etki yaratmıştır.

Bir kez daha vurgulamak isteriz ki, 2024 yılında nüfus eğilimi yeniden pozitife dönmüş ve New York Şehri toplam nüfus itibarıyla yeniden büyümeye başlamıştır. Bununla birlikte, şehir toparlanmış olsa dahi demografik görünüm halen dikkatle izlenmesi gereken bir konudur. *New York Times* gazetesi, Haziran 2022'de yayımladığı bir haberde şu değerlendirmeye yer vermiştir: "Şehirden ayrılanların yaklaşık üçte biri Manhattan'dan taşındı ve bu kişiler 214.300 Doları ortalama gelire sahipti. Amerika'daki başka hiçbir ilçede bu ölçekte bir servet çıkışı yaşanmadı." ABD Gelir İdaresi (IRS) yerel düzeyde veri yayımlamamakla birlikte, takvim yılının sona ermesinden yaklaşık 18 ay sonra, eyaletler arasındaki düzeltilmiş brüt gelir hareketlerine ilişkin net verileri yayımlamaktadır. IRS verilerine göre 2021 yılında New York Eyaleti, diğer eyaletlere 24,5 milyar Doları tutarında düzeltilmiş brüt gelir kaybetmiştir. *Wall Street Journal* tarafından bu IRS verileri üzerinde yapılan analize göre, New York Eyaleti'nden ayrılan vergi mükelleflerinin yıllık ortalama geliri, eyalete yeni taşınanların ortalama gelirinden yaklaşık 40.000 Doları daha yüksektir. 2022 yılına ait veriler (2023 yılında sunulan vergi beyannameleri) 2024 yılının ortalarında yayımlanmış olup, bunlar New York Eyaleti'nin diğer eyaletlere 14,2 milyar Doları tutarında ilave düzeltilmiş brüt gelir kaybettiğini göstermektedir. Bu tutar, California'nın ardından ülke genelindeki ikinci en yüksek kayıp olmakla birlikte, bir önceki yıla kıyasla belirgin ölçüde daha düşüktür.

[10] Toplum ve Ekonomik Araştırmalar Konseyi tarafından yayımlanan Yaşam Maliyeti Endeksi'ne göre Manhattan, Amerika Birleşik Devletleri'nde yaşam maliyetinin en yüksek olduğu yerdir. Brooklyn ve Queens ise sırasıyla yaşam maliyetinin en yüksek olduğu 4. ve 13. yerleşim yerleridir.

Tüm bu gelişmeler, bir demografi uzmanının, değişim çok belirgin olmasa da New York Şehri nüfusunun ortalama olarak giderek biraz daha genç ve biraz daha düşük gelir düzeyine sahip bir yapıya yönelmeye başladığı yönündeki değerlendirmesini desteklemektedir. Buna karşın, *Bloomberg* tarafından 2024 yılında yayımlanan bir habere göre, New York Şehri yaklaşık 350.000 milyoner ile dünyadaki tüm şehirler arasında en fazla milyonere sahip şehirdir. Bu sayı, birlikte değerlendirildiğinde ikinci sırada yer alan San Francisco Metropol Bölgesi'nin toplam milyoner sayısından dahi fazladır.

2010-2020 döneminde, nüfus artış hızı bakımından idari birimler arasında ilk sırayı %9,2'lik artışla Brooklyn almıştır. Aynı dönemde şehir genelindeki konut birimi sayısı %16 artarak yaklaşık yarım milyon yükseliş göstermiştir. Bu durum, söz konusu dönemde şehrin hemen her semtinde çok sayıda inşaat projesinin yürütülmüş olması dikkate alındığında şaşırtıcı değildir. Hanelere ilişkin eğilimler aşağıda sunulmaktadır:

İdari Birimlere Göre New York Şehri Konut Birimi Sayısı & Ortalama Hane Büyüklüğü

İdari Birim	2010	2020	1 Temmuz 2021 (Tahmini)	1 Temmuz 2022 (Tahmini)	2010-2020 Dönemi Değişim Yüzdesi	2020-2022 Dönemi Değişim Yüzdesi
Manhattan	763,846	913,926	916,602	923,302	19.6%	1.0%
Ortalama Hane Büyüklüğü	1.99	2.07				
Brooklyn	916,856	1,077,654	1,086,068	1,101,441	17.5%	2.2%
Ortalama Hane Büyüklüğü	2.69	2.61				
Queens	780,117	896,333	902,824	911,957	14.9%	1.7%
Ortalama Hane Büyüklüğü	2.82	2.86				
Bronx	483,449	547,030	552,470	558,005	13.2%	2.0%
Ortalama Hane Büyüklüğü	2.77	2.71				
Staten Island	165,516	183,692	184,162	184,530	11.0%	0.5%
Ortalama Hane Büyüklüğü	2.78	2.81				
New York City	3,109,784	3,618,635	3,642,126	3,679,235	16.4%	1.7%
Ortalama Hane Büyüklüğü	2.57	2.57				

Kaynak: ABD Nüfus Bürosu (U.S. Census Bureau); New York Şehir Planlama Dairesi (Department of City Planning). Property Valuation Inc. tarafından derlenmiştir.

Daha önce belirtildiği üzere, 2010 Nüfus Sayımı muhtemelen yeterince kapsamlı değildi. Nitekim New York Şehir Planlama Dairesi'nin kendi hesaplamalarına göre, 2020 yılının ortası itibarıyla kentte toplam 3,58 milyon konut birimi bulunmakta olup, bu sayı kurumun 2010 yılı tespitine göre yalnızca 206.000'lik bir artışa işaret etmektedir. 2010 Nüfus Sayımı kapsamında yapılan konut birimi sayımında, mevcut konut stokunun önemli bir bölümünün kayıt altına alınamadığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, 2010-2020 dönemine ilişkin konut birimi artış oranı gerçekte olduğundan yüksek hesaplanmıştır.[11]

İleriye dönük geliştirme stoku, 2022 yılı başında yaklaşık 74.000, 2023 yılı başında yaklaşık 117.000 ve 2024 yılı başında yaklaşık 105.000 konut birimi düzeyindedir. Bu 105.000 konut biriminin tamamlanması 2024-2027 döneminde gerçekleşecektir (veya büyük ölçüde bu dönemde tamamlanmış olacaktır). Tamamlanan konut sayılarına ilişkin resmi veriler ise genellikle ilgili yılın sona ermesinden 9-12 ay sonra yayımlanmaktadır. Bununla birlikte, New York Şehri Planlama Dairesi, ruhsatlandırılan konut birimlerinin normal şartlarda %80 ila %90'ının dört yıl içinde tamamlandığını belirtmektedir. Ancak 421-a vergi muafiyet programının sona ermesi nedeniyle 2022 yılında çok sayıda ruhsatın adeta yer tutucu niteliğinde alınmış olması sebebiyle, bu tamamlanma oranının düşmesinin beklendiği ifade edilmektedir. (Bu konu raporun başka bir bölümünde ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.)

Muhtemelen ülke genelindeki tüm ilçeler arasında en düşük ortalama hane büyüklüğüne sahip olan Manhattan'da bu değer çok sınırlı bir artış göstermiştir. Şehir genelindeki ortalama ise esas itibarıyla değişmeden kalmıştır. New York Şehri Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi (NYC Housing & Vacancy Survey - HVS) verilerine göre resmi boş konut oranı %2'nin oldukça altındadır. İdari birime bağlı olarak hane gelirinin önümüzdeki beş yıl içinde yaklaşık %9 ila %19 arasında artması öngörülmektedir. Gelir artışının, yüksek gelirli çalışanların en yoğun bulunduğu idari birim olması nedeniyle Manhattan'da en yüksek düzeyde gerçekleşmesi beklenmektedir.

[11] 2010-2019 yılları arasında yaklaşık 195.000 konut biriminin (2020 yılının ortasına kadar ise 206.000 konut biriminin) tamamlandığı dikkate alındığında, New York Şehri'nin kendi verilerinin daha doğru olduğu değerlendirilmektedir. 2021 yılı sonu itibarıyla on iki yıllık toplam tamamlanan konut sayısı yaklaşık 244.000'e ulaşmış olup, toplam konut stoku yaklaşık 3.618.000 birim olarak hesaplanmaktadır. Ancak, bu rakamın hesaplanmasında 2020 yılı başındaki nüfus sayımı tarihi değil, 2021 yıl sonu esas alınmıştır.

İdari Birimlere Göre New York Şehri Medyan Hane Geliri Eğilimi

İdari Birim	2010	2020*	2023	2024	2010-2020 Dönemi Değişim Yüzdesi	2020-2022 Dönemi Değişim Yüzdesi
Manhattan	$71,770	$89,812	$101,078	$106,403	25.1%	18.5%
Brooklyn	$43,793	$63,973	$76,912	$81,027	46.1%	26.7%
Queens	$57,589	$72,028	$81,929	$85,273	25.1%	18.4%
Bronx	$37,036	$41,895	$46,838	$46,040	13.1%	9.9%
Staten Island	$72,158	$85,381	$95,543	$97,911	18.3%	14.7%
NY City	--	**$67,046**	$76,577	**$81,228**	--	21.2%

Kaynak: 2020 Nüfus Sayımı verileri esas alınarak Property Valuation Inc. tarafından derlenmiştir. 2023 ve 2024 yılı verileri ise ABD Nüfus Bürosu'nun yıllık Amerikan Toplum Araştırma Anketi (American Community Survey) kapsamında (Aralık 2025'te yayımlanan sürüm) alınmıştır. 2020 Nüfus Sayımında gerçekte 2019 yılına ait gelir verileri raporlanmaktadır.

ABD Nüfus Bürosu tarafından 2025 yılı sonunda yayımlanan en güncel verilere göre, 2024 yılı medyan hane geliri 81.228 Doları olup, bu tutar 2023 yılına göre %6'lık bir artışa işaret etmektedir. Londra merkezli yatırım danışmanlığı şirketi Henley & Partners tarafından 2022 yılının sonlarında yayımlanan bir rapora göre, New York, dünyada en fazla milyonerin ikamet ettiği şehirdir. New York Şehri, yaklaşık 345.600 milyonere (nüfusun yaklaşık %4'ü), net serveti 100 milyon Doları veya üzerinde olan 737 kişiye ve 59 milyardere ev sahipliği yapmaktadır. 2025 yılı güncellemesine göre ise şehirde 385.000 milyoner, 66 milyarder ve net serveti 100 milyon Doları veya üzerinde olan 818 kişi yaşamaktadır. New York'un varlıklı banliyölerinde birincil ikametgahı bulunan (bunların bir kısmının şehirde pied-à-terre niteliğinde ikinci bir daireye sahip olduğu düşünülebilir) kişiler de dahil edildiğinde, milyarder sayısı 120'ye ulaşmaktadır. New York Şehri sakinlerinin sahip olduğu toplam özel servet 3 trilyon Doları tutarını aşmakta olup, bu tutar G20 ülkelerinin büyük bir kısmının toplam özel servetinden daha yüksektir.

New York Şehri aynı zamanda dünyanın dört bir yanından gelen farklı milletlerin oluşturduğu gerçek bir kültürel mozaiğe sahiptir. Hem 2010 hem de 2020 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, New York Şehri'nin nüfusunun %36'sı yurt dışında doğmuştur. Bu oran, Los Angeles'ın ardından ikinci sırada yer almakta ve ABD genelindeki %13'lük ortalamanın oldukça üzerindedir. Sürekli yeni sakinlerin gelmesiyle dönüşen semtler, New York Şehri'ne ün kazandıran canlılığın temel kaynaklarından biridir.

Kamu Yönetimi Profili

New York Şehri'nde kamu yönetiminin gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisi oldukça belirgindir. Şehir, bir belediye başkanı ile beş idari birim genelinde 51 seçim bölgesini temsil eden 51 üyeli Belediye Meclisi tarafından yönetilmektedir. Resmi istatistiklere göre, New York Şehri'nin 109. Belediye Başkanı Bill de Blasio'nun (2014-2021) görev dönemi boyunca şehir bütçesi önemli ölçüde artmış, özellikle görev süresinin son iki yılında şehir genelindeki suç oranlarında yükseliş yaşanmıştır. Bu nedenle, her iki siyasi kesimde de yönetimin performansının beklentilerin gerisinde kaldığı yönünde görüşler dile getirilmiştir. De Blasio'nun yerine 2022 yılında, eski bir New York Polis Teşkilatı (NYPD) polis şefi olan Eric Adams seçilmiş; seçim kampanyasını büyük ölçüde suçla daha kararlı mücadele vaadi üzerine kurmuştur. Bununla birlikte, görevinin ilk üç yılı boyunca suç oranları, önceki yirmi yılın genel olarak düşük seviyelerinin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Öte yandan, cinayet sayıları 1970'li yıllardan yaklaşık 1993 yılına kadar süren zirve dönemindeki seviyelerin dörtte birinden daha düşük düzeyde kalmıştır. Suç istatistiklerinde iyileşme eğilimi 2024 yılında başlamış, 2025 yılında ise toplam suç sayısında belirgin bir düşüş gerçekleşmiştir. Eric Adams'ın görev dönemi çeşitli tartışmalarla geçmiş ve genel olarak başarılı bir yönetim olarak değerlendirilmemekle birlikte, şehir genelini kapsayan imar planı yeniden düzenleme girişimi bu dönemin en dikkat çekici uygulamalarından biri olmuştur. 2025 belediye seçimlerini kazanan Zohran Mamdani, seçim kampanyasının temel vaadi olarak kira denetimine tabi konutlarda kira artışlarının dört yıl süreyle askıya alınmasını savunmuş olup, genel olarak gayrimenkul sektörüne mesafeli bir siyasetçi olarak değerlendirilmektedir. Görevine Ocak 2026'da başlamış olup, şu ana kadar piyasada belirgin bir değişiklik gözlenmemiştir. Bununla birlikte, yatırımcılar gelişmeleri yakından takip etmektedir.

Eyalet düzeyinde ise, Albany'de Valilik ile Eyalet Yasama Organı'nın tek bir siyasi parti tarafından kontrol edilmesi, 2019 yılında kiracı lehine yeni yasal düzenlemelerin yürürlüğe girmesini sağlamıştır. Halen gündemde bulunan ve büyük ölçüde gayrimenkul sektörü aleyhine değerlendirilen çeşitli yasa teklifleri mevcuttur; bu raporun hazırlandığı tarih itibarıyla bunların bir kısmı yasama organında görüşülmeye devam etmektedir. "Haklı sebep" esasına dayalı tahliye düzenlemesi, çok sayıda istisna ve muafiyet içerecek şekilde 2024 yasama döneminde kabul edilmiştir.

Genel olarak New York Şehri, yaşamak ve çalışmak açısından maliyetlerin yüksek olduğu bir şehir olarak kabul edilmektedir. Şehir, işletmeleri bünyesinde tutabilmek amacıyla ülkenin diğer bölgelerinin yanı sıra komşuları olan New Jersey, Long Island, Westchester County ve Fairfield County ile sürekli rekabet halindedir. Gayrimenkul vergileri nispeten yüksek düzeydedir. Halihazırda IV. sınıf taşınmazlar (ticari gayrimenkuller) için emlak vergisi oranı, vergilendirilebilir değerin her 100 Doları başına 10,848 Doları, II. sınıf taşınmazlar (apartman binaları) için ise 12,439 Doları tutarındadır. II. ve IV. sınıfa giren tüm taşınmazlar, (teorik olarak) piyasa değerinin %45'i üzerinden vergilendirilmektedir. Aşağıdaki tabloda son on yıllık emlak vergisi oranları gösterilmektedir.

New York Şehri Tarihsel Emlak Vergisi Oranları: II. ve IV. Sınıf Taşınmazlar

Yıl	II. Sınıf (Çok Aileli Konutlar)	IV. Sınıf (Ticari Gayrimenkuller)
2016/2017	12.892%	10.574%
2017/2018	12.719%	10.514%
2018/2019	12.612%	10.514%
2019/2020	12.473%	10.537%
2020/2021	12.267%	10.694%
2021/2022	12.235%	10.755%
2022/2023	12.267%	10.646%
2023/2024	12.502%	10.592%
2024/2025	12.500%	10.762%
2025/2026	12.439%	10.848%

Manhattan'daki birçok bina, emlak vergilerine ek olarak, bulundukları bölgeye özgü güvenlik hizmetleri, çevre düzenlemesi ve benzeri ilave hizmetlerin finansmanını sağlamak amacıyla ek vergi tahsil eden İş Geliştirme Bölgeleri (BID) içinde yer almaktadır. Şehirde ayrıca yeni inşaat projelerini ve mevcut yapıların yenilenmesini teşvik etmek amacıyla çeşitli vergi indirimi ve vergi muafiyeti programları uygulanmaktadır. J-51 Programı, konut amaçlı taşınmazların iyileştirilmesine yönelik 10 ila 20 yıl süreli bir vergi teşvik programıdır. ICAP (Sanayi ve Ticari Vergi İndirimi Programı) ise yeni ticari ve sanayi konut geliştirme projelerine vergi avantajları sağlamaktadır.

Uzun yıllar boyunca 421-a vergi muafiyeti programı, yeni inşa edilen konut geliştirme projelerine emlak vergisi muafiyeti sağlamıştır. Ancak "önceki" 421-a vergi muafiyeti programı 2015 yılı sonunda sona ermiştir. Nisan 2017'de, Eyalet Yasama Organı 421-a vergi muafiyeti programını yeniden yürürlüğe koymuştur. Başlangıçta belirsizlikle karşılanmış olmakla birlikte ve büyük ölçüde kat mülkiyetli konut projelerine uygulanmasa da, geriye dönüp bakıldığında Affordable NY 421-a vergi muafiyeti programının, özellikle en pahalı bölgelerin dışındaki kiralık konut projeleri bakımından, önceki 421-a vergi muafiyeti programına kıyasla daha cömert teşvikler sunduğu görülmektedir. Bununla birlikte, söz konusu 421-a vergi muafiyeti programına ilişkin düzenleme Haziran 2022'nin sonunda tekrar sona ermiş ve yerine geçen 485-x vergi muafiyeti programının yürürlüğe girmesi yaklaşık iki yıl almıştır. Nisan 2024'te yürürlüğe giren 485-x vergi muafiyeti programının 2034 yılında sona ermesi öngörülmektedir. (Affordable NY son başvuru tarihini kaçıran konut geliştirme projeleri için 16 Haziran 2022 tarihinden itibaren geriye dönük olarak 485-x vergi muafiyeti programına başvurulabilmektedir.) Bugüne kadarki uygulamalar, 485-x vergi muafiyeti programının kiralık konut geliştirilmesini teşvik etme bakımından 421-a vergi muafiyeti programı kadar etkili olmadığını göstermektedir. Bunun temel nedeni, 99'dan fazla bağımsız bölümden oluşan konut geliştirme projelerinde geçerli olan son derece yüksek "geçerli ücret" şartıdır (bazı bölgelerde bu ücret saatte 70 Doları tutarını aşmaktadır). 485-x vergi muafiyeti programının ilk yılına ilişkin veriler incelendiğinde, Greenpoint'te arsa maliyeti oldukça düşük olan çok büyük ölçekli bir proje dışında, Nisan 2025 sonuna kadar 485-x vergi muafiyeti programı kapsamında yapılan tüm yapı ruhsatı başvurularının 99 veya daha az bağımsız bölümden oluşan konut geliştirme projelerine ait olduğu görülmektedir. Edinilen bilgilere göre, Downtown Brooklyn'de faaliyet gösteren bir geliştirici firma, bazı ortak sosyal alanları paylaşacak şekilde beş ayrı 99 bağımsız bölümden oluşan bina inşa etmek üzere yapı ruhsatı başvurusunda bulunmayı planlamaktadır. Firma, bu yöntem nedeniyle daha yüksek ortak alan kaybını, daha düşük toplam bağımsız bölüm sayısını ve daha yüksek inşaat maliyetlerini üstlenmesine rağmen, tüm iş kollarında geçerli ücret uygulamasına tabi olmaktan daha düşük maliyetli olduğu için bu yaklaşımı tercih etmektedir. Genel olarak değerlendirildiğinde, 485-x vergi muafiyeti programı küçük ölçekli projeler açısından faydalı olmaya devam etmekle birlikte, piyasa beklentilerini karşılamaktan uzak görünmektedir.

2024 yılında kabul edilen bir diğer vergi teşvik programı ise New York Gayrimenkul Vergisi Kanunu'nun 467-m Maddesi kapsamında düzenlenen ve Ticari Yapıların Konuta Dönüştürülmesine Yönelik Uygun Fiyatlı Konut Vergi Teşvik Programı (AHCC) olarak da bilinen teşvik programıdır.

Bu program, otel veya B Sınıfı çok aileli konutlar dışında kalan konut dışı binaların, en az altı bağımsız bölümden oluşan uygun nitelikli çok aileli konut projelerine dönüştürülmesi durumunda emlak vergisi muafiyeti sağlamaktadır. Programın temel amacı, büyük ölçekli ve ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamlamış ofis binalarının konut kullanımına dönüştürülmesini teşvik etmektir. Programın yürürlüğe girmesinden bu yana, aralarında oldukça büyük ölçekli projelerin de bulunduğu bir düzineden fazla dönüşüm projesi geliştirme aşamasındadır. Bu projelerin tamamlandığında toplamda 5.000-6.000 bağımsız bölüm üretmesi beklenmektedir.

Yüksek emlak vergilerine ek olarak, gayrimenkul sahipleri yüksek kamu hizmetleri ve altyapı giderleri ile, birçok durumda, sendikalı işgücünden kaynaklanan yüksek işçilik maliyetleriyle de karşı karşıyadır. İşletmeler, faaliyetlerini Manhattan dışındaki bölgelere taşımaları amacıyla ülkenin farklı bölgeleri tarafından sürekli teşvik edilirken, kamu makamları da şirketlerin şehirde kalmasını sağlamak amacıyla çeşitli mali teşvik paketleri sunmaktadır. New York Şehri'nin yüksek gelir vergisi oranları da önemli bir dezavantaj oluşturmaktadır. Son otuz yılın büyük bölümünde şehir, eyalet ve yerel yönetim vergilerinin birleşik vergi yükü bakımından ülke genelinde birinci veya ikinci sırada yer almıştır. Doğal bir demografik süreç olmakla birlikte, New York Eyaleti'nden diğer eyaletlere sürekli nüfus kaybı yaşanmakta olup, bu nüfus kaybının büyük bölümünü New York Şehri'nden ayrılanlar oluşturmaktadır. Bu nüfus kaybı genel olarak yurt dışından göç ile telafi edilmiştir. Diğer eyaletlerden gelen göç yıllar itibarıyla önemli dalgalanmalar göstermekte; çoğu yıl New York Şehri'nden diğer eyaletlere taşınan kişi sayısı, diğer eyaletlerden şehre gelenlerden fazla olmaktadır. Ancak bazı yıllarda, geçtiğimiz yılda olduğu gibi, göç dengesi şehir lehine dönmektedir.

Gayrimenkul piyasası üzerindeki kamu politikalarının etkisi, şehir genelinde uygulanan imar bölgelerine ilişkin düzenlemelerden de açıkça görülmektedir. New York Şehir Planlama Komisyonu, arazi kullanımını düzenleyen 25'in üzerinde özel alan ile birlikte 24'ün üzerinde özel imar bölgesi oluşturmuştur. İmar bölgelerine ilişkin düzenlemeler yalnızca arazi kullanımını değil, aynı zamanda yapı yoğunluğu ile bina yüksekliklerini de belirlemektedir. Ayrıca şehir genelindeki tarihi koruma bölgelerine ilişkin düzenlemeler, gayrimenkul sahiplerinin binaların cephelerinde değişiklik yapabilmesini büyük ölçüde sınırlandırmakta ve önerilen her türlü değişikliği kamu denetimi ile yasal düzenlemelere tabi tutmaktadır.

Kamu politikalarının gayrimenkul piyasası üzerindeki etkisinin belki de en belirgin örneği, konut kira düzenlemeleridir. New York Şehri'nde kira kontrolü sistemi ve kira istikrarı sistemi olmak üzere iki farklı kira düzenleme sistemi bulunmaktadır. İlk kira kontrolü sistemi uygulaması, II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan ciddi konut sıkıntısının kiracılar üzerindeki etkilerini azaltmak amacıyla 1940'lı yılların sonlarında yürürlüğe konulmuştur. Kira istikrarı sistemi ise iki uygulama arasında daha yaygın olanıdır ve New York Şehri'ndeki kiralık konut stokunun yaklaşık %45'ini kapsamaktadır. Kira istikrarı sistemi, 1947-1973 yılları arasında inşa edilmiş ve altı veya daha fazla bağımsız bölümden oluşan binalardaki tüm dairelere uygulanmaktadır. Ayrıca, 1974 yılından sonra inşa edilmiş binalar da vergi teşviklerinden yararlanmaları halinde kira istikrarı sistemi kapsamına girmektedir. Bu düzenlemeler genel olarak kira bedellerinin piyasa seviyesinin oldukça altında kalmasını sağlamakla birlikte, 1997 Kira Düzenlemeleri Reform Yasası, mal sahiplerine kira istikrarı sistemi kapsamındaki bağımsız bölümlerde kira gelirlerini artırabilme veya bu bağımsız bölümleri düzenleme kapsamından çıkarabilme konusunda daha geniş imkanlar sağlamıştır. Ancak bu düzenlemelerin tamamı, 2019 yılında yapılan yasal değişikliklerle büyük ölçüde yürürlükten kaldırılmıştır. (Bu konu raporun başka bir bölümünde ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.)

Çevresel Etkiler

Gayrimenkul piyasası üzerindeki çevresel etkiler, bölgenin fiziksel özellikleri tarafından belirlenmektedir. Manhattan, bir ada olması nedeniyle kesin coğrafi sınırlarla çevrilidir. Bazı durumlarda ada yüzölçümü artırılmıştır. Örneğin, Battery Park City, Dünya Ticaret Merkezi kazılarından elde edilen dolgu malzemesi kullanılarak oluşturulmuştur. Bununla birlikte, genel olarak yeni yapılaşmalar, mevcut yapıların yeniden geliştirilmesine bağlıdır.

Bir ada olması nedeniyle Manhattan'ın çevresindeki su kütleleri şehir yaşamının ayrılmaz bir parçasıdır. Batısında Hudson Nehri, doğusunda ise East River bulunmaktadır. Bu su yolları üzerinden veya altından ulaşımı sağlayan toplam 11 köprü ve 4 tünel bulunmaktadır (bunlar New York ve New Jersey Liman İdaresi veya Metropolitan Transportation Authority (MTA) tarafından işletilmektedir). Gerek konut amaçlı gerekse ticari amaçlı binalar açısından nehir manzarasına sahip gayrimenkuller önemli bir değer primi taşımaktadır. Ayrıca Liman İdaresi, New York Metropol Bölgesi'ne hizmet veren üç ana havalimanının işletme faaliyetlerinden de sorumludur.

Queens ilçesinin güneyinde yer alan John F. Kennedy Uluslararası Havalimanı 4.930 dönüm, Queens'in kuzeyinde bulunan LaGuardia Havalimanı 680 dönüm, New Jersey Eyaleti'nin Essex ve Union ilçelerinde yer alan Newark Havalimanı ise 2.027 dönüm arazi üzerinde yer almaktadır.

Şehrin tamamına, Kuzey Amerika'nın en büyük toplu taşıma sistemi hizmet vermektedir. Metropolitan Transportation Authority (MTA), New York genelinde banliyö trenleri, metro ve otobüslerden oluşan geniş ulaşım ağıyla yılda yaklaşık 2,4 milyar yolcu taşımaktadır. MTA, hafta içi her gün 7,77 milyon yolcuya, 8.453 tren ve metro vagonu ile 4.930 otobüsten oluşan filosu ile hizmet vermektedir. Sistem günün 24 saati kesintisiz olarak faaliyet göstermekte olup, New York sakinlerinin büyük çoğunluğunun günlük yaşamının ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır. Bir taşınmazın metro istasyonuna yakın konumda bulunması ve/veya otobüs güzergahı üzerinde yer alması, hem konut amaçlı hem de ticari amaçlı gayrimenkullerin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Manhattan'da iki büyük banliyö demiryolu terminali bulunmaktadır. 42nd Street ile 45th Street arasında, Lexington Avenue ile Vanderbilt Avenue arasında Midtown bölgesinde yer alan Grand Central Terminali, Metro-North banliyö demiryolu hattının ana terminalidir. Bu hat, New York Eyaleti'nin Westchester, Putnam ve Dutchess ilçeleri ile Connecticut Eyaleti'nin Fairfield ilçesinden her gün yaklaşık 250.000 yolcuyu Manhattan'a ulaştırmaktadır. Diğer önemli banliyö demiryolu terminali ise Seventh Avenue ile 32nd Street'in kesişiminde bulunan Pennsylvania İstasyonu'dur. Liman İdaresi Otobüs Terminali, Eighth Avenue ile 42nd Street'te yer almakta olup, başta New Jersey olmak üzere çevre bölgelerden şehre gelen binlerce banliyö yolcusuna hizmet vermektedir. Banliyö ulaşım terminallerine, özellikle de Grand Central İstasyonu'na yakınlık, işe gidiş ve dönüş sürelerini en aza indirmek isteyen çalışanlar açısından önemli olduğundan, ticari amaçlı gayrimenkullerin değerleri üzerinde doğrudan olumlu etki yaratmaktadır.

New York Şehri genelinde toplam yaklaşık 28.000 dönüm büyüklüğünde 1.700 park, çocuk oyun alanı ve dinlence-eğlence tesisi bulunmaktadır. New York Şehri gibi yoğun kentsel bir çevrede parklar, şehir yaşamının yoğun temposundan uzaklaşma imkanı sunmakta olup, bir parka yakın konumda bulunmak gayrimenkullerin değerini çoğu zaman önemli ölçüde artırmaktadır. Manhattan'ın en büyük ve en tanınmış parkı olan Central Park, 843 dönüm büyüklüğünde olup 59th Street'ten 110th Street'e, Fifth Avenue ile Central Park West arasında uzanmaktadır. Bununla birlikte, Central Park, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, New York Şehri'nin yalnızca beşinci büyük parkıdır.

New York Şehri'nin
En Büyük On Parkı:

1. Pelham Bay Park, Bronx 2,765 dönüm
2. Greenbelt, Staten Island 1,778 dönüm
3. Flushing Meadows Corona Park, Queens 1,255 dönüm
4. Van Cortlandt Park, Bronx 1,146 dönüm
5. Central Park, Manhattan 843 dönüm
6. Fresh Kills Park, Staten Island 813 dönüm
7. Marine Park, Brooklyn 798 dönüm
8. Bronx Park, Bronx 718 dönüm
9. Alley Pond Park, Queens 655 dönüm
10. Franklin D. Roosevelt Boardwalk, South ve Midland Plajları, Staten Island 638 dönüm

Kaynak: nycparks.com

II. Ekonomik Profil

Giriş

New York Şehri, küresel iş dünyasının başlıca merkezlerinden biridir. Şehirde 250.000'den fazla ayrı işletme faaliyet göstermekte olup, S&P 500 Endeksi'nde yer alan şirketlerin (2020 yılı itibarıyla) 43'ünün genel merkezi burada bulunmaktadır. Bu rakam, ülke genelindeki tüm şehirler arasında en yüksek rakamdır. Ayrıca Fortune dergisinin yayımladığı ilk 500 şirket listesindeki şirketlerin 50'sinin merkezi de New York'tadır. (2024 yılı güncellemesine göre, Fortune 500 listesinde yer alan 41 şirketin genel merkezi halen New York'ta bulunmakta olup, bu rakam en yakın rakibinin yaklaşık iki katıdır.) New York Şehri, oldukça büyük ve ekonomik faaliyetleri

bakımından makul ölçüde çeşitlilik gösteren bir ekonomiye sahiptir. Bununla birlikte, ekonomisi ağırlıklı olarak ofis istihdamına dayanmaktadır; şehirdeki toplam istihdamın yaklaşık üçte biri, ofis işlerinden (faaliyet gösterdikleri sektörlerden bağımsız olarak) oluşmaktadır. Nitekim yalnızca Manhattan'da yaklaşık 500 milyon SF, şehir genelinde ise toplam yaklaşık 550 milyon SF ofis alanı bulunmakta olup, bu büyüklük ülke genelindeki toplam ofis stokunun yaklaşık sekizde birine karşılık gelmektedir. Çoğu kaynağa göre (her ne kadar Tokyo'nun da benzer büyüklükte olduğu değerlendirilse de) New York, dünyanın en büyük ofis piyasasına sahiptir.

Mart 2020'de COVID-19 pandemisi ilan edilmiştir. Hastalığın yayılımı, Amerika Birleşik Devletleri'nde çeşitli kısıtlamalar, faaliyet durdurma ve kapanmalar yoluyla kontrol altına alınmaya çalışılmıştır. Amerika Birleşik Devletleri genelinde ekonomik aksaklıkların etkisini hafifletmek amacıyla çok çeşitli tedbirler uygulanmış; bu kapsamda ABD Merkez Bankası (Federal Reserve), federal fonlama faiz oranını büyük ölçüde düşürmüş ve para ile maliye politikaları uygulayarak kapsamlı destek programları yürürlüğe koymuştur. 2021 yılının sonlarına gelindiğinde, pandemi sürecinin başında kaybedilen istihdamın üçte ikisinden fazlası yeniden kazanılmıştır. ABD genelinde toplam istihdamın Mart 2020 öncesindeki seviyesine dönmesi 2022 yılının ortalarını bulmuş, 2023 yılı başlarında ise ulusal istihdam pandemi öncesi seviyenin hafif üzerine çıkmıştır. Ekonomik toparlanmanın hem ülke genelinde hem de yerel ölçekte oldukça güçlü olduğu açık olmakla birlikte, New York'taki toparlanma birçok açıdan ülke ortalamasına kıyasla daha sınırlı kalmıştır. Özellikle pandeminin ilk aylarında şehir, o tarihteki 4,72 milyon kişilik istihdamının 972.000'ini kaybetmiştir. Ülke genelinde istihdamın 2022 yılı ortalarında pandemi öncesi seviyeye ulaşmasına rağmen, New York Şehri'nde istihdam Şubat 2020 seviyesinin yaklaşık 300.000 kişi altında kalmaya devam etmiştir. 2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla kaybedilen istihdamın %88'i geri kazanılmış olsa da, istihdam seviyesi üç yıl öncesine göre 140.000 kişi daha düşük olmaya devam etmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %96'ya yükselmiş, Ağustos 2023 itibarıyla ise şehir kaybedilen istihdamın %99,8'ini geri kazanmıştır. Bu kuşkusuz olumlu bir gelişme olmakla birlikte, istihdamdaki toparlanmanın ülke geneline kıyasla daha zayıf gerçekleştiği açıktır.

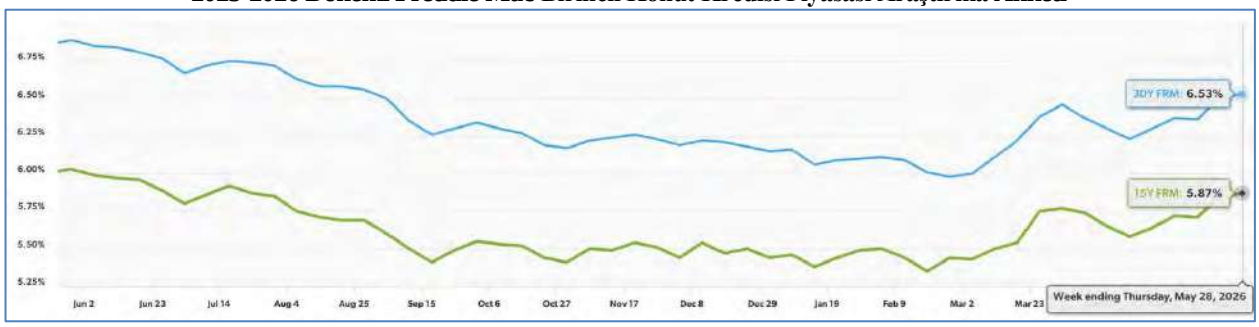
Geniş ofis stoku ve Manhattan'ın yüksek yapı yoğunluğu nedeniyle New York, evden çalışma (Work From Home – WFH) eğiliminden diğer birçok şehre kıyasla daha fazla etkilenmiştir. Bununla birlikte, ofis kullanım oranı 2022 yılının ortalarında ilk defa %50 eşiğini aşmıştır. Bu durum, özellikle Midtown bölgesinde ofis çalışanlarına hizmet veren işletmeler üzerinde olumsuz etki yaratmıştır. Fiziksel ofis doluluk oranları 2025 yılında da günlere göre yaklaşık %50 ile %80 arasında dalgalanmaya devam etmiş olup, güncel karma ortalama tahminleri %60-%70 aralığında bulunmaktadır. Midtown ofis piyasası 2025 yılını olumlu bir performansla tamamlamış; yüksek boş alan oranları nihayet düşüşe geçmiş ve kiralama hacmi son altı yılın en güçlü seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte, daha geniş ölçekte ofis piyasasında belirgin bir ayrışma yaşanmaktadır. A sınıfı ofis binaları (özellikle A+ sınıfı/prestij niteliğindeki binalar), güçlü kiralama hacmiyle birlikte belirgin bir toparlanma göstermektedir. Buna karşılık bazı emlak danışmanları, özellikle B ve C sınıfı ofislerde kullanılmayan veya ihtiyaç fazlası önemli miktarda alan bulunduğunu belirtmektedir. Bununla birlikte, bu segmentlerde de kısmen konuta dönüştürme projelerinin etkisiyle iyileşme gözlenmektedir. Yapılan hesaplamalara göre, konut dönüşüm projeleri kapsamında 9 milyon SF'den fazla ofis alanı mevcut stoktan çıkarılmıştır. Ancak bu projelerden biri, piyasanın sıkılaşmasıyla birlikte yeniden ofis kullanımına dönüştürülmüştür. Midtown ve Midtown South bölgelerinde kiralama hacmi güçlenirken, Manhattan'ın Downtown bölgesi daha geride kalmaktadır. Bazı emlak danışmanlarına göre ise Park Avenue koridorundaki A+ sınıfı ofis segmentinde arz oldukça sınırlı hale gelmiş ve 2026 yılının başı itibarıyla neredeyse boş alan kalmamıştır.

2022 yılı ile 2023 yılının ilk dönemlerinde ekonomiye ilişkin en önemli endişe, 1980'li yılların başından bu yana görülen en yüksek enflasyon oranları ile bu enflasyonu kontrol altına almak amacıyla gerçekleştirilen faiz artırımları olmuştur. 2022 yılının başında %0-%0,25 aralığında bulunan Federal Fonlama Faiz Oranı hedefi, aynı yılın yaz sonuna gelindiğinde yaklaşık %3,25'e yükseltilmiş; 2023 yılının ortalarında ise yaklaşık %5,25-%5,50 seviyesine ulaşmıştır. 2024 yılı boyunca piyasalardaki temel odak noktası faiz oranları olmuş; yatırımcılar ve analistler faiz indirimlerinin ne zaman başlayacağını öngörmeye çalıştıklarından, kamuoyunda "Fed takibi (Fed watching)" olarak adlandırılan süreç öne çıkmıştır. Fed, Eylül 2024 toplantısında politika yönünü resmen değiştirerek faiz oranını 50 baz puan düşürmüştür. Ancak piyasalar bu indirimi haftalar öncesinden fiyatlara yansıtmıştı. *Ortalama* konut kredisi faiz oranları 2023 yılının sonbaharında %8'in hemen altında zirveye ulaşmış, Haziran 2024 itibarıyla yaklaşık %7 seviyesine gerilemiştir. Son 52 haftalık ortalama %6,5 düzeyinde olup, 2026 yılının ortası itibarıyla faiz oranları yaklaşık %6 seviyesinde seyretmektedir. (Bu oran, 2022 yılının başındaki yaklaşık %3 seviyesindeki ortalamayla karşılaştırıldığında belirgin bir farklılık göstermektedir. Ayrıca son 50 yıllık ortalama faiz oranı yaklaşık %6 düzeyindedir.) Ticari amaçlı çok aileli konut kredilerinin faiz oranları da benzer bir seyir izlemiş, ancak daha düşük dalgalanma göstermiştir.

Faiz ortamındaki değişim, çok aileli konut kredilerinin faizlerini başlangıçta yaklaşık 75-100 baz puan düşürmüş, daha sonra ise bu oranlar bir miktar yeniden yükselmiştir. Faiz oranlarındaki düşüşün, işlem hacmini ve muhtemelen fiyatları desteklediği açıkça görülmektedir. 2025 yılı, en azından New York açısından bu beklentiyi büyük ölçüde doğrulamış olup, şehir çok aileli konut piyasasındaki güçlü temel göstergelerini korumaya devam etmektedir.

1971-2025 Dönemi Ortalama Konut Kredisi Faiz Oranları Araştırma Anketi

2025-2026 Dönemi Freddie Mac Birincil Konut Kredisi Piyasası Araştırma Anketi



Ekonomik Koşullar

Bölgesel ekonomiye ilişkin aşağıdaki değerlendirmeler, ABD Merkez Bankası'nın İkinci Bölge olan New York için yayımladığı Beige Book'tan (15 Nisan 2026) alınmıştır:

Ulusal Özet – Genel Ekonomik Faaliyet

Genel ekonomik faaliyet, ABD Merkez Bankası'nın on iki bölgesinin sekizinde hafif ila orta düzeyde artış gösterirken, iki bölgede önemli bir değişiklik gözlenmemiş, diğer iki bölgede ise hafif ila orta düzeyde gerileme kaydedilmiştir. Orta Doğu'daki çatışmalar, işe alım, fiyatlandırma ve sermaye yatırımlarına ilişkin karar alma süreçlerini zorlaştıran başlıca belirsizlik kaynağı olarak gösterilmiş; birçok işletme ise "bekle ve gör" yaklaşımını benimsemiştir. Üretim faaliyetleri, bölgelerin çoğunda hafif ila orta düzeyde artış göstermiştir. Bankacılık sektöründeki faaliyetler genel olarak istikrarlı seyrederken, kredi talebi yatay seyretmiş veya ılımlı düzeyde artmıştır. Genel olarak tüketici harcamaları, bazı bölgelerde görülen sert kış koşullarına ve artan akaryakıt fiyatlarına rağmen hafif düzeyde artmıştır. Birçok bölgede tüketicilerin mali açıdan zorlandığına, fiyatlara karşı daha duyarlı hale geldiğine ve gıda bankaları ile diğer sosyal hizmet kuruluşlarına yönelik talebin arttığına ilişkin işaretler görülmeye devam ederken, yüksek gelir grubundaki tüketicilerin harcamalarının dayanıklılığını koruduğu gözlemlenmiştir. Artan belirsizlik ve yükselen konut kredisi faiz oranlarının alıcı talebini zayıflatması nedeniyle konut piyasasındaki faaliyetler birçok bölgede yavaşlamıştır. Ticari gayrimenkul piyasaları ise özellikle veri merkezi projelerinin desteklediği sanayi amaçlı gayrimenkuller sayesinde iyileşme göstermiştir. Ofis piyasalarında A sınıfı ofis alanlarına yönelik talep güçlü seyrederken, daha düşük sınıftaki ofis alanlarına yönelik talep zayıf kalmıştır. Petrol fiyatlarındaki artışın etkisiyle enerji sektöründeki faaliyetler hafif düzeyde artmış, ancak birçok üretici yüksek petrol fiyatlarının kalıcılığına ilişkin belirsizlik nedeniyle sondaj faaliyetlerini artırma konusunda temkinli davranmaya devam etmiştir. Tarım sektöründeki faaliyetler ise karma bir görünüm sergilemiş; birçok bölgede ürün fiyatlarındaki artışın, gübre ve yakıt maliyetlerindeki keskin yükselişi kısmen dengelediği bildirilmiştir. Gelecekteki ekonomik koşullara ilişkin yaygın belirsizlik ortamında işletmelerin ekonomik görünüme ilişkin beklentileri bölgeden bölgeye farklılık göstermiştir.

Ekonomik Faaliyet Özeti

İkinci Bölge'deki ekonomik faaliyetler, büyük ölçüde gümrük tarifesi politikalarındaki değişiklikler ile Orta Doğu'daki çatışmaların yarattığı artan belirsizlik ortamında, ılımlı düzeyde gerilemeye devam etmiştir. İmalat faaliyetleri önceki dönemdeki artışın ardından istikrarını korurken, hizmet sektöründeki faaliyetler ılımlı düzeyde gerilemeye devam etmiştir. Genel olarak istihdam yatay seyretmiş, ücret artışları ise ılımlı düzeyini korumuştur. Satış fiyatlarındaki artış hızı ılımlı seviyede kalırken, girdi maliyetlerindeki artış belirgin şekilde hızlanmıştır. Tüketici harcamaları hafif düzeyde artmaya devam etmiştir. Sınırlı konut arzı ile artan belirsizlik hem arzı hem de talebi baskıladığından, konut piyasasındaki faaliyetler yavaşlamıştır. İşletmeler önümüzdeki aylarda kayda değer bir iyileşme beklememekle birlikte, üretim sektöründe faaliyet gösteren firmalar daha iyimser bir tutum sergilemiştir.

İşgücü Piyasası

Genel olarak istihdam yatay seyretmiştir. İmalat işletmeleri ile kişisel hizmetler sektöründe faaliyet gösteren firmalarda çalışan sayısı artmıştır. Eğitim, finans ve sağlık sektörlerinde önemli bir değişiklik görülmemiş; New York Şehri'nde grevin sona ermesinin ardından hemşireler yeniden görevlerine dönmüştür. Buna karşılık, inşaat ve bilişim sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar çalışan sayılarında hafif düşüşler bildirirken, işletmelere yönelik hizmetler, perakende satış ile eğlence ve ağırlama sektörlerinde istihdamdaki gerilemenin daha belirgin olduğu ifade edilmiştir.

Genel olarak iş gücü talebi, işe alımların ve işten çıkarmaların düşük seviyelerde seyrettiği ortamda düşük seviyede kalmaya devam etmiş olmakla birlikte, talepte hafif bir canlanma gözlemlendiği belirtilmiştir. Finans alanındaki uzmanlar ile özellikle yapay zeka alanında yetkinliğe sahip yüksek nitelikli teknoloji çalışanlarına yönelik talep güçlü seyretmiştir. Buna karşılık, yapay zeka rutin görevleri yerine getiren giriş seviyesindeki çalışanlara olan ihtiyacı azaltmış; genel olarak teknoloji çalışanları ile müşteri hizmetleri personeline yönelik işe alımlar düşük seviyede kalmaya devam etmiştir. New York Şehri merkezli bir imalat şirketi, nitelikli makine operatörü bulmakta yaşadığı güçlüklerin üretimi artırma kapasitesini sınırladığını belirtirken, New York Eyaleti'nin kuzey kesimindeki bir kereste fabrikası fiziksel olarak daha ağır işlerde çalışacak personel bulmakta zorlandığını ifade etmiştir. İnceleme döneminde önemli çapta işten çıkarma yaşanmadığı belirtilmekle birlikte, önümüzdeki aylarda çalışan sayısında azalma beklentisinin bulunduğu ifade edilmiştir.

Ücret artışları ılımlı düzeyini korumuştur. Bordro hizmetleri sunan bir şirket, iş değiştiren çalışanların geçmişte olduğu gibi ücret primi elde edemediğini ve bunun iş gücü hareketliliğini teşvik eden olağan motivasyonu zayıflattığını belirtmiştir. Önümüzdeki aylarda ücret artışlarının ılımlı düzeyde devam etmesi beklenmektedir.

Fiyatlar

Satış fiyatlarındaki artış hızı ılımlı düzeyde kalırken, girdi maliyetlerindeki artış belirgin şekilde hızlanmıştır. Birçok işletme, Orta Doğu'daki çatışmalar nedeniyle akaryakıt ek ücretleri dahil olmak üzere enerji maliyetlerinde artış yaşandığını bildirmiştir. Bir sektör temsilcisi, nakliye maliyetleri ile tarımsal girdi maliyetlerinde önemli artışlar görüldüğünü belirtmiştir. Daha genel olarak ise imalat işletmeleri, özellikle çelik, plastik ve elektronik bileşen maliyetlerinde keskin artışlar yaşandığını bildirmiştir. Bazı işletmeler, artan maliyetleri telafi edebilmek amacıyla fiyatlarını yükselttiklerini belirtmiştir. Bazı sektör temsilcileri ise değişen gümrük tarifeleri nedeniyle fiyatlandırma kararları almakta zorlandıklarını ifade etmiştir. Fiyatlar üzerindeki baskının önümüzdeki aylarda da devam etmesini beklenmektedir.

Tüketici Harcamaları

Tüketici harcamaları hafif düzeyde artmaya devam etmiştir. Sert geçen kış koşulları, Mart ayı boyunca ekonomik faaliyetleri olağan dışı ölçüde olumsuz etkilemiş, ancak ilkbaharla birlikte görülen mevsimsel canlanma sayesinde son dönemde koşullar iyileşmiştir. Birden fazla restoran işletmecisi, müşteri trafiğinde azalma ve satışlarda dalgalanma yaşandığını belirtmiştir. Bir sektör temsilcisi, Orta Doğu'daki çatışmalar nedeniyle tüketicilerin daha temkinli davrandığını ifade etmiştir. Bir restoran işletmecisi, otomobil, sigorta ve gıda maliyetlerindeki artış nedeniyle çalışan kesimin harcamalarının baskı altında kaldığını gözlemlediğini belirtmiştir. Bir perakendeci ise nakit ödemelerden kredi kartı ödemelerine doğru bir eğilim görüldüğünü, bu durumun ise tüketicilerin harcamalarını sürdürebilmek için borçlanmaya daha fazla yöneldiğine işaret ettiğini ifade etmiştir.

New York Eyaleti'nin kuzey kesimindeki otomobil bayileri, yılın olağanüstü durgun başlayan ilk döneminin ardından otomobil satışlarının bir miktar toparlandığını bildirmiştir. İkinci el araç satışları ise daha karma bir görünüm sergilemiştir. Alım gücü önemli bir sorun olmaya devam etmekle birlikte, üreticilerin sunduğu teşvikler ile %0 faizli finansman olanakları daha yaygın hale gelmiştir.

Üretim ve Dağıtım

Üretim faaliyetleri, yılın ilk bölümündeki ılımlı artışın ardından istikrarını korumuştur. Değişen gümrük tarifeleri ile Orta Doğu'daki çatışmalar nedeniyle artan belirsizliğin fiyatlandırma planlarını bozduğu ve müşterilerin satın alma kararlarını vermekte daha temkinli davrandığı belirtilmiştir. Bu olumsuz koşullara rağmen bazı firmalar güçlü bir ivme yakaladıklarını bildirirken, bir sektör temsilcisi yurt dışından gelen siparişlerin son birkaç ayda ilk defa artış gösterdiğini ifade etmiştir. Karşılanmamış siparişler hafif düzeyde artmıştır. Tedarik koşullarında bir dereceye kadar bozulma görülmeye başlanmış; yüksek nikel alaşımları ile kereste ürünlerinde teslim sürelerinin uzun kalmaya devam ettiği belirtilmiştir. Toptan ticaret faaliyetlerinde canlanma gözlenirken, taşımacılık ve depolama sektörlerindeki faaliyetlerde gerileme yaşanmıştır. Deniz taşımacılığı sektöründen bir temsilci, yüksek yakıt fiyatları nedeniyle nakliye maliyetleri önemli ölçüde artmasına rağmen ithalat hacminin büyümeye devam ettiğini belirtmiştir. İmalat işletmeleri, faaliyetlerin önümüzdeki aylarda da artmaya devam edeceği yönündeki iyimser beklentilerini korumuştur.

Hizmetler

Hizmet sektöründeki faaliyetler ılımlı düzeyde daralmıştır. Eğlence ve ağırlama sektöründe bir defa daha belirgin bir gerileme yaşanırken, sağlık hizmetleri, işletmelere yönelik hizmetler, bilişim ve kişisel hizmetler sektörlerinde faaliyetler daha sınırlı ölçüde azalmıştır. Bazı sektör temsilcileri, kış mevsiminde yaşanan fırtınaların faaliyetleri olumsuz etkilediğini belirtmiştir. Buna karşılık, eğitim sektöründeki temsilciler faaliyetlerde sınırlı bir artış olduğunu bildirmiştir. Orta Doğu'daki çatışmalar, enerji maliyetleri ve genel ekonomik koşullara ilişkin belirsizliği artırmış; bazı sektör temsilcileri, yılın başındaki olumlu işaretlerin ardından yeniden daha temkinli bir yaklaşım benimsediklerini ifade etmiştir. Kapalı alanda hizmet veren bir golf tesisi, sermaye yatırımlarını ve işe alımları durdurmuştur. New Jersey merkezli bir peyzaj şirketi ise daha önce sözleşmesi yapılmış işler kapsamında artan yakıt maliyetlerini üstlenmek zorunda kaldığını ve bunun kar marjları üzerinde baskı oluşturduğunu bildirmiştir.

New York Şehri'nin turizm sektörü olumlu ivmesini sürdürmekle birlikte, Orta Doğu'daki çatışmaların olası etkilerine ilişkin endişeler giderek artmıştır. Otellerde doluluk oranları yükselirken, günlük oda fiyatları Mart ayında hafif gerilemiştir. Broadway gösterilerine yönelik bilet satışları güçlü seyrini korumuştur. Önümüzdeki döneme ilişkin olarak, söz konusu çatışmaların küresel seyahat talebini azaltabileceği ve yurt dışından New York'a seyahat eden yolcular için kritik aktarma merkezleri olan Birleşik Arap Emirlikleri ile Katar üzerinden gerçekleştirilen uçuşlarda aksamalara yol açabileceği yönünde endişeler dile getirilmiştir.

Gayrimenkul ve İnşaat

Finansal piyasalardaki dalgalanma ile yükselen konut kredisi faiz oranlarının hem alıcıların hem de satıcıların piyasaya girmelerini ertelemesine neden olması sonucunda konut piyasasındaki faaliyetler hafif düzeyde yavaşlamıştır. Birçok konut sahibi mevcut konutunda kalmayı tercih etmiş, bu durum ise bölge genelinde zaten sınırlı olan konut arzını daha da kısıtlamıştır. Konut fiyatları, arzın yetersiz kalmaya devam etmesi nedeniyle yükselişini sürdürmüştür. New York Şehri ve çevresindeki kiralık konut piyasası sıkı seyrini korumuştur. Konut kredisi faiz oranlarının yükselmesiyle birlikte birçok potansiyel alıcı kiralık konutlara yönelmiş ve bu durum kiralık konut talebini artırmıştır.

Ticari gayrimenkul piyasaları iyileşmeye devam etmiştir. New York Şehri ofis piyasası, finans sektörü ile özel kredi kuruluşlarından gelen güçlü talep sayesinde güç kazanmıştır. Yapay zeka alanında faaliyet gösteren şirketlerin yaptığı kira sözleşmelerinde belirgin artış yaşanmış, ancak bu kira sözleşmeleri söz konusu şirketlerin faaliyetlerinin deneme ve gelişim aşamasında olması nedeniyle genellikle daha küçük alanları ve daha kısa kira sürelerini kapsamıştır. New York Şehri'nde alt kiralamaya sunulan ofis alanı azalmış olup, bu durum ofis piyasasının temel göstergelerinde iyileşmeye işaret etmektedir.

Sanayi amaçlı gayrimenkullerde kiralama faaliyetleri New York ve New Jersey genelinde güçlü seyretmiş olup, bunun gümrük tarifelerinden kaynaklanan duraksamanın ardından ertelenmiş talebin devreye girmesinden kaynaklanmış olabileceği değerlendirilmektedir. İnşaat faaliyetleri ise ılımlı düzeyde gerilemeye devam etmiştir.

Bankacılık ve Finans

Geniş anlamda finans sektöründeki faaliyetler büyük ölçüde değişmeden kalmıştır. Küçük ve orta ölçekli bölgesel bankalar, önceki döneme kıyasla tüketici kredilerine yönelik talebin azaldığını bildirmiştir. Buna karşılık, konut kredileri, ticari ipotek kredileri ve yeniden finansman işlemlerine yönelik talepte artış gözlenmiştir. Tüm kredi türlerinde kredi verme kriterlerinin bir miktar sıkılaştığı belirtilmiştir. Mevduat faiz oranları düşüşünü sürdürmüştür. Gecikmeye düşen kredi oranları hafif artış göstermiş olmakla birlikte, bir sektör temsilcisi bu bozulmanın ağırlıklı olarak uzun süredir ciddi gecikmede bulunan kredilerden kaynaklandığını ifade etmiştir.

Toplumsal Görüşler

Toplum kuruluşları ile kar amacı gütmeyen kuruluşlar, Orta Doğu'daki çatışmalar ve olumsuz hava koşullarının etkisiyle hızla yükselen enerji maliyetlerinin düşük ve orta gelirli hane halklarının mali durumları üzerinde baskı oluşturduğunu bildirmiştir. Kamu hizmetlerine ilişkin faturalar gelirlerden daha hızlı arttığından, hane halkları üzerindeki mali baskı yoğunlaşmış ve sosyal hizmetlere yönelik talep büyük ölçüde yükselmiştir. Bir gıda bankası yetkilisi, uzun kuyruklar oluştuğunu ve talebin olağan dışı seviyelere ulaştığını ifade etmiştir. Bazı yerel yönetimler akaryakıt vergilerine geçici üst sınırlar getirirken, New York Eyaleti ulaşım maliyetlerinin azaltılmasına katkı sağlamak amacıyla toplu taşıma seçeneklerinin genişletilmesine yönelik kaynak tahsis edilmesini önermiştir.

ABD Çalışma İstatistikleri Bürosu tarafından yayımlanan ve aşağıda yer verilen temel ekonomik göstergeler, yerel ekonominin genel görünümünü ortaya koymaktadır.

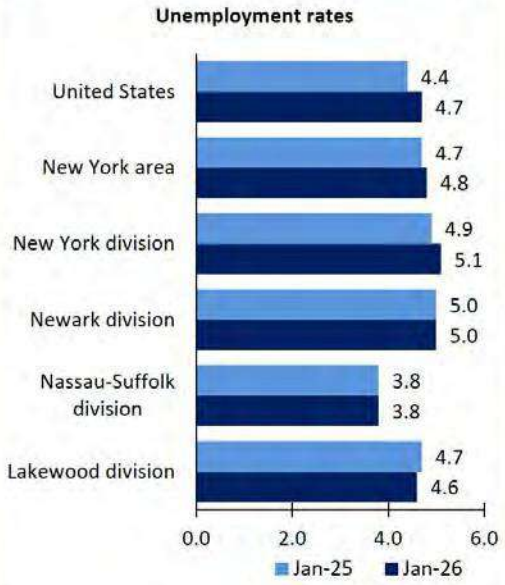
GENİŞ METROPOL BÖLGESİ

New York Area Economic Summary

Updated April 16, 2026

This summary presents a sampling of economic information for the area; supplemental data are provided for regions and the nation. Subjects include **unemployment, employment, wages, prices, spending,** and **benefits**. All data are not seasonally adjusted and some may be subject to revision. Area definitions may differ by subject. For more area summaries and geographic definitions, see https://www.bls.gov/regions/economic-summaries.htm.

Unemployment rates for the nation and selected areas

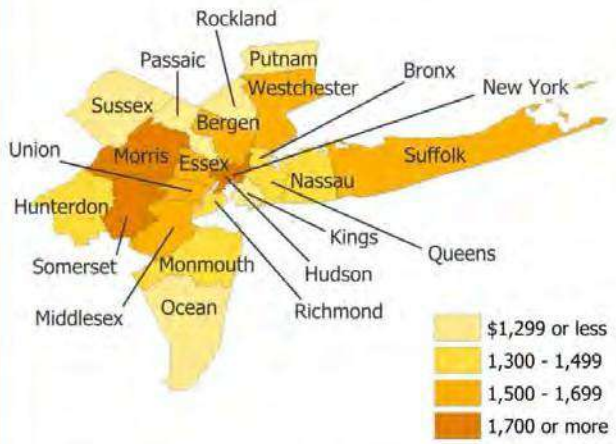


Source: U.S. BLS, Local Area Unemployment Statistics.

Average weekly wages for all industries by county

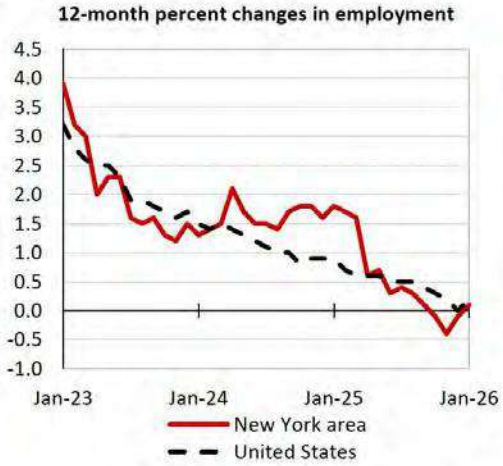
New York area, third quarter 2025

(U.S. = $1,459; Area = $1,827)



Source: U.S. BLS, Quarterly Census of Employment and Wages.

Employment on nonfarm payrolls and employment by major industry sector, over-the-year changes



New York area employment (number in thousands)	Jan. 2026	Change from Jan. 2025 to Jan. 2026	
		Number	Percent
Total nonfarm	9,907.4	12.5	0.1
Mining, logging, and construction	362.9	-5.7	-1.5
Manufacturing	319.5	-6.4	-2.0
Trade, transportation, and utilities	1,600.5	-6.5	-0.4
Information	302.9	2.8	0.9
Financial activities	825.5	4.2	0.5
Professional and business services	1,597.0	1.9	0.1
Education and health services	2,350.1	31.9	1.4
Leisure and hospitality	856.1	-13.2	-1.5
Other services	383.3	-5.6	-1.4
Government	1,309.6	9.1	0.7

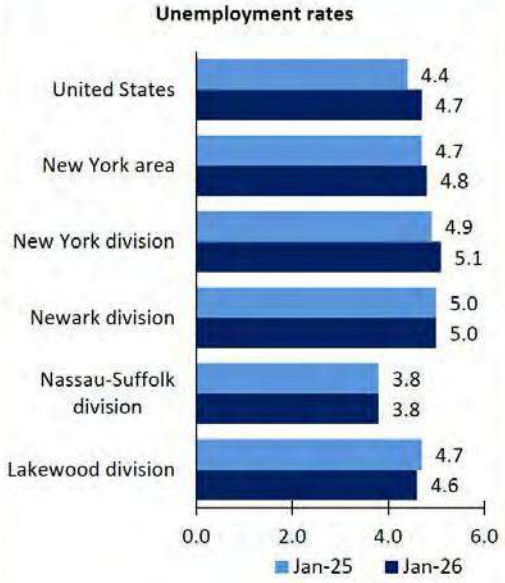
Source: U.S. BLS, Current Employment Statistics.

New York Area Economic Summary

Updated April 16, 2026

This summary presents a sampling of economic information for the area; supplemental data are provided for regions and the nation. Subjects include **unemployment, employment, wages, prices, spending,** and **benefits**. All data are not seasonally adjusted and some may be subject to revision. Area definitions may differ by subject. For more area summaries and geographic definitions, see https://www.bls.gov/regions/economic-summaries.htm.

Unemployment rates for the nation and selected areas

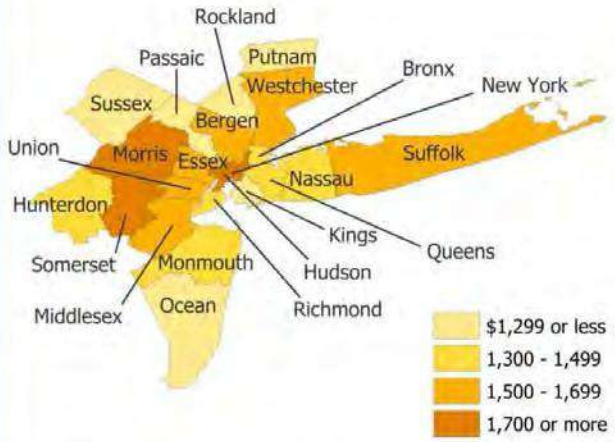


Source: U.S. BLS, Local Area Unemployment Statistics.

Average weekly wages for all industries by county

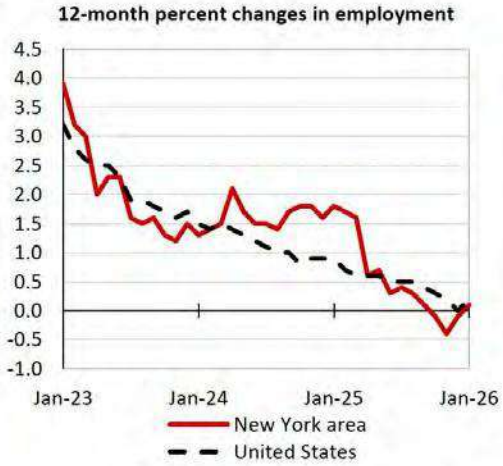
New York area, third quarter 2025

(U.S. = $1,459; Area = $1,827)



Source: U.S. BLS, Quarterly Census of Employment and Wages.

Employment on nonfarm payrolls and employment by major industry sector, over-the-year changes



New York area employment (number in thousands)	Jan. 2026	Change from Jan. 2025 to Jan. 2026	
		Number	Percent
Total nonfarm	9,907.4	12.5	0.1
Mining, logging, and construction	362.9	-5.7	-1.5
Manufacturing	319.5	-6.4	-2.0
Trade, transportation, and utilities	1,600.5	-6.5	-0.4
Information	302.9	2.8	0.9
Financial activities	825.5	4.2	0.5
Professional and business services	1,597.0	1.9	0.1
Education and health services	2,350.1	31.9	1.4
Leisure and hospitality	856.1	-13.2	-1.5
Other services	383.3	-5.6	-1.4
Government	1,309.6	9.1	0.7

Source: U.S. BLS, Current Employment Statistics.

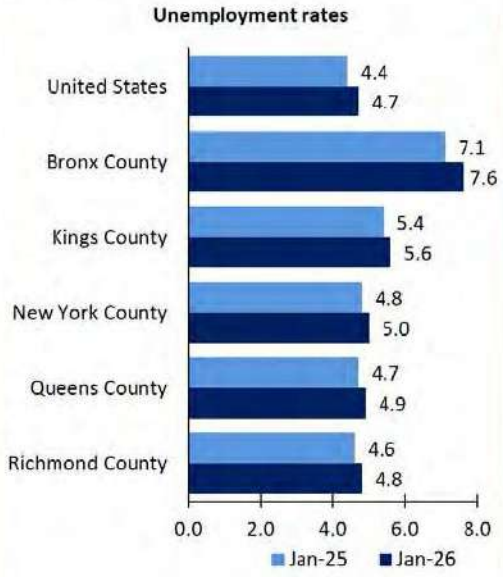
NEW YORK ŞEHRİ

New York City Economic Summary

Updated April 16, 2026

This summary presents a sampling of economic information for the area; supplemental data are provided for regions and the nation. Subjects include **unemployment, employment, wages, prices, spending,** and **benefits.** All data are not seasonally adjusted and some may be subject to revision. Area definitions may differ by subject. For more area summaries and geographic definitions, see https://www.bls.gov/regions/economic-summaries.htm.

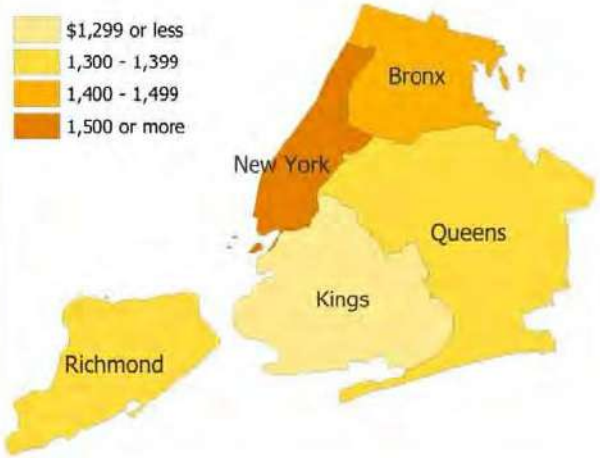
Unemployment rates for the nation and selected areas



Source: U.S. BLS, Local Area Unemployment Statistics.

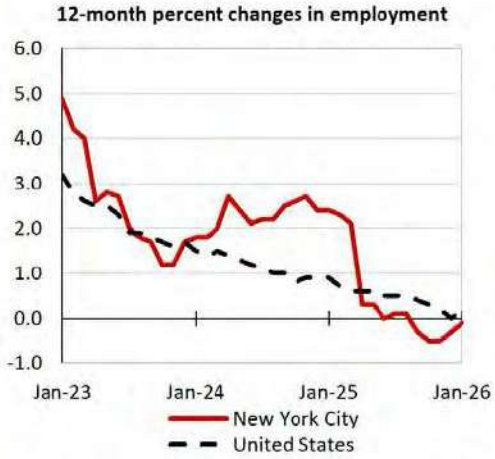
Average weekly wages for all industries by county

New York City, third quarter 2025
(U.S. = $1,459)



Source: U.S. BLS, Quarterly Census of Employment and Wages.

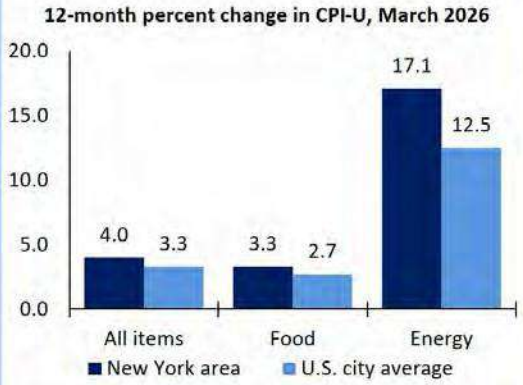
Employment on nonfarm payrolls and employment by major industry sector, over-the-year changes



New York City employment (number in thousands)	Jan. 2026	Change from Jan. 2025 to Jan. 2026	
		Number	Percent
Total nonfarm	4,779.2	-6.3	-0.1
Mining, logging, and construction	132.4	-4.1	-3.0
Manufacturing	51.1	-2.1	-3.9
Trade, transportation, and utilities	583.0	-1.3	-0.2
Information	218.5	3.6	1.7
Financial activities	513.7	4.2	0.8
Professional and business services	792.7	0.1	0.0
Education and health services	1,279.8	-7.7	-0.6
Leisure and hospitality	427.6	-8.4	-1.9
Other services	172.1	-3.8	-2.2
Government	608.3	13.2	2.2

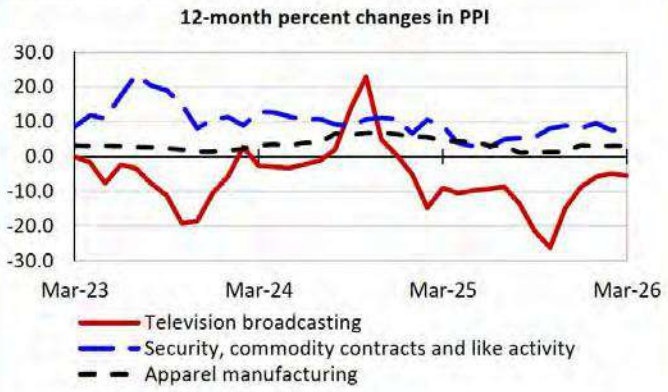
Source: U.S. BLS, Current Employment Statistics.

Prices paid by urban consumers for selected categories, over-the-year change



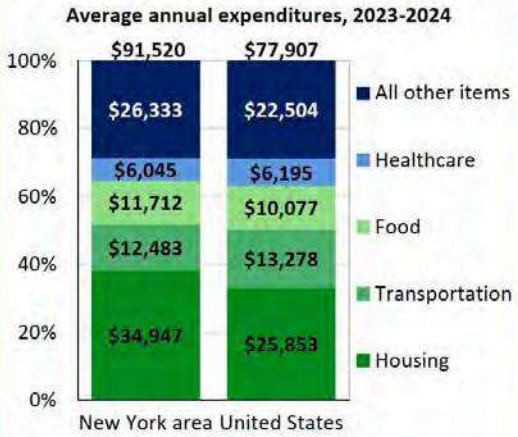
Source: U.S. BLS, Consumer Price Index.

Selling prices received by producers for selected industries nationwide, over-the-year change



Source: U.S. BLS, Producer Price Index.

Average annual spending and percent distribution for selected categories



Source: U.S. BLS, Consumer Expenditure Survey.

Average hourly wages for selected occupations, May 2024

Occupation	New York area	United States
All occupations	$40.65	$32.66
Financial managers	119.16	86.76
Lawyers	103.90	87.86
Financial risk specialists	75.90	57.66
Producers and directors	66.81	54.94
Bus drivers, transit and intercity	34.33	28.07
Crossing guards and flaggers	22.44	20.63

Source: U.S. BLS, Occupational Employment and Wage Statistics.

Employer costs per hour worked for wages and selected employee benefits by census division

Private industry, December 2025	Middle Atlantic	United States
Total compensation	$54.09	$46.15
Wages and salaries	37.04	32.36
Total benefits	17.05	13.79
Paid leave	4.54	3.52
Vacation	2.25	1.75
Supplemental pay	1.91	1.87
Insurance	4.58	3.51
Retirement and savings	2.10	1.55
Legally required benefits	3.93	3.34

Map of Census Regions and Divisions

Source: U.S. BLS, Employer Costs for Employee Compensation.

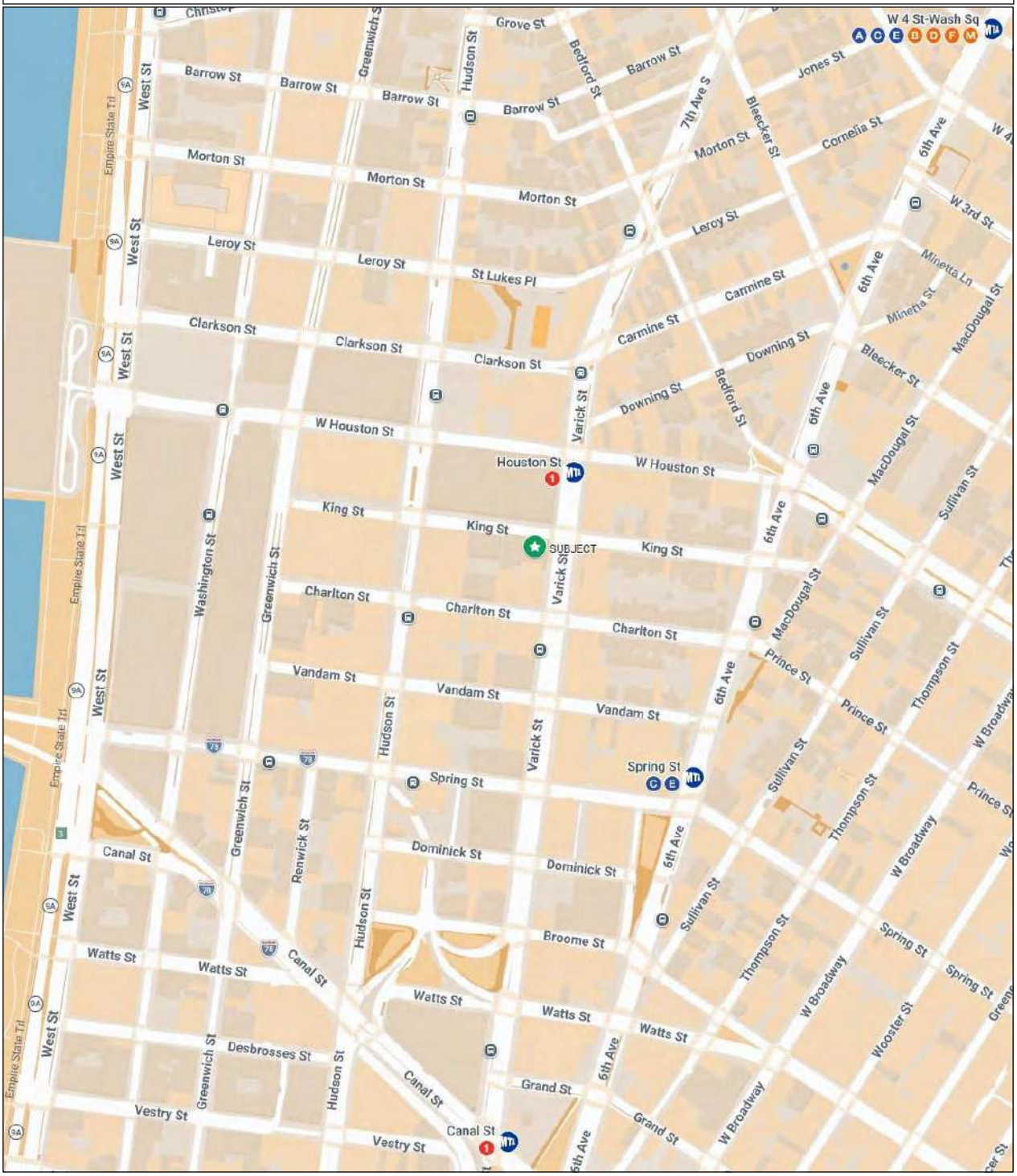
Changes in wages and salaries over-the-year

Source: U.S. BLS, Employment Cost Index.

Sonuç

Bu bölümde ele alınan sosyal, ekonomik, kamusal ve çevresel unsurlar birbirleriyle örtüşerek ve etkileşim içinde bulunarak dinamik bir kentsel ortam oluşturmaktadır. 2020 yılında yaşanan pandemi sırasında ve sonrasında şehirden önemli ölçüde nüfus çıkışı gerçekleşmiş olmakla birlikte, New York Şehri'nin nüfusunun söz konusu kaybın yarısından fazlasını telafi ettiği görülmektedir. Daha önce de belirtildiği üzere, New York Şehri çeşitli zorluklarla karşı karşıya olmakla birlikte, açık ara farkla Amerika'nın en büyük kenti olmayı sürdürmekte; aynı zamanda ülkenin finans ve medya merkezi olma niteliğini korumaktadır. Amerika'daki tüm şehirler arasında en büyük ekonomik tabana sahip olması ve nitelikli iş gücü ile güçlü altyapı olanaklarını bünyesinde barındırması sayesinde, söz konusu zorluklarla başa çıkabilecek önemli kaynaklara sahiptir.

Semt Haritası

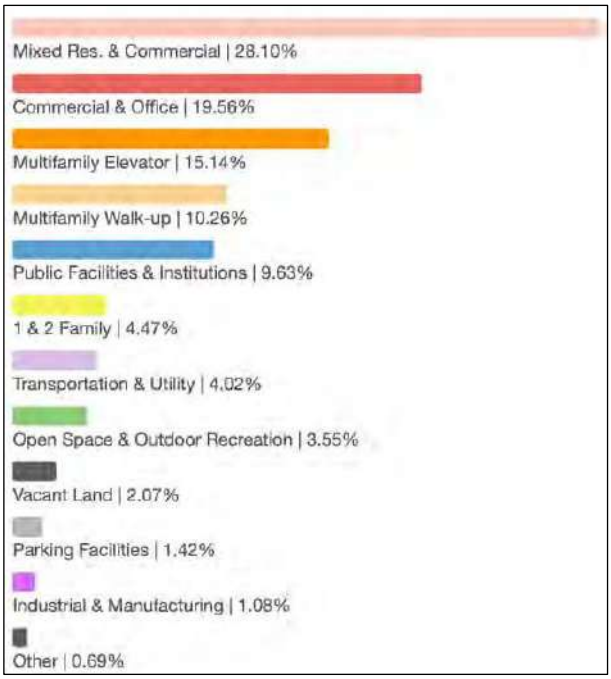


Semt Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz, Aşağı Manhattan'ın Hudson Square semtinde yer almaktadır. Hudson Square, genel hatlarıyla kuzeyde West Houston Street, doğuda Sixth Avenue, güneyde Canal Street ve batıda Hudson Nehri ile çevrili alan olarak tanımlanmaktadır. Hudson Square, geçmişte sanayi ve ofis kullanımının hakim olduğu bir bölge olup, 25 yıldan daha uzun bir süredir kademeli olarak konut ve eğlence odaklı bir bölgeye dönüşmektedir. Bölge, Manhattan'ın güney kesimindeki en yüksek değerli semtlerden bazıları olan Tribeca, SoHo ve Greenwich Village/West Village'a komşudur. *The Real Deal* dergisinde yakın zamanda yayımlanan bir makaleye göre, "Hudson Square, son yıllarda şehir merkezine yönelen yüksek gelir grubundaki alıcılardan yararlanmak isteyen geliştiriciler açısından cazip bir bölge olarak öne çıkmıştır."

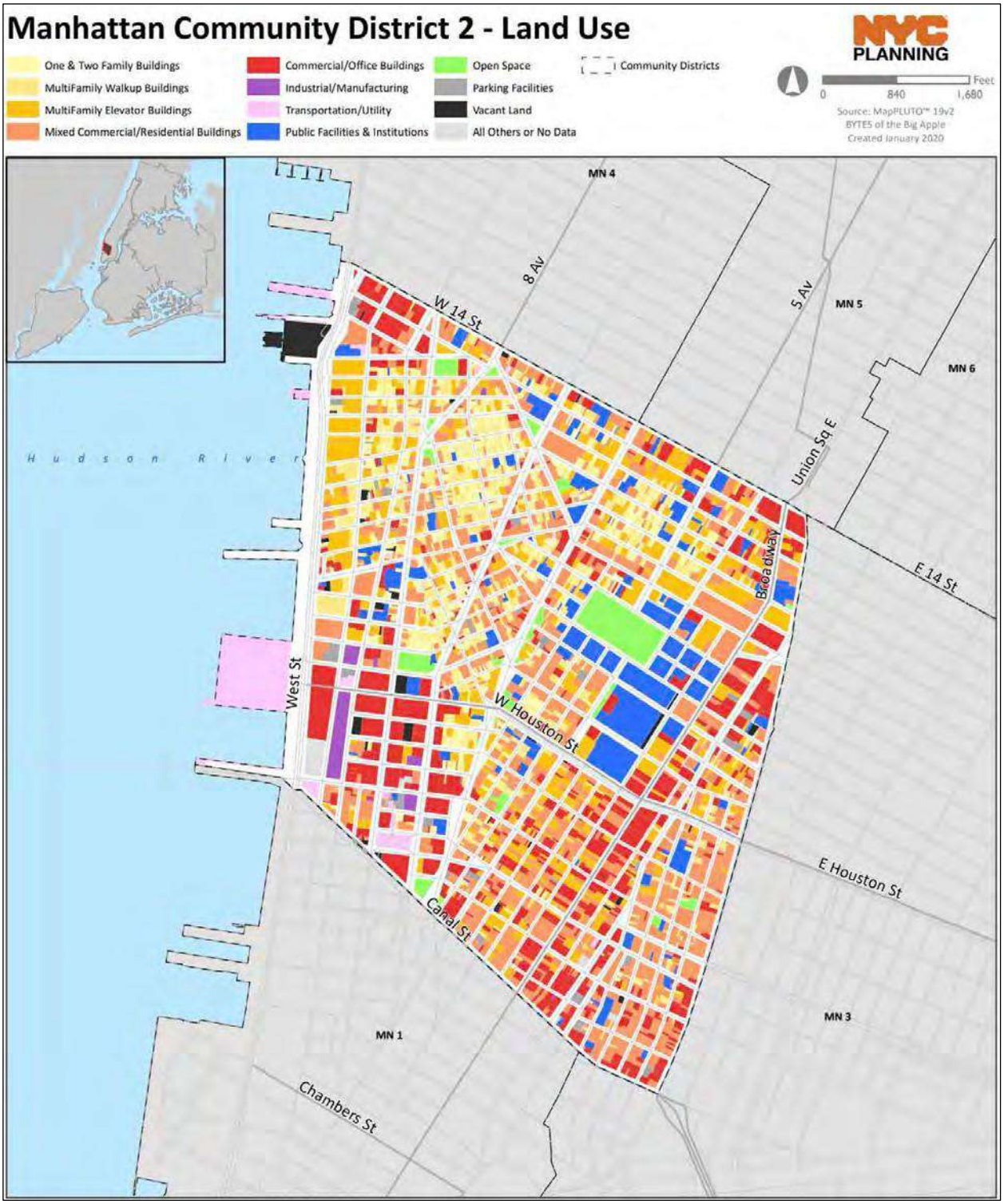
Değerlemeye konu taşınmaz, Manhattan Topluluk Bölgesi 2'nin sınırları dahilinde yer almakta olup, bu bölge Fourth Avenue'nun batısında, 14th Street'ten Canal Street'e kadar uzanmaktadır. Bölge, Greenwich Village (West Village dahil), NoHo, SoHo, Hudson Square ve Little Italy semtlerini kapsamaktadır. Aşağıda gösterildiği üzere, bölgenin yaklaşık %58'i konut veya karma kullanımlı konut ve ticaret alanlarından oluşmaktadır.

Manhattan Topluluk Bölgesi 2 – Arazi Kullanımları



Sonraki sayfadaki topluluk bölgesi haritasında görüldüğü üzere, bölge ağırlıklı olarak konut kullanımına ayrılmış olup, New York Üniversitesi'nin ana yerleşkesi dahil olmak üzere kamu tesisleri ve kuruluşlarının yoğunlaştığı bir yapıya sahiptir. Bölgede ayrıca dinlence-eğlence alanı sağlayan çeşitli parklar bulunmaktadır. Alçak katlı çok aileli konutlar ile yüzyılın başlarında inşa edilen sıra evler, bölgedeki konut stokunun karakteristik özelliklerini oluşturmaktadır.

Manhattan Community District 2 - Land Use



Hudson Square, Sixth Avenue'nun batısında, Houston Street ile Canal Street arasında yer almaktadır. Komşu semtler, güneyde Tribeca, doğuda SoHo ve kuzeyde West Village'dır. Bölgenin 2013 yılında yeniden imar planına tabi tutulması, Hudson Square'in ekonomik açıdan daha canlı bir bölge haline gelmesini sağlamıştır. Yeniden imar planı kapsamında, daha önce sanayi ve üretim amaçlı kullanıma ayrılmış alanlarda imar hakkı kapsamında konut geliştirme projelerine izin verilmiştir. Söz konusu yeniden imar düzenlemesi, geçmişte bölgede yoğunlaşan matbaacılık ve diğer üretim faaliyetlerinden, ticari ve ofis kullanımına dayalı bir arazi kullanımına geçiş sürecine yanıt olarak gerçekleştirilmiştir. Yeniden imar planı kapsamındaki alanın kuzey ve güney kesimlerinde konut geliştirme projelerini teşvik etmek amacıyla belirli bölgeler ayrılmıştır. Bununla birlikte, yeniden imar planına dahil edilen kuzey kesimi gerçekte West Village sınırları dahilinde yer almakta olup, genel olarak Hudson Square'in bir parçası olarak kabul edilmemektedir. Bu yeniden imar düzenlemesi, son on yılda hayata geçirilen lüks kat mülkiyetli konut projelerinin önünü açmıştır. Söz konusu yeni projeler, semtteki arazi kullanım çeşitliliğini artırmış, Hudson Square'i lüks konut piyasasında öne çıkan bir konuma getirmiş ve mevcut ofis stokunun cazibesini güçlendirmiştir.

Toplu taşıma olanakları gelişmiş olup, 1, A, C ve E metro hatlarının tamamının Hudson Square'in sınırları dahilinde veya yakınında istasyonları bulunmaktadır. 1 numaralı metro hattının durakları Houston Street ve Canal Street'te, C ve E hatlarının durakları Spring Street ile Canal Street'te, A hattının durağı ise bölgenin güney ucundaki Canal Street'te yer almaktadır. Başlıca caddeler ve doğu-batı doğrultusundaki sokaklar boyunca çeşitli otobüs hatları da hizmet vermektedir. New Jersey'den gelen PATH hattına ait Christopher Street İstasyonu, Houston Street'in yaklaşık sekiz blok kuzeyinde yer almaktadır. Toplu taşıma olanakları yeterli olmakla birlikte, semtin batı kesimindeki bazı bölgeler metro istasyonlarına görece uzak konumdadır. Ayrıca Hudson Square'in Manhattan'ın batı çeperinde yer alması, bölgenin nispeten izole olduğu izlenimini verebilmektedir.

Yakın çevredeki perakende hizmetleri halen sınırlı düzeydedir. Geçmişte bölgedeki yerleşik nüfusun yetersiz olması ve bölgenin merkezi ticaret akslarının dışında kalması nedeniyle güçlü bir perakende koridoru oluşmamıştır. Ancak, konut kullanımının artmasıyla birlikte perakendecilerin bölgeye ilgisi de artmış; bunun sonucunda çeşitli yeni mağaza ve restoranlar faaliyete geçmiştir.

Hudson Square, tarihsel olarak ticari kullanımların hakim olduğu bir bölge iken, son yirmi yıl içinde giderek büyüyen bir yerleşik nüfusa ev sahipliği yapmaya başlamıştır. Manhattan'ın merkezi iş alanına göre nispeten dış konumda bulunmasına rağmen, son yıllarda geliştirilen lüks kat mülkiyetli konut projeleri sayesinde bölge önemli ölçüde canlanmış ve konumunun çekiciliği artmıştır. Gelecekte hayata geçirilecek yeni konut projelerinin semte canlılık kazandırmaya devam etmesiyle birlikte bölgenin istikrarlı gelişimini sürdürmesi beklenmektedir.

Bununla birlikte, Hudson Square'deki ofis piyasası da yeniden ivme kazanmıştır. Bir dönem şehrin matbaacılık ve grafik sektörünün merkezi olan Hudson Square, zaman içinde yaratıcı sektörlerde faaliyet gösteren şirketler ile teknoloji şirketlerinin yoğunlaştığı bir bölgeye dönüşmüştür. Google ve Disney'in 2018 yılından itibaren bölgeye gelmesi bu dönüşümde önemli rol oynamıştır. Google, bugün 315 ve 345 Hudson Street'teki kiralamaların yanı sıra 550 Washington Street'te yer alan ve 2,1 milyar Doları yatırım tutarına sahip St. John's Terminal genel merkeziyle kentsel ölçekte bir kampüs oluşturmuştur. Disney ise Trinity Church ile yaptığı 99 yıllık ve 650 milyon Doları tutarındaki arsa kiralama sözleşmesi kapsamında 7 Hudson Square'de yer alan 19 katlı genel merkezini 2024 yılında hizmete açmıştır.

Colliers ve CBRE tarafından yayımlanan verilere göre, bu yıl Hudson Square'de çok sayıda büyük ölçekli kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Uzun yıllardır bölgenin önemli arazi sahiplerinden olan Trinity Church ile Norges Bank ve Hines ortaklığındaki Hudson Square Properties, 2026 yılının ilk büyük kiralama işlemini Ocak ayında duyurmuş; PayPal, 345 Hudson Street'te 261.000 SF'lik alan kiralamıştır. Yazılım geliştiricisi Notion'ın 75 Varick Street'teki ve yaratıcı prodüksiyon şirketi RadicalMedia'nın 435 Hudson Street'teki büyük ölçekli kira sözleşmesi yenileme işlemleri de tamamlanmıştır. Sağlık teknolojisi platformu Tennr, Mayıs ayında 345 Hudson Street'te 125.000 SF'lik alan için 15 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Commercial Observer'ın Nisan ayında yayımladığı habere göre, yapay zeka şirketi Anthropic'in, AEW Capital Management'a ait 330 Hudson Street'teki toplam 465.630 SF'lik binanın tamamını kiralamayı planladığı belirtilmektedir.

Bu büyük kurumsal genel merkez yatırımları, Hudson Square ile bitişiğindeki West Village ve SoHo bölgelerinde yer alan lüks kat mülkiyetli konutlara yönelik potansiyel alıcı kitlesini genişletmiştir. Tarihi sit alanlarının varlığı ve bölgelerin büyük ölçüde yapılaşmış olması nedeniyle, özellikle West Village ve SoHo'da yeni konut arzı oldukça sınırlıdır.

Değerlemeye Konu Taşınmazın Yakın Çevresi

Taşınmazın güneyinde, 181 Varick Street'te, 2010 yılında inşa edilmiş ve halen Courtyard by Marriott markası altında faaliyet gösteren 19 katlı bir otel bulunmaktadır. Taşınmazın batısında, 77 Charlton Street'te ise Toll Brothers City Living tarafından geliştirilen ve 2021 yılında tamamlanan 15 katlı lüks kat mülkiyetli konut binası yer almaktadır. Bu bina, semtin dönüşümüne katkıda bulunan konut geliştirme eğiliminin örneklerinden biridir. Taşınmazın kuzeyindeki bloğun tamamı, Federal Hükümetin mülkiyetinde bulunan ve kamu kurumları tarafından kullanılan 12 katlı Federal Office Building'den oluşmaktadır. 1929 yılında tamamlanan yapı, ilk olarak United States Appraisers' Stores Building adıyla hizmete açılmıştır. Taşınmazın doğusunda ise 180 Varick Street'te bulunan, savaş öncesi dönemde inşa edilmiş 17 katlı bir ofis binası yer almaktadır.

Konut Piyasası Analizi

New York Şehri, ülkenin en dinamik konut piyasalarından birine sahiptir. Ülkenin büyük bölümünden farklı olarak, New York Şehri'ndeki konut birimlerinin yaklaşık üçte ikisi kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Bu bölümde, New York Şehri konut piyasasının çeşitli yönleri incelenmektedir.

Üç yılda bir gerçekleştirilen *2021 Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi'*ne[12] (Housing and Vacancy Survey – HVS) göre, New York Şehri'nde yaklaşık 3,64 milyon konut birimi bulunmaktadır. Bu rakam, 2017 yılında gerçekleştirilen bir önceki araştırma anketine kıyasla yaklaşık 175.000 (%5) artış göstermiş olup, araştırma anketinin ilk defa yapıldığı 1965 yılından bu yana kaydedilen en yüksek konut stokunu temsil etmektedir. *2023 HVS* sonuçlarına göre ise konut birimi sayısı 3.705.000'e ulaşmıştır. Bu durum, 2021 yılına göre 61.000 (%1,67) artış anlamına gelmektedir. 2023 yılına ait bazı istatistiksel veriler henüz yayımlanmamış olmakla birlikte, önceki araştırma anketinde aktif konut birimlerinin %32'sinin malikleri tarafından kullanıldığı ve bu oranın 2011 yılındaki konut sahipliği oranına göre hafif bir artış gösterdiği belirtilmiştir. Konut sahipliği oranı %62 ile en yüksek Staten Island'da olup, bu oran Bronx'taki %22'lik konut sahipliği oranının üç katından fazladır. Konut sahipliği oranı Manhattan'da %25, Brooklyn'de %29 ve Queens'te ise %44 düzeyindedir.

2011-2023 Dönemi New York Şehri Konut Stoku

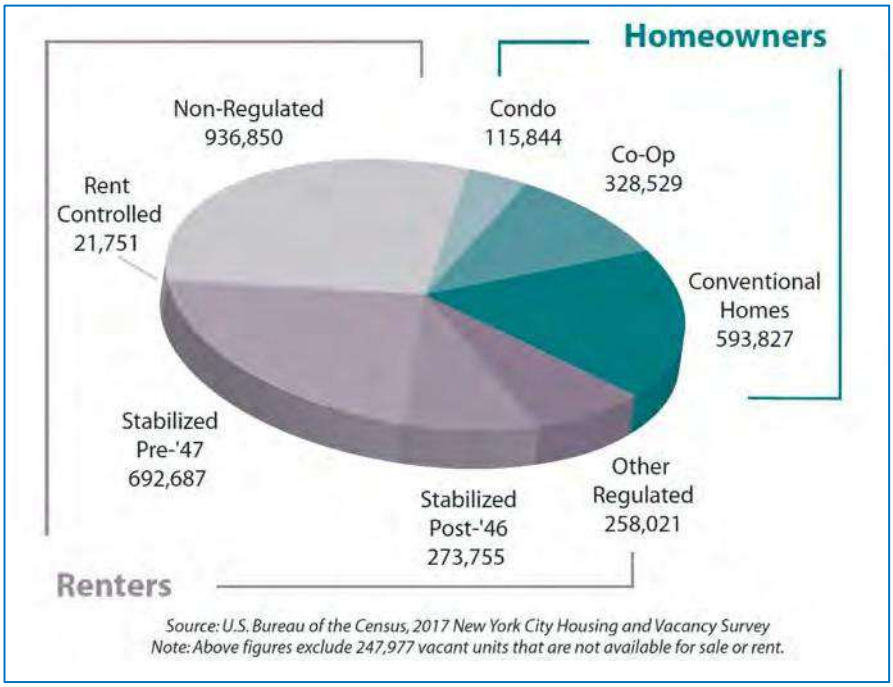
	2023	2021	2017	2014	2011	% Değişim 2021-2023	% Değişim 2011-2023
Toplam Konut Birimi	3,705,000	3,644,000	3,469,240	3,400,093	3,352,041	1.7%	10.5%
Toplam Kiralık Konut Birimi	2,391,130	2,274,260	2,183,064	2,184,297	2,172,634	5.1%	10.1%
Dolu	2,323,790	2,171,000	2,103,874	2,108,838	2,104,816	7.0%	10.4%
Boş, kiralamaya uygun	33,210	103,200	79,190	75,458	67,818	-67.8%	-51.0%
Maliklere Ait Toplam Konut Birimi*	1,210,970	1,038,200	1,038,200	1,033,226	1,014,940	16.6%	19.3%
Dolu	1,109,000	986,100	1,006,081	1,015,299	984,066	12.5%	12.7%
Boş, satışa uygun	NA	NA	32,119	17,926	30,875	--	--
Boş, satışa veya kiralamaya uygun olmayan	230,200	353,400	247,977	182,571	164,467	--	--
Resmi Kiralık Boş Konut Oranı	1.41%	4.54%	3.63%	3.45%	3.12%	--	--

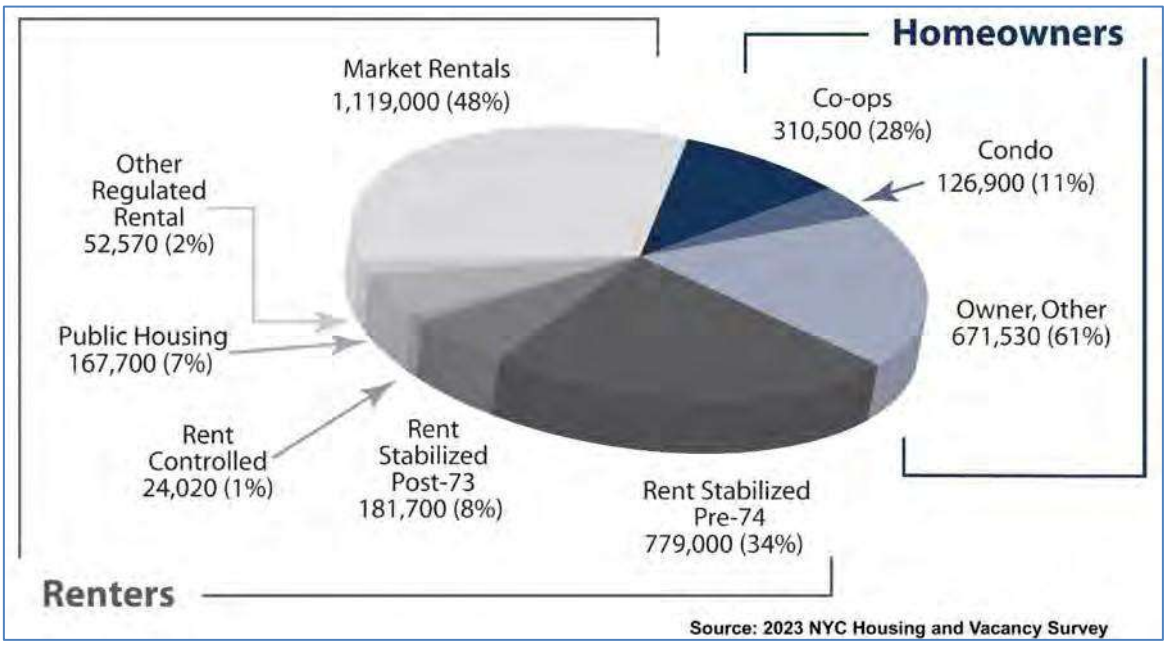
Kaynak: 2023, 2021 ve 2017 New York Şehri Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi (NYC Housing and Vacancy Survey), Select Initial Findings
**2023 yılına ait bu veri tahmini olarak hesaplanmış olup doğruluk düzeyi daha düşük olabilir; toplam rakamları etkilememektedir.*

En güncel resmi HVS araştırma anketi 2023 yılında gerçekleştirilmiş olup, veriler 2024 ve 2025 yılları boyunca kademeli olarak yayımlanmıştır. New York Şehri Konut Koruma ve Geliştirme Dairesi (Housing Preservation and Development – HPD), 2023 yılı için boş konut oranını %1,4 olarak açıklamış; bu oran, 2021 yılındaki %4,5 seviyesine kıyasla belirgin bir düşüş göstermiştir. Araştırma anketi, boş konut oranlarını yasal düzenleme statüsüne göre izleyen tek veri kaynağıdır. Buna göre, kira istikrarı sistemi kapsamındaki konut birimlerinde boş konut oranı %0,98, serbest piyasa koşullarına göre kiralanan konutlarda ise %1,84 olarak gerçekleşmiş olup, her iki oran da arzın oldukça sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

Konut stoku çeşitli kategorilere ayrılmaktadır. Mülkiyet esasına dayalı konutlar, kat mülkiyetli konutlar, kooperatif konutları ve geleneksel konutlardan oluşmaktadır. Bu konutların büyük bölümü malikleri tarafından kullanılmakla birlikte kiraya da verilebilmektedir. Kiralık konut stoku ise serbest piyasa koşullarına tabi veya düzenlemeye tabi olmayan konut birimleri, kira istikrarı sistemi kapsamındaki konut birimleri, kira kontrolü sistemi kapsamındaki konut birimleri ve diğer düzenleyici programlar kapsamındaki konut birimlerinden oluşmaktadır. Kamu konut birimleri çoğunlukla bu son kategoriye girmekte olup, Mitchell-Llama olarak bilinen konutlar da bu gruba dahildir. Aşağıdaki grafikte bu dağılım gösterilmektedir. İlk grafik 2021 yılında hazırlanmış olup, daha ayrıntılı bilgiler içermektedir. İkinci grafik ise 2025 yılının ortalarında hazırlanmış olup, 2023 Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi (*2023 Housing and Vacancy Survey - HVS*) verilerini yansıtmaktadır.

[12] *New York Şehri Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi (Housing and Vacancy Survey - HVS), 2021 ve 2023, Select Initial Findings, New York Şehri Konut Koruma ve Geliştirme Dairesi (Housing Preservation and Development - HPD).* Araştırma anketi üç yılda bir gerçekleştirilmektedir. Ancak 2020 yılında yapılması planlanan araştırma anketi, COVID-19 pandemisi nedeniyle ertelenmiş ve 2021 HVS olarak gerçekleştirilmiştir. Bir sonraki araştırma anketinin 2026 yılında yapılması, sonuçlarının ise 2027 yılında yayımlanması planlanmaktadır.





Daire grafiğinde yer alan veriler, toplam konut birimi sayısını değil, kullanılan (dolu) konut birimlerini göstermektedir.

Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere, en fazla konut birimi Brooklyn'de, en az konut birimi ise Staten Island'da bulunmaktadır. Son altı yılda New York Şehri'nin konut stoku 235.000'den fazla konut birimi artmış, 2011 yılından bu yana ise 350.000'den fazla konut birimi eklenmiştir. Bu artış, altı yıllık dönemde %6,8'e, on iki yıllık dönemde ise %10,5'e karşılık gelmektedir. Son on yıl içinde en yüksek artış Brooklyn'de kaydedilmiştir. Şehirde malikleri tarafından kullanılan konut birimlerinin yaklaşık %40'ını kooperatif konutları veya kat mülkiyetli konutlardan oluşturmaktadır (bu oran, *toplam konut birimlerinin* yaklaşık %12'sine karşılık gelmektedir).

2011-2023 Dönemi İdari Birimlere Göre Konut Stoku

İdari Birim	2023	2021	2017	2014	2011	# Değişim 2023-2017	% Değişim 2023-2017	% Değişim 2011-2023
Bronx	562,300	551,300	527,010	518,140	510,347	35,290	6.7%	10.2%
Brooklyn	1,111,000	1,090,000	1,033,718	1,007,856	997,495	77,282	7.5%	11.4%
Manhattan	927,000	918,500	878,176	853,865	840,676	48,824	5.6%	10.3%
Queens	919,800	900,400	851,361	841,768	828,446	68,439	8.0%	11.0%
Staten Island	184,800	184,000	178,974	178,463	175,077	5,826	3.3%	5.6%
Toplam	**3,704,900**	**3,644,200**	**3,469,240**	**3,400,093**	**3,352,041**	**235,661**	**6.8%**	**10.5%**

Kaynak: 2023, 2017 HPD New York Şehri Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi (NYC Housing and Vacancy Survey – HVS) , Select Initial Findings

Kiralık Konut Durumu	2023
Kira Kontrolü Sistemi Kapsamındaki Konutlar	24,020
Kira İstikrarı Sistemi Kapsamındaki Konutlar	996,600
	1,020,620
Kamu Konut Birimleri	178,700
Diğer Düzenlemelere Tabi Konutlar	52,810
ara toplam	1,252,130
Serbest Piyasa Koşullarına Göre Kiralanan Konutlar	1,139,000
Toplam Kiralık Konut Birimleri	2,391,130

Arz: Yapı Ruhsatları ve Tamamlanan Konutlar

2024 yılında verilen yeni yapı ruhsatı sayısı (15.626 konut birimi), 2023 yılında verilen yapı ruhsatı sayısıyla büyük ölçüde aynı seviyede kalmıştır. Bununla birlikte bu rakam, 421-a vergi muafiyet programının sona ermesinin yapı ruhsatı başvurularında önemli bir artışa yol açtığı 2022 yılında verilen yapı ruhsatı sayısının belirgin ölçüde altında olup, 2016 yılından bu yana izin verilen en düşük konut birimi sayısını temsil etmektedir. Son 15 yıldaki yeni konut yapı ruhsatı faaliyetleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

İdari Birimlere Göre Verilen Yeni Konut Yapı Ruhsatları

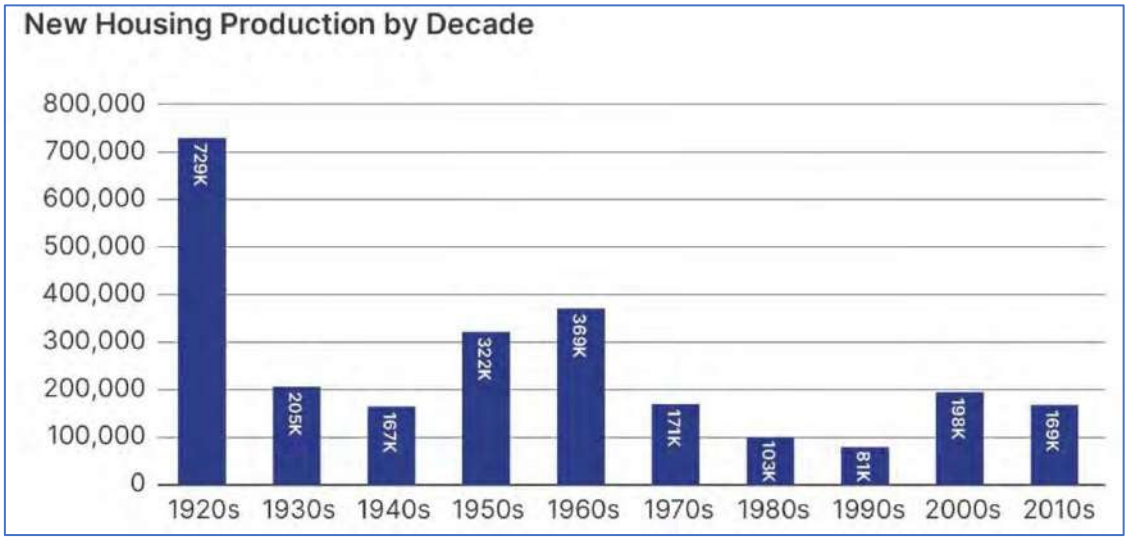
Yıl	Manhattan	Brooklyn	Queens	Bronx	Staten Island	Toplam	% Değişim
2024	2,347	6,592	3,240	3,125	328	**15,632**	-4.4%
2023	2,025	5,285	3,813	4,771	454	16,348	-76.2%
2022	12,089	31,521	13,353	10,878	827	68,668	192.7%
2021	2,978	8,728	5,361	5,957	439	23,463	9.5%
2020	3,047	7,290	5,091	5,575	419	21,422	-25.3%
2019	5,049	10,131	6,793	6,122	580	28,675	37.1%
2018	3,584	8,445	4,577	3,698	606	20,910	-5.5%
2017	4,811	6,130	5,104	5,401	685	22,131	36.0%
2016	4,024	4,503	2,838	4,003	901	16,269	-71.2%
2015	12,612	20,026	12,667	4,682	541	56,528	178.1%
2014	5,281	7,551	4,900	1,885	712	20,329	12.3%
2013	4,956	6,140	3,161	2,638	1,200	18,095	71.4%
2012	2,492	3,353	1,529	2,552	673	10,559	18.2%
2011	2,535	1,522	3,182	1,116	581	8,936	32.8%
2010	704	2,093	2,358	1,064	508	6,727	11.1%
2009	1,363	1,003	1,474	1,647	570	6,057	-82.1%
2008	9,448	12,744	7,730	2,482	1,255	33,911	6.3%

Kaynak: ABD Nüfus Bürosu (U.S. Census Bureau); Konut Arzı Raporu (Housing Supply Report), Kira Düzenleme Kurulu (The Rent Guidelines Board); NYC Construction Dashboard.

Öne çıkan yıllar, 56.528 konut birimi için yapı ruhsatı verilen 2015 ile 68.668 konut birimi için yapı ruhsatı verilen 2022 olmuştur. Bu rakamlar, 1963 yılından bu yana herhangi bir yılda kaydedilen en yüksek yapı ruhsatı sayılarını temsil etmektedir. Her iki yılda görülen bu belirgin artışın temel nedeni, 421-a vergi muafiyet programının söz konusu yıllarda sona erecek olmasıdır.

2022 yılında yapı ruhsatı başvurularının %88'i, son başvuru tarihinden önce işlemlerin tamamlanabilmesi amacıyla yılın ilk yarısında yapılmıştır. Bu durum, doğal olarak 2023 yılında yapı ruhsatı sayısında keskin bir düşüşe yol açmıştır.

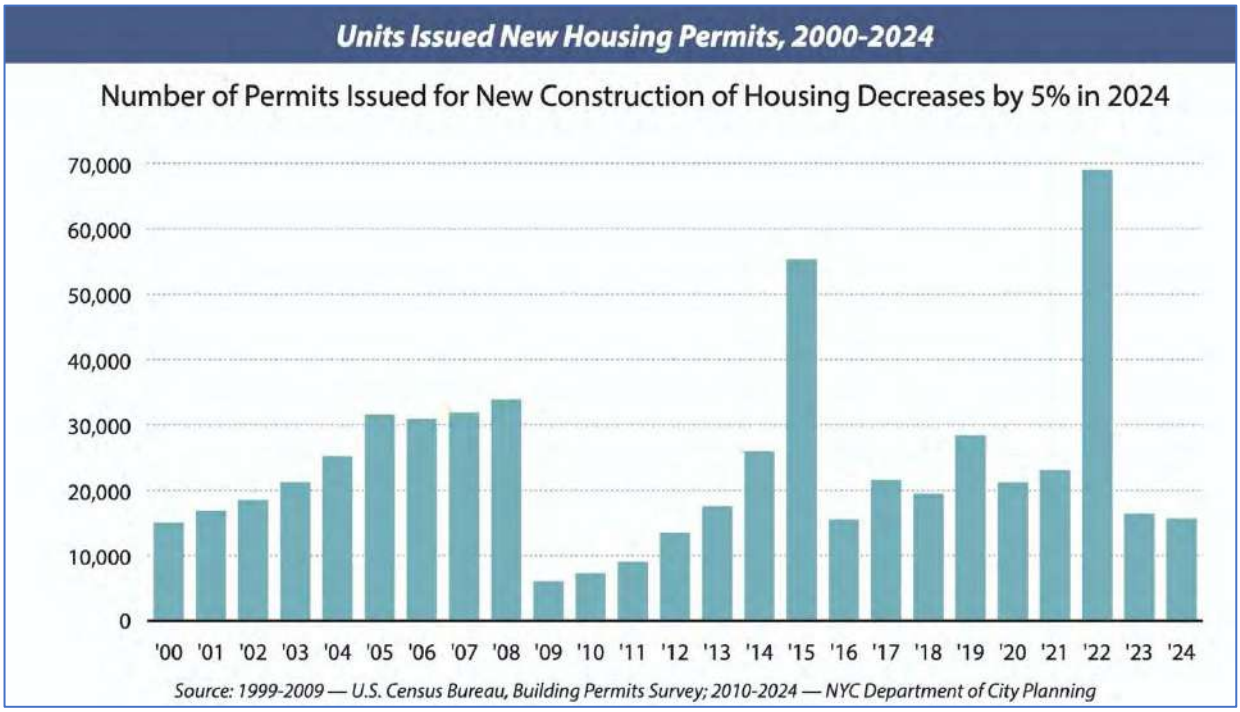
21. yüzyılda en yüksek yapı ruhsatı sayılarının görüldüğü sonraki dört yılda ise yıllık verilen yapı ruhsatı sayısı yaklaşık 30.000 ila 33.000 arasında gerçekleşmiştir. (Bununla birlikte, 1960-1963 yılları arasındaki dört yıllık dönemde toplam yaklaşık 238.000 yapı ruhsatı verilmiş olup, bu rakam yıllık ortalama yaklaşık 60.000 yapı ruhsatına karşılık gelmektedir.) Daha geniş bir perspektiften bakıldığında, söz konusu yükseliş eğiliminin temel nedeni, uzun yıllar boyunca konut üretiminin yetersiz kalmış olmasıdır.



Kaynak: Şehir Planlama Dairesi (Department of City Planning)

Şehir Planlama Dairesi'ne göre, imar düzenlemeleri zaman içinde daha kısıtlayıcı hale gelmiş ve bu durum konut üretimindeki azalmanın başlıca nedenlerinden biri olmuştur. Ayrıca, söz konusu düzenlemelerin 1960'lı yılların başında yürürlüğe girmesi, o dönemde kaydedilen rekor düzeydeki konut üretimini de kısmen teşvik etmiştir.

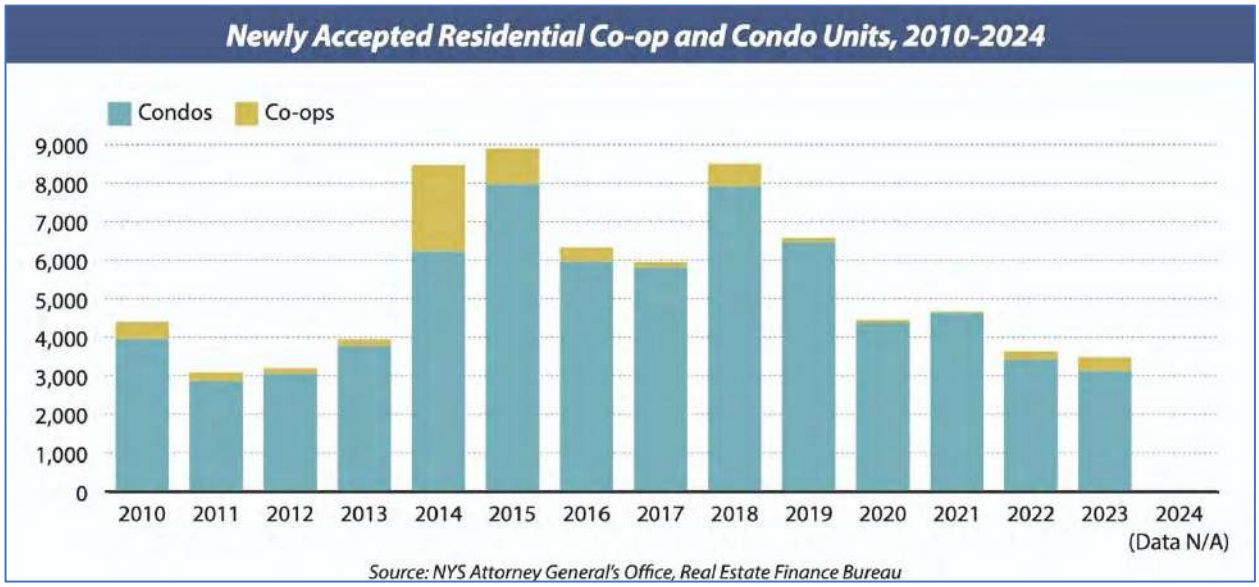
New York Şehri, yapı ruhsatlarına ilişkin istatistiksel verileri gerçek zamana yakın bir hızda yayımlamamaktadır. Başka bir ifadeyle, yıl sonuna ilişkin resmi yapı ruhsatı verileri genellikle takip eden yılın Haziran veya Temmuz ayında, bazı durumlarda ise bir veya iki ay daha erken açıklanmaktadır. Bununla birlikte, fiilen başlayan inşaat faaliyetlerini yansıtan *temel inşaatı* ruhsatlarına ilişkin REBNY verileri, yalnızca onaylanan konut birimi sayılarını değil, fiziksel olarak yapımına başlanan projeleri göstermesi bakımından gösterge niteliğinde değerlendirilebilir. Öte yandan, NY YIMBY de ruhsat başvurularını bağımsız olarak takip etmekte olup, 2024 yılının ilk yarısında şehir genelinde 30.000'in üzerinde başvuru tespit etmiştir. Ancak kullandığı yöntem, otel odalarını konut birimlerinden ayıramamaktadır. Ayrıca bu veriler *bağımsız denetimden geçmemiş* olup, toplam ruhsat sayısını genellikle %10 ila %20 veya daha yüksek oranlarda fazla göstermekte, bazı yıllarda ise 2024 yılında olduğu gibi önemli ölçüde gerçek verilerden sapabilmektedir.



Bu veriler, inşa edilmesi planlanan tüm yeni konut birimlerini kapsamaktadır. Yapı ruhsatları mülkiyet statüsüne göre sınıflandırılmadığından, bu veriler kat mülkiyetli konutlar ile kiralık konutları birbirinden ayırmamaktadır. Bununla birlikte, New York Eyaleti'ndeki tüm kat mülkiyetli konut projeleri için, New York Eyaleti Başsavcılığına (New York State Attorney General's Office) onaylanmak üzere bir satış izahnamesi sunulması zorunludur. 2021 yılında Başsavcılık tarafından 4.673 konut birimini kapsayan 220 konut projesi satış izahnamesi onaylanmıştır. Bu rakam, 2020 yılına kıyasla onaylanan satış izahnamesi sayısında %6,4'lük bir azalışa, buna karşın konut birimi sayısında %5,0'lik bir artışa işaret etmektedir. 2022 yılında 205, 2023 yılında ise 194 satış izahnamesi onaylanmıştır. Bunların dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Yeni inşaat projeleri: 2.923 konut birimini kapsayan 158 satış izahnamesi (bir önceki yıldaki 3.089 ve 2022 yılındaki 4.160 konut birimine göre azalış göstermiştir)
- Toplam 272 konut birimini kapsayan tahliyesiz dönüşüm projelerine ilişkin 2 satış izahnamesi
- Toplam 288 konut birimini kapsayan yenileme projelerine ilişkin 34 satış izahnamesi

Satış izahnamelerinin üçte ikisinden fazlası Brooklyn'de onaylanmış olmakla birlikte, bunlar toplam konut birimlerinin yalnızca %40'ını oluşturmaktadır. Bu oran, bir önceki yılla aynıdır. Uygulamada, bu satış izahnamesi onayları pazarlama faaliyetlerinin yaklaşık 1 ila 3 yıl sonra başlayacağını gösterebilmekte olup, projelerin inşaatı satış izahnamesi onayı alınmadan önce çoğu zaman büyük ölçüde ilerlemiş olmaktadır.



Son 15 yılda idari birimlere göre tamamlanan inşaatlar aşağıda gösterilmektedir:

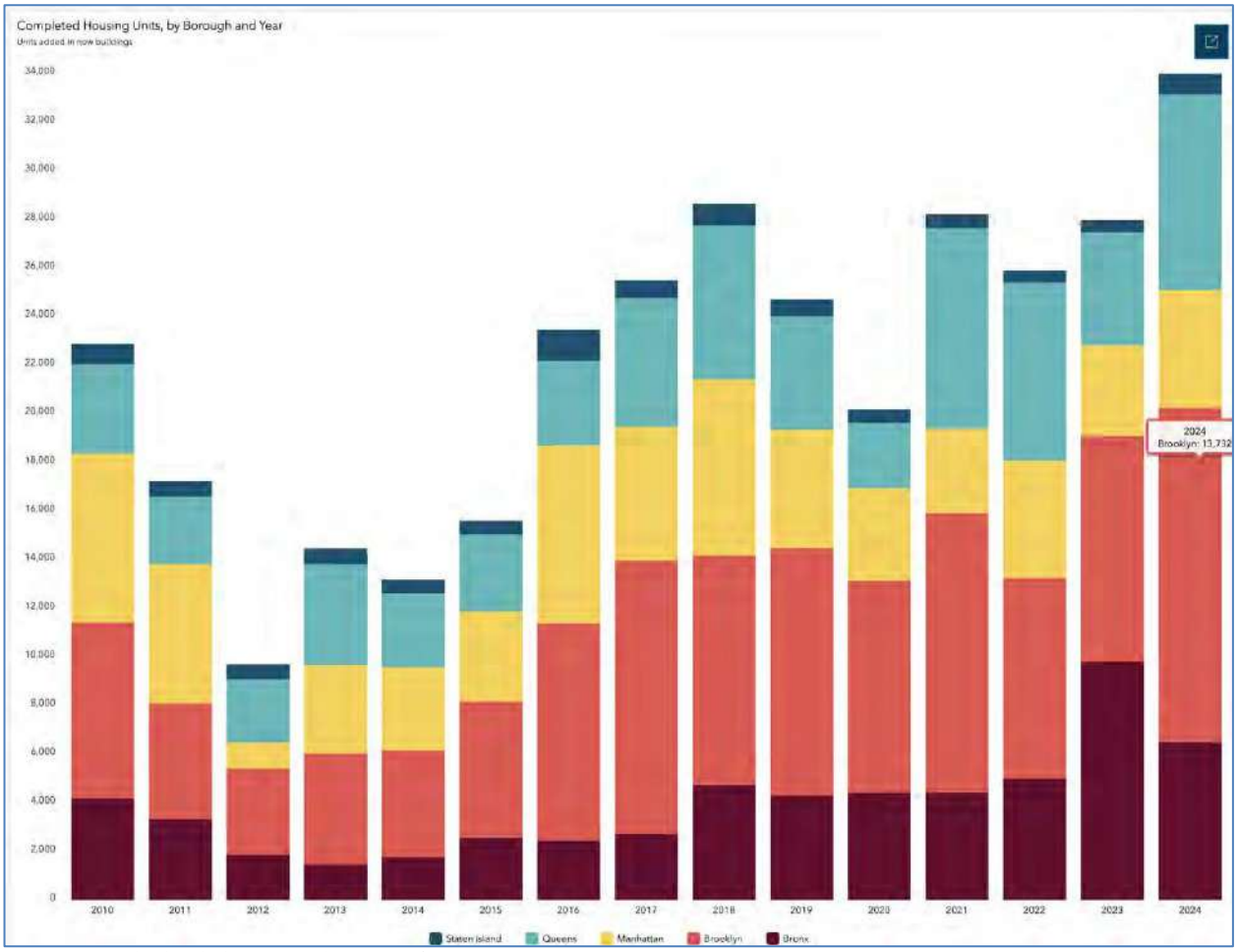
İdari Birimlere Göre Tamamlanan İnşaatlar

Yıl	Manhattan	Brooklyn	Queens	Bronx	Staten Island	Toplam	% Değişim
2024	4,841	13,732	8,061	6,526	814	33,974	21.5%
2023	3,746	9,262	4,646	9,842	475	27,971	8.0%
2022	4,880	8,253	7,317	4,994	463	25,907	-8.1%
2021	3,481	11,471	8,245	4,455	548	28,200	39.9%
2020	3,802	8,730	2,685	4,433	505	20,155	-18.4%
2019	4,864	10,187	4,671	4,316	654	24,692	-13.8%
2018	7,260	9,428	6,327	4,757	863	28,635	10.8%
2017	6,390	11,065	5,041	2,672	671	25,839	11.1%
2016	6,900	9,148	3,444	2,532	1,223	23,247	+61.9%
2015	2,986	5,324	3,110	2,396	541	14,357	+21.0%
2014	2,231	4,485	2,961	1,660	530	11,867	-9.4%
2013	3,126	3,948	3,854	1,272	482	12,682	+34.1%
2012	1,159	3,611	2,632	1,413	640	9,455	-32.4%
2011	2,375	4,728	2,852	3,417	612	13,984	-41.8%
2010	7,801	7,181	4,401	3,948	714	24,045	+8.2%
2009	5,406	7,653	5,313	2,970	887	22,229	-8.8%
2008	6,141	7,306	5,672	4,241	1,021	24,381	-7.7%

Kaynak: Konut Arz Raporu (Housing Supply Report), Kira Düzenleme Kurulu (The Rent Guidelines Board); New York Şehir Planlama Dairesi (NYC Department of City Planning) Arc GIS Uygulaması

2016-2020 döneminde New York Şehri genelinde tamamlanan konut birimi sayısı yıllık ortalama 24.499 olurken, bu rakam 2011-2015 döneminde yıllık ortalama 14.035 konut birimi düzeyindeydi. 2021 yılında New York Şehri'nde yeni binalarda toplam 28.200 konut birimi tamamlanmış olup, bu rakam, COVID-19 nedeniyle inşaat faaliyetlerinin durduğu 2020 yılına göre yaklaşık 8.000 konut birimlik bir artışı ifade etmektedir. Tamamlanan konut birimi sayısı 2022 yılında yaklaşık 26.000, 2023 yılında ise yeniden yaklaşık 28.000 olarak gerçekleşmiştir. Böylece, yıllık 20.000'in üzerinde konut biriminin tamamlandığı sekizinci ardışık yıl kaydedilmiştir. 2024 yılında ise New York Şehri'nde yeni binalarda toplam 33.974 konut birimi tamamlanmıştır. Bu rakam, 2023 yılına göre 6.012 konut birimlik artışa işaret etmekte olup, 1965 yılından bu yana tek bir yılda tamamlanan en yüksek konut birimi sayısını temsil etmektedir. Ayrıca, 1966 yılından bu yana ilk kez bir yıl içinde 30.000'in üzerinde konut birimi tamamlanmıştır. Veriler, tamamlanan kat mülkiyetli konutlar ile kiralık konutları birbirinden ayırmamaktadır.

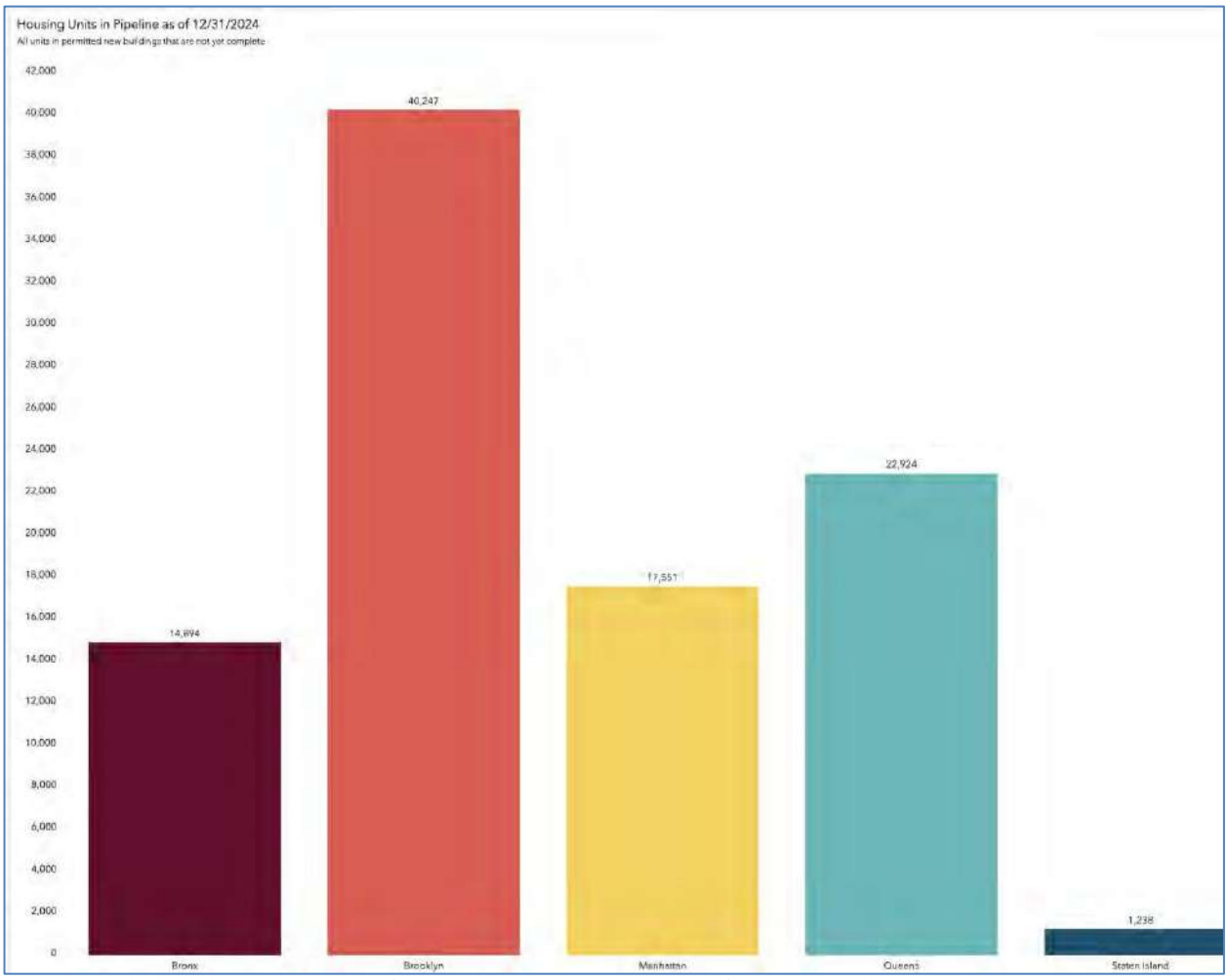
Tamamlanan Konut Birimleri



Kaynak: New York Şehir Planlama Dairesi (NYC Dept. of City Planning)

Geliştirme aşamasındaki konut stoku, önceki yıllarda verilmiş ve henüz kapatılmamış aktif ruhsatlar dahil olmak üzere, yeni binalara ilişkin yürürlükte bulunan tüm aktif yapı ruhsatlarını kapsamaktadır. Şehir genelindeki geliştirme aşamasındaki konut stokunda yer alan yeni konut sayısı, 2021 yılı sonunda 74.711, 2022 yılı sonunda ise 117.387 olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın bir nedeni, 421-a vergi muafiyeti programının sona erecek olması nedeniyle aynı yıl ruhsat başvurularında yaşanan belirgin artıştır. 2023 yılı sonunda bu rakam 105.431'e gerilemiş olup, yapılan ruhsat başvurularının %40'tan fazlası Brooklyn'de gerçekleşmiştir. 2024 yılı sonunda ise geliştirme aşamasındaki konut stokunda yer alan yeni konut sayısı 96.854 olarak kaydedilmiştir. Söz konusu konut birimlerinin önümüzdeki birkaç yıl içinde (2025-2028) tamamlanması beklenmekle birlikte, bunların belirli bir kısmının çeşitli nedenlerle durdurulması, iptal edilmesi veya ruhsatlarının süresinin dolması da olasıdır. New York Şehir Planlama Dairesi bu konuda şu değerlendirmeyi yapmaktadır: "Genellikle ruhsat verilen projelerin %80 ila %90'ı dört yıl içinde tamamlanmaktadır. Ancak, inşaat sektörünün kapasite sınırlamaları ve günümüzdeki yüksek faiz oranları, yakın dönemde ruhsat verilen projelerin bu süre içinde tamamlanma oranını muhtemelen azaltacaktır."

İdari Birimlere Göre Aktif Yapı Ruhsatları (Konut Birimi Sayısı)



Kaynak: New York Şehir Planlama Dairesi (NYC Dept of City Planning) ve Yapı Dairesi (Department of Buildings), 2025 yılı ikinci çeyrek

Geliştirme aşamasındaki konut stokunda en fazla konut biriminin bulunduğu Semt İzleme Alanı (başka bir ifadeyle, tek bir semt veya birbiriyle yakından ilişkili semtler grubu), 7.600'ün üzerinde konut birimiyle Gowanus–Carroll Gardens–Red Hook bölgesidir. Bunu 4.600 konut birimiyle Long Island City–Hunters Point, ardından ise her biri yaklaşık 3.000 konut birimine sahip Jamaica ve Fort Greene izlemektedir. Greenpoint'teki geliştirme aşamasındaki konut stoku ise bir yıl önce yaklaşık 3.900 konut biriminden günümüzde yaklaşık 2.300 konut birimine gerilemiştir. Downtown Brooklyn'de bu rakam yaklaşık 3.000'den 2.000'in altına düşerken, Long Island City'nin kuzeyi ile Astoria'nın güneyi arasında kalan bölgede ilave yaklaşık 2.900 konut birimi bulunmaktadır. Bu durum, Long Island City bölgesini gelecekteki geliştirme aşamasındaki konut stoku bakımından açık ara en büyük bölge haline getirmektedir.

2022 yılında yapı ruhsatı başvurularında yaşanan artış bazı bölgelerde geliştirme aşamasındaki konut stokunu büyütmüş olmakla birlikte, gerek New York'un düşük yoğunluklu yerleşim alanlarında gerekse Manhattan'ın merkezi kesimlerinin önemli bir bölümünde geliştirme aşamasındaki konut stokunda çok az sayıda konut birimi bulunmakta veya hiç konut birimi bulunmamaktadır.

"Satılık" Konut Piyasası

Satılık konut piyasası, Kat Mülkiyetli Konut Piyasasına Genel Bakış bölümünde ayrıntılı olarak incelenmektedir. (Bu bölüm yalnızca değerlemeye konu taşınmaz açısından ilgili olduğu durumlarda raporlara dahil edilmektedir.)

Kiralık Konut Piyasası

Daha önce belirtildiği üzere, 2023 yılı itibarıyla New York Şehri'ndeki konut birimlerinin büyük çoğunluğu (%68) kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Şehirde bulunan yaklaşık 2,4 milyon kiralık konut biriminin (boş konutlar dahil) %45'i kira düzenlemelerine tabidir. Bu oran, 2011 yılındaki %48,7 seviyesine göre düşüş göstermiştir. Bu nedenle, yürürlükteki kira düzenlemelerinin ayrıntılı olarak ele alınması gerekmektedir.

Kira Düzenlemelerine Tabi Daire Piyasası

New York Şehri'nde kira kontrolü sistemi ve kira istikrarı sistemi olmak üzere iki tür kira düzenleme sistemi uygulanmaktadır. En güncel New York Şehri Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi (Housing and Vacancy Survey – HVS) verilerine göre, kira istikrarı sistemi kapsamındaki daireler tüm kiralık konut birimlerinin %44,3'ünü oluştururken, kira kontrolü sistemi kapsamındaki dairelerin payı New York Şehri'ndeki toplam kiralık konut stokunun yalnızca %1,0'ıdır.

Kira kontrolü sistemi, II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan ciddi konut sıkıntısı nedeniyle kiracıları korumak amacıyla 1947 yılında uygulamaya konulan ve iki sistem arasında daha eski ve daha kısıtlayıcı olan düzenlemedir. Bununla birlikte, New York Şehri'nde kira düzenlemeleri ilk olarak 1943 yılında yürürlüğe girmiştir. Bir konut biriminin kira kontrolü sistemi kapsamına girebilmesi için binanın 1947 yılından önce inşa edilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca kiracının, 1 Temmuz 1971 tarihinden önce konuta yerleşmiş olması ve o tarihten bu yana kesintisiz olarak aynı konutta oturmaya devam etmesi şarttır. Kira tutarı, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihte yapılan ilk kayıt esas alınarak belirlenen Azami Baz Kira (Maximum Base Rent – MBR) sistemine göre hesaplanmaktadır. Kira kontrolü sistemi kapsamındaki dairelerin kira bedelleri, serbest piyasa kira seviyelerinin oldukça altında olup, çoğu zaman binanın temel işletme giderlerini karşılamaya dahi yeterli olmamaktadır. Kira kontrolü sisteminin kiracı lehine sağladığı önemli kullanım hakkı avantajı nedeniyle bu daireler çok nadiren el değiştirmektedir (çoğu durumda ancak kiracının vefatı sonrasında yeniden kiralanabilmektedir). 2023 yılı itibarıyla New York Şehri'nde kira kontrolü sistemi kapsamında yer alan yalnızca 24.020 daire kalmış olup, bu rakam 2014 yılına göre %20 azalmıştır. Kira kontrolü sistemi kapsamındaki bir daire boşaldığında ise genellikle kapsamlı şekilde yenilenmekte ve daha sonra serbest piyasa koşullarında kiraya verilmektedir.

Kira istikrarı sistemi, iki kira düzenleme sistemi arasında açık ara en yaygın olanıdır. 2023 yılı itibarıyla New York Şehri'nde yaklaşık 996.600 konut birimi bu sistem kapsamında olup, bu rakam on yıl önceki 1.029.918 konut birimine göre sınırlı bir azalış göstermiştir. Kira istikrarı sistemi, 31 Aralık 1973 tarihinden önce inşa edilmiş ve altı veya daha fazla bağımsız bölümden oluşan binalardaki tüm daireleri kapsamaktadır. (Bu tarihten sonra inşa edilen binalar ise, emlak vergisi muafiyet programlarından biri kapsamında vergi muafiyetinden yararlanmaları halinde kira istikrarı sistemi kapsamına girebilmektedir.) Kira artış oranları, kiracının tercihine göre bir veya iki yıllık kira sözleşmeleri için Kira Düzenleme Kurulu (Rent Guidelines Board) tarafından belirlenmektedir. Son on yılda uygulanan kira artış oranları aşağıda gösterilmektedir:

Başlangıç Tarihine Göre	-----Kira Sözleşmesi Türü-----	
Kira Sözleşmeleri	1 Yıllık	2 Yıllık
10/1/14 - 9/30/15	1.00%	2.75%
10/1/15 - 9/30/16	0.00%	2.00%
10/1/16 - 9/30/17	0.00%	2.00%
10/1/17 - 9/30/18	1.25%	2.00%
10/1/18 - 9/30/19	1.50%	2.50%
10/1/19 - 9/30/20	1.50%	2.50%
10/1/20 - 9/30/21	0.00%	0.00%
10/1/21 - 9/30/22	0%/1.5%*	2.50%
10/1/22 - 9/30/23	3.25%	5.00%
10/1/23 - 9/30/24	3.00%	2.75%/3.2%**
10/1/24 - 9/30-25	2.75%	5.25%
10/1/25 - 9/30/26	3.00%	4.50%
2004-2014 Ortalama	*3.30%*	*6.30%*
2015-2025 Ortalama	**2.16%**	**2.84%**
5-Yılı Ortalama	**2.55%**	**4.04%**

* İlk 6 ay için %0, sonraki 6 ay için %1,5, ** 1. Yıl / 2. Yıl

2022 yılının ortasında Kira Düzenleme Kurulu (RGB), 2013 yılından bu yana ilk defa büyük ölçüde kira artışına onay vermiştir. Bu karar, enflasyonist baskıların belirginleştiği bir dönemde alınmıştır. Kira istikrarı sistemi kapsamındaki çok aileli apartman binaları, uzun yıllar boyunca yatırımcıların en fazla tercih ettiği gayrimenkul varlık sınıflarından biri olmuştur.

1997-2019 döneminde, kira istikrarı sistemi kapsamındaki bir konut biriminin kiracısının değişmesi halinde kira bedelinin yasal olarak artırılabilmesi, bina sahiplerine önemli bir gelir artışı potansiyeli sağlamaktaydı. Malikler, kira istikrarı sistemi kuralları çerçevesinde kira artışı yaparak kiraları "lüks istisnası" eşiğinin üzerine taşıyabiliyor ve bu sayede on binlerce konut birimi kira düzenlemesi kapsamından çıkarılabiliyordu. Ayrıca, binalarında ve/veya bağımsız dairelerinde iyileştirme yapan malikler, kira istikrarı sistemi kapsamındaki kira bedellerini (yenileme maliyetlerine bağlı olarak belirlenen formüller çerçevesinde) artırabilmekteydi.

Ancak Haziran 2019'da, kiracıların korunmasını güçlendirmek amacıyla Albany'de kira istikrarı düzenlemesinde kapsamlı değişiklikler kabul edilmiştir. 2019 Konut İstikrarı ve Kiracıları Koruma Yasası kapsamında:

- Boşalma nedeniyle kira düzenlemesi kapsamından çıkarma ve lüks istisnasına ilişkin hükümler yürürlükten kaldırılmıştır.
- Kiracının değişmesi halinde uygulanan %20'lik kira artışı ile uzun süreli kiracılığa bağlı ilave artış kaldırılmıştır.
- Bağımsız daire iyileştirmeleri (IAI) nedeniyle uygulanabilecek kira artışları önemli ölçüde azaltılmış; her bir daire için 15 yıllık dönemde en fazla 15.000 Doları tutarındaki harcamalar dikkate alınacak şekilde sınırlandırılmış ve buna bağlı kira artışlarının yalnızca 30 yıl süreyle (kalıcı olması yerine) uygulanması öngörülmüştür.
- Bina genelinde gerçekleştirilen büyük sermaye yatırımları (MCI) nedeniyle uygulanabilecek kira artışları %6'dan %2'ye düşürülmüş ve bu artışların da yalnızca 30 yıl süreyle (kalıcı olması yerine) uygulanması öngörülmüştür.
- Tercihli kiralar (yasal olarak izin verilen azami kira bedelinin altında belirlenen kira bedelleri), kiracı aynı konutta oturmaya devam ettiği sürece kira istikrarı düzenlemesi kurallarına uygun olarak korunacaktır. Yasal olarak kayıtlı kira bedeline kadar artış yapılmasına yalnızca kiracının değişmesi halinde izin verilmektedir.
- Bu yasa kapsamındaki değişiklikler kalıcı nitelikte olup yalnızca yeni bir yasama düzenlemesi ile değiştirilebilecektir.
- New York Eyaleti'ndeki diğer belediyelere de, daire kira bedellerini düşük tutmak amacıyla kendi kira kontrolü düzenlemelerini yürürlüğe koyma yetkisi tanınmıştır. (Günümüzde kira istikrarı düzenlemeleri ağırlıklı olarak New York Şehri'nde geçerli olup, Westchester County ile Long Island'da da kira istikrarı sistemi kapsamında sınırlı sayıda konut birimi bulunmaktadır.

Kira istikrarı sistemi kapsamındaki konut stokunun büyük bölümü eski binalardan oluşmakla birlikte, 421-a vergi muafiyetinden yararlanmayı tercih eden yeni inşa edilmiş lüks A Sınıfı binalar da, belirli bir eşiğin üzerinde olmadıkları sürece konut birimlerini kira sistemi kapsamında kaydettirmek zorundadır. Geçmişte, bu şartın malikin kira artırma imkanı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktaydı. Bunun nedeni ise başlangıç kira bedelleri piyasa seviyesinin üzerinde kaydedilerek gelecekteki kira artışlarının piyasa koşullarına uyum sağlamasının mümkün olmasıydı. Ancak 2019 Yasası uyarınca, yasal olarak kayıtlı kira bedeline kadar artış yapılmasına yalnızca kiracının değişmesi halinde izin verilmektedir.

Yasayı eleştirenler, bu düzenlemenin bina stokuna yapılan yatırımları azaltacağını (veya halihazırda azalttığını) ve mevcut mekanizmaların kira gelirlerinin işletme giderlerindeki artışa uyum sağlamasına izin vermeyeceğini savunmaktadır. Birçok kişi ise, yasanın iyi niyetle hazırlanmış olmasına rağmen, gerçekten uygun fiyatlı konuta en fazla ihtiyaç duyan kesimler için anlamlı bir çözüm sağlamayacağı görüşündedir.

Yeni düzenlemenin amacı daha fazla konut birimini kira istikrarı sistemi kapsamında tutmak olmakla birlikte, aşağıdaki nedenlerle kira istikrarı sistemi kapsamındaki konut stokunda yine de azalmalar yaşanacaktır:

- Kooperatif konutuna veya kat mülkiyetli konuta dönüştürülme
- Kapsamlı yenileme
- Ticari kullanıma dönüştürme
- Yıkım, kamulaştırma ve benzeri diğer nedenlerle yaşanan diğer kayıplar

Yeni yasa uyarınca, kooperatif konutuna veya kat mülkiyetli konuta dönüşüm projelerinin yürürlüğe girebilmesi için mevcut kiracıların en az %51'inin kendi bağımsız bölümlerini satın alması gerekmektedir. Bu oran, önceki düzenlemede aranan %15'lik iç katılımcı şartına kıyasla büyük ölçüde artırılmıştır.

Serbest Piyasa Koşullarına Göre Kiralık Daireler

Kira düzenlemelerine tabi olmayan ve serbest piyasa koşullarında kira geliri elde edebilen daireler, New York Şehri'ndeki toplam kiralık konut piyasasının yaklaşık üçte birini oluşturmaktadır. Aşağıdaki değerlendirmeler, *Corcoran Report'un* en güncel raporundan alınmıştır. Daha önce atıfta bulunduğumuz Elliman Report artık yayımlanmamaktadır. Bununla birlikte, raporun yazarı Manhattan'daki kat mülkiyetli konut satışlarına ilişkin raporları yayımlamaya devam etmekte olup, kiralık konut piyasasına ilişkin raporlar henüz yeniden yayımlanmamıştır.

Manhattan Kiralık Konut Piyasası İstatistiksel Verileri

April 2026: Renter Demand Surges, Clearing Inventory at Record Pricing

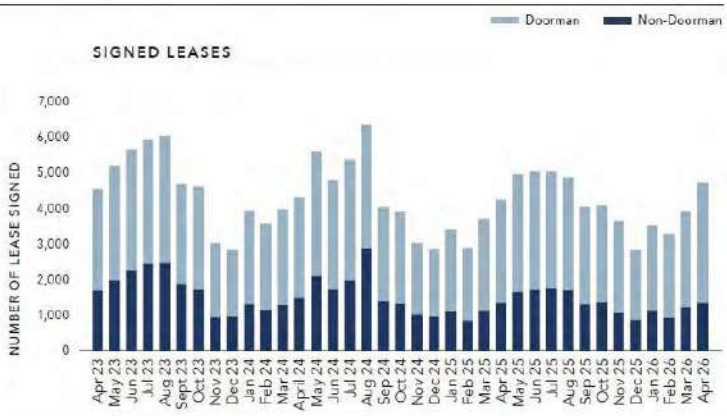
Manhattan's rental market accelerated sharply in April, as a surge in renter activity coincided with already limited availability. Leasing activity jumped 12% year-over-year, making it the busiest April in five years. Active listings retreated to a four-year low, pushing visible vacancy down to 1.55%, the lowest level in more than six years. Against this backdrop of strong absorption, pricing moved decisively higher, with overall median rent reaching a new record of $5,099. Marketing time declined month-over-month for the third straight month, underscoring sustained demand.

Leases Signed

4,731 ▲ +12% VS. APRIL 2025 ▲ +21% VS. MARCH 2026

Doorman	3,372	▲	+18%	YoY
Non-Doorman	1,359	▼	-0.4%	YoY

This was the busiest April in Manhattan in the past five years, as reported leases rose 12% year-over-year. The doorman market also hit a five-year April high, driven by an 18% annual increase. Non- doorman lease activity was steadier, remaining within 1% of last year's level.



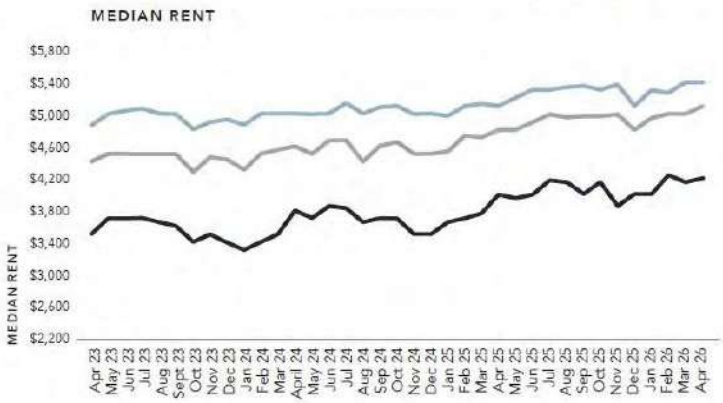
Rent Rates

$5,099 ▲ +6% VS. APRIL 2025 ▲ +2% VS. MARCH 2026

Median shown

Median				
Doorman	$5,395	▲	6%	YoY
Non-Doorman	$4,200	▲	5%	YoY
Average				
Doorman	$6,848	▲	4%	YoY
Non-Doorman	$5,389	▲	7%	YoY

Overall median rent increased month-over-month and year-over-year, reaching a new record of $5,099. Median rent in the doorman market equaled last month's all-time high of $5,395. In the non-doorman segment, median rent rose 7% year-over-year but remains $38 below the February 2026 peak.



Kaynak: Corcoran Report

Brooklyn Kiralık Konut Piyasası İstatistiksel Verileri

April 2026: Leasing Activity Reaches a Five-Year April High

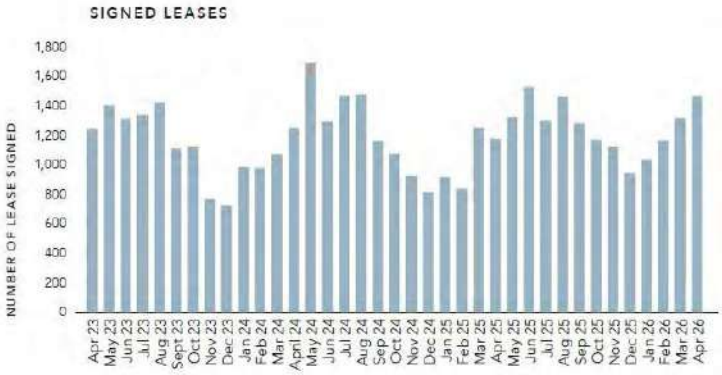
Brooklyn's rental market delivered its busiest April for leasing since 2021, supported by easing rent growth and relatively healthy listing levels. Lease signings surged 25% year over year, while the median rent increase was modest enough to encourage renter activity. Although active listings dipped 3% from last year, supply remained roughly 10% higher than two years ago, helping expand choice. At the same time, days on market jumped 49% to 58 as renters took more time evaluating options at elevated, but increasingly stable, price points.

Leases Signed

1,472 ▲ +25% VS. APRIL 2025
▲ +12% VS. MARCH 2026

April 2025	1,180
April 2024	1,253
April 2023	1,245

Approximately 1,472 leases were signed in April, up 25% year over year. This marked the eighth consecutive month of annual growth and the sixth during that span to post a double-digit gain. Leasing activity also increased 12% from March, consistent with the typical seasonal pickup heading into spring.



Rent Rates

April 2026 Median Rent

$4,110 ▲▼ +3% VS. APRIL 2025
-1% VS. MARCH 2026

April 2025	$3,995

April 2026 Average Rent

$4,923 ▲▲ +7% VS. APRIL 2025
+4% VS. MARCH 2026

April 2025	$4,617

Median rent rose 3% year over year, marking the slowest annual growth rate since January and a 4% pullback from February's peak. Average rent climbed 7% annually to $4,923, remaining within 1% of last July's high.

Kaynak: Corcoran Report – Kiralık Konutlar

NW Queens: Elliman'ın aksine Corcoran, NW Queens'e ilişkin ayrı bir rapor yayımlamamaktadır. Aşağıda yer alan tablo, Elliman tarafından yayımlanan son rapordan alınmıştır. Medyan kira bedeli yıllık bazda güçlü artışlar göstermeye devam etmiştir.

Northwest Queens Rentals Matrix	JAN-26	%Δ (MO)	DEC-25	%Δ (YR)	JAN-25
Average Rental Price	$3,997	4.3%	$3,832	10.6%	$3,615
Rental Price Per Sq Ft	$65.73	9.0%	$60.32	22.2%	$53.81
Median Rental Price	$3,754	2.8%	$3,652	10.4%	$3,400
Number of New Leases	668	29.0%	518	-0.3%	670
Days on Market (From Last List Date)	58	13.7%	51	141.7%	24
Listing Discount (From Last List Price)	-2.4%		-1.2%		-2.0%
Listing Inventory	907	-10.7%	1,016	-16.8%	1,090

Kaynak: Elliman Report – Kiralık Konutlar

Uygun Fiyatlı Konutlar

Kira kontrolü ve kira istikrarı düzenlemelerine ek olarak, New York Şehri genelinde kiralık konut stokunu etkileyen çeşitli kamu programları ve düzenlemeleri de yürürlüktedir. Uygun fiyatlı konutlar genel olarak üç kategoriye ayrılmaktadır: Düşük Gelirli Konut Vergi Kredisi (LIHTC) programı kapsamında geliştirilen konutlar, Mitchell-Lama Programı kapsamında geliştirilen konutlar ve federal Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı'nın (Department of Housing and Urban Development – HUD) portföyünde yer alan konutlar.

Son birkaç yılda konut maliyetlerinin hızla artmasıyla birlikte, temel sorun artık yalnızca düşük gelirli sakinler için değil, orta gelirli sakinler için de konut imkanı sağlanması haline gelmiştir. New York Şehri tarafından 2014 yılından 2021 yılı sonuna kadar yürütülen Housing New York (HNY) Programı kapsamında, yaklaşık 67.000 yeni uygun fiyatlı dairenin yapımı finanse edilmiş, bunun yaklaşık iki katı kadar mevcut uygun fiyatlı konut ise 'korunmuş' veya yenilenmiştir. Böylece toplamda 200.000'in üzerinde uygun fiyatlı konut birimi desteklenmiştir. Finanse edilen konut birimlerinin yaklaşık üçte ikisi, Bölgesel Medyan Gelirin (Area Median Income – AMI) %80'inden daha az gelire sahip hanelere tahsis edilmiştir.

Nisan 2017'de Eyalet Yasama Organı, 421-a vergi muafiyeti programını 15 Haziran 2022 tarihine kadar yeniden yürürlüğe koymuş ve bu düzenlemeyi 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren başlatılan projeleri kapsayacak şekilde geriye dönük olarak uygulamıştır. Affordable New York adıyla yürürlüğe giren bu 421-a vergi muafiyeti programı, önceki 421-a vergi muafiyeti programından tamamen farklı bir yapıya sahipti. Affordable New York programı Temmuz 2022'de sona ermiştir. Nisan 2024'te New York Eyaleti Yasama Organı iki yeni vergi muafiyeti programını kabul etmiştir: (1) süresi dolan Affordable New York Housing Programı'nın yerine geçmek üzere 'Affordable Neighborhoods for New Yorkers Programı' (485-x) ve (2) ofis binalarının konuta dönüştürülmesini desteklemek amacıyla 467-m programı.

485-x programı, ilk 421-a programına daha çok benzemekte olup 'orta gelir' seçeneğini içermemektedir. 485-x programı kapsamında vergi muafiyetinden yararlanabilmek için geliştiricilerin, küçük binalarda bağımsız bölümlerin en az %20'sini, büyük binalarda ise en az %25'ini, Bölgesel Medyan Geliri (%100 AMI)[13] aşmayan gelire sahip hanelere piyasa seviyesinin altında kira bedelleriyle tahsis etmeleri gerekmektedir. Program kapsamında en fazla üç gelir 'kademesine' izin verilmekte olup, projenin genelindeki *ortalama AMI* düzeyi %80 ile sınırlandırılmıştır. Buna karşılık önceki 421-a programında AMI'nin %100'ünü aşan birden fazla seçenek bulunmakta, hatta AMI'nin %130'una kadar ulaşan seçeneklere de yer verilmekteydi. Vergi muafiyetinin kapsamı, binanın büyüklüğüne, türüne ve ücret bölgesi içindeki konumuna göre belirlenmektedir. Düzenleme ile iki 'ücret bölgesi' (A ve B olarak adlandırılan) oluşturulmuştur. Bu bölgeler, 421-a (16) programı kapsamındaki Artırılmış Uygun Fiyatlı Konut Alanları (Enhanced Affordability Areas) ile büyük ölçüde örtüşmekle birlikte, kapsamları bir miktar daha genişletilmiştir. 485-x programına ilişkin temel sorun, 99'dan fazla bağımsız bölüm içeren projelerde oldukça yüksek, 149'dan fazla bağımsız bölüm içeren projelerde ise daha da yüksek bir geçerli ücret şartı öngörmesidir. Programın ilk yılı itibarıyla başvurusu yapılan projelerin yalnızca biri 99 bağımsız bölümün üzerindedir.

2023 takvim yılında HPD ve HDC, şimdiye kadarki en yüksek seviyeye ulaşarak 14.227 yeni uygun fiyatlı konutun finansmanını tamamlamıştır. Bu konutların %51'i, daha sonra süresi dolan 421-a uygun fiyatlı konut vergi muafiyet programından yararlanmıştır. 2024 yılında ise finansmanı tamamlanan yeni uygun fiyatlı konut sayısı 14.145 olmuştur. HPD ayrıca, bugüne kadar olduğundan daha fazla New York sakinini konut sahibi yaparak yaklaşık 13.000 hanenin uygun fiyatlı konutlara yerleşmesini sağlamıştır. Bunun yanında, 3.000 hane barınma merkezlerinden ayrılarak HPD tarafından evsiz bireyler için ayrılan konut birimlerine yerleştirilmiştir. CityFHEPS kuponlarından yararlanan hane sayısı, 2024 mali yılının (FY24) ilk üç ayında bir önceki mali yılın aynı dönemine göre %10 artmış ve 2024 yılı sonu itibarıyla bu kuponlar 52.000 haneyi kapsamıştır.

Genel olarak HPD ve HDC, yeni inşaat projeleri ile mevcut konut birimlerinin korunmasına yönelik programların birleşimi sayesinde 2023 takvim yılında toplam 27.911, 2024 yılında ise 27.620 konut biriminin finansmanını sağlamıştır. Bu rakam, 2022 yılına göre %80'lik bir artışa karşılık gelmektedir. 2025 yılına ilişkin ilk tahminler ise bu sayının yaklaşık 28.000 konut birimine ulaşacağını göstermektedir.

---

[13] HUD, yeni Bölgesel Ortalama Gelir (AMI) tutarını her yıl açıklamaktadır. New York Şehri'nde dört kişilik bir aile için 2024 yılı AMI tutarı 155.300 Doları, 2025 yılı AMI tutarı ise 162.000 Doları'dır.

Ayrıca, daha önce evsizlik yaşamış New York sakinleri için 3.926 yeni konut birimi oluşturulmuş, bu rakam hem 2024 hem de 2025 yıllarında 4.000'in üzerine çıkmıştır. Bunun yanı sıra, 2024 yılında kira bedelleri sınırlandırılmış ve sosyal destek hizmetleri sunulan 1.670 yeni destekleyici konut oluşturulmuş, 2025 yılında ise bu sayı 1.900'ün üzerine ulaşmıştır.

Boş Konut Oranı

2021 Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi (Housing and Vacancy Survey – HVS), New York Şehri genelindeki boş konut oranını %4,54 olarak açıklamıştır. Bu oran, *2017 Konut ve Boş Konut Araştırma Anketi'nde* bildirilen %3,63'lük orana göre belirgin, 2014 yılında kaydedilen %3,45'lik orana göre ise sınırlı bir artış göstermiştir. 2021 yılında şehir genelindeki boş konut oranındaki belirgin artış, kısmen COVID-19 salgınının etkilerinin devam etmesinden kaynaklanmış olmakla birlikte, oran yine de %5'in altında kalmıştır. (Araştırma anketinin salgının en yoğun döneminde gerçekleştirilmiş olması halinde, bu oranın muhtemelen çok daha yüksek olacağı değerlendirilmektedir.)

Şubat 2024'te HPD, 2023 yılına ilişkin boş konut oranını %1,4 olarak açıklamıştır. (Bu durum, HVS'nin yeniden normal uygulama takvimine döndüğünü göstermektedir.) Bu oran, 1968 yılından bu yana kaydedilen en düşük seviyedir. Veriler, 2020-2021 dönemindeki olağan dışı koşullar dışında, New York'ta konut arzının her zamanki gibi son derece sınırlı olduğunu açıkça ortaya koymaktadır.

İdari birimlere göre boş konut oranları aşağıda sunulmaktadır:

2014-2023 Dönemi İdari Birimlere Göre Boş Konut Oranı

	2023	2021	2017	2014
Bronx	0.82%	0.78%	2.71%	3.77%
Brooklyn	1.27%	2.73%	3.28%	3.06%
Manhattan	2.33%	10.01%	4.73%	4.07%
Queens	0.88%	4.15%	3.50%	2.69%
Staten Island	N/A	4.15%	3.73%	5.50%
New York City	*1.41%*	*4.54%*	*3.63%*	*3.45%*

Piyasa kaynakları, 2022 yılının ortası itibarıyla boş konut oranının 2021 yılında açıklanan orandan çok daha düşük olduğunu göstermektedir. Ancak resmi veriler piyasa koşullarını her zaman belirli bir gecikmeyle yansıtmaktadır. 2023 HVS sonuçlarına göre, kira istikrarı sistemi kapsamındaki dairelerde boş konut oranı %1'in hemen altında, serbest piyasa koşullarındaki dairelerde %1,8, kamu konutları ve Mitchell-Lama kapsamındaki konutlarda ise %1,2 olarak gerçekleşmiştir. Araştırma anketinde %90 istatistiksel güven aralığı kullanılmış olup, bu durum hata payının yaklaşık 25 baz puan olarak kabul edildiği anlamına gelmektedir. Ön sonuçlarda ayrıca şu değerlendirmeye yer verilmiştir: "Yüksek kira bedeline sahip konutlarda dahi arz son derece sınırlı olup, boş konut oranı yalnızca %3,39 olarak gerçekleşmiştir. Şehir genelinde kiraya verilebilir durumdaki konut birimlerinin toplam sayısı yaklaşık 33.000 ile olağanüstü düşük seviyede kalmıştır. Aylık kira bedeli 2.400 Doları tutarının altında olan konut birimlerinde net kiralık boş konut oranı %1'in altındadır."

Yatırım Amaçlı Satış Piyasası

Aşağıdaki değerlendirmeler, Ariel Property Advisors tarafından hazırlanan *New York City Multifamily Year In Review – 2025* raporundan alınmıştır (www.arielpa.nyc/investor-relations/research-reports):

2025 New York Şehri Çok Aileli Konut Piyasası Öne Çıkan Göstergeleri

New York City	2025	2025 vs. 2024	2024	2025 vs. 2023	2023
Transaction Volume Comparison	1,188	4%	1,142	12%	1,065
Dollar Volume Comparison (in $M)	$8,913,369,191	-2%	$9,098,961,264	15%	$7,773,812,880
Building Volume Comparison	1,451	-2%	1,481	7%	1,358
Total Units	29,085	-2%	29,713	9%	26,747

Kaynak: Ariel Property Advisors tarafından hazırlanan New York City Multifamily In Review Report

Büyük Ölçekli Varlık Satışlarındaki Gerilemeye Rağmen İşlem Hacminde İstikrarlı Artış

2025 yılında New York Şehri çok aileli konut yatırım piyasası ivme kazanmaya devam etmiş ve toplam 8,91 milyar Doları tutarında 1.188 işlem gerçekleştirilmiştir.

2025 yılı, işlem sayısındaki artışın üst üste ikinci yıl devam ettiği bir dönem olmuştur. İşlem adedi, bir önceki yıla göre %4, 2023 yılına göre ise %12 artmıştır. İşlem hacmi (Doları bazında) bir önceki yıla göre %2 azalmış olmakla birlikte, 2023 yılına kıyasla %15 artış göstermiştir. Bu eğilim, Mart 2022-Temmuz 2023 dönemindeki parasal sıkılaştırma sürecinin ardından, 2025 yılında ABD Merkez Bankası'nın (Federal Reserve) gerçekleştirdiği üç faiz indirimi sonucunda federal fonlama faizi hedef aralığının yıl sonu itibarıyla %3,50-%3,75 seviyesine düşmesiyle yatırımcı ilgisinin devam ettiğini göstermektedir.

İşlem sayısındaki artışa rağmen, kira istikrarı sistemi kapsamındaki varlıklardaki değer kaybının diğer segmentlerdeki kazanımları dengelemesi nedeniyle toplam işlem hacmi (Doları bazında) 2024 yılına kıyasla büyük ölçüde yatay seyretmiştir (bir önceki yıla göre %2 azalış). Bu durum, 10 veya daha fazla bağımsız bölümden oluşan büyük ölçekli çok aileli konutlar ile karma kullanımlı varlıklarda işlem hacminin (Doları bazında) %5 azalmasından kaynaklanmıştır. Buna karşılık, küçük ve orta ölçekli binalarda işlem hacmi (Doları bazında) %14 artmıştır. Bu değişim, yatırımcıların 10'dan az bağımsız bölümden oluşan taşınmazlara yöneldiğini göstermektedir. Bu varlıklar, yıllık emlak vergisi değer artışlarını sınırlayan ve artan emlak vergisi yüküne karşı önemli bir koruma sağlayan Vergi Sınıfı 2A ve 2B düzenlemelerinden yararlanmaktadır.

Sermaye Akışının Yoğunlaştığı Alanlar: Çok Aileli Konut Segmentlerinde Talebin Analizi

2025 yılında gerçekleşen toplam 8,91 milyar Doları tutarındaki çok aileli konut satışlarının 6,6 milyar Doları, her yıl Maliye Dairesine (Department of Finance) Gayrimenkul Gelir ve Gider (RPIE) beyanı sunmakla yükümlü olan 10 veya daha fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşmuştur. Aşağıdaki tablo ve değerlendirmelerde, çok aileli konut piyasasının alt segmentlerine göre işlem hacmi (Doları bazında) ve işlem sayıları ayrıntılı olarak sunulmaktadır.

Transaction Breakdown by Building Unit Mix | MF-MU 10+ resi units

Unit Mix		$ Vol	Trans Vol
Predominantly Free Market	FM (including 421a)	59%	35%
	25% - 50% RS	7%	13%
Predominantly Rent-Stabilized	50% - 75% RS	2%	5%
	75% + RS RS	18%	41%
Buildings w Reg Agreement		14%	6%

Serbest Piyasa Varlıkları İşlem Hacminde (Doları Bazında) Ağırlığını Korumaktadır

Ağırlıklı olarak serbest piyasa koşullarına tabi (<%50'si kira istikrarı sistemi kapsamındaki bağımsız bölümlerden oluşan) taşınmazlar, 2025 yılında yatırım faaliyetlerinin temel itici gücü olmaya devam etmiştir. Bu segmentte toplam 173 işlemde 4,3 milyar Doları tutarında satış gerçekleştirilmiş olup, bu rakam segmentteki toplam işlem hacminin (Doları bazında) %66'sını ve toplam işlem sayısının %48'ini oluşturmaktadır.

Temel kiralama göstergelerinin güçlü seyretmesi, ana pazarlardaki yatırım faaliyetlerini desteklemeye devam etmiştir. Manhattan'da boş konut oranı on iki ay üst üste %2'nin altında kalarak %1,89 olarak gerçekleşirken, medyan kira bedeli önceki yıla göre %11 artışla 4.995 Doları tutarına ulaşarak tarihi zirvesini görmüştür. Bu piyasa koşullarına paralel olarak, ağırlıklı olarak serbest piyasa koşullarına tabi binaların satışlarında Manhattan 2,5 milyar Doları (%53) ile ilk sırada yer alırken, Brooklyn 1,5 milyar Doları (%39) ile ikinci sırada yer almıştır.

Fiyat eğilimleri güçlü seyrini korumuş olup, Manhattan'da (96th Street'in güneyindeki bölgede) tamamen serbest piyasa koşullarına tabi varlıklarda bağımsız bölüm başına ortalama satış fiyatı 2024 yılına kıyasla 2025 yılında %13 artarak 635.209 Doları tutarına ulaşmıştır. Dikkat çekici olarak, bu varlık sınıfında bağımsız bölüm başına fiyat son beş yılın en yüksek seviyesine ulaşmış ve bu ürün grubuna yönelik talebin güçlü seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. Buna rağmen, 2025 yılı ortalama bağımsız bölüm başına satış fiyatı (PPU), 2015 yılında kaydedilen 719.604 Doları tutarındaki zirve seviyenin halen %12 altında bulunmaktadır.

Manhattan'daki Serbest Piyasa Koşullarına Tabi Binalar (96th Street) için Ortalama Bağımsız Bölüm Başına Satış Fiyatı (Doları bazında)

Year	2021	2022	2023	2024	2025
Manhattan (below 96th Street)	$579k	$634k	$551k	$564k	$635k

Kira İstikrarı Sistemi Kapsamındaki Taşınmazlarda Sıkıntı Devam Ediyor

2019 Konut İstikrarı ve Kiracıları Koruma Yasası'nın (HSTPA) yürürlüğe girmesi, işletme giderlerindeki artış ve daha yüksek faiz oranlarıyla vadesi gelen konut kredilerinin etkisiyle oluşan işlemsel baskılar, kira istikrarı sistemi kapsamındaki taşınmaz segmentinde isteğe bağlı olmayan satışları artırmaya devam etmiştir. Ağırlıklı olarak kira istikrarı sistemi kapsamındaki taşınmazlar (bağımsız bölümlerinin %75'inden fazlası kira istikrarı sistemi kapsamında olanlar), toplam 1,15 milyar Doları tutarında 148 işleme konu olmuş olup, işlem sayısının %41'ini ve işlem hacminin (Doları bazında) %18'ini oluşturmuştur. Faaliyet hacmi belirgin şekilde artmış; işlem sayısı 2024 yılına göre %15, 2023 yılına göre ise %25 yükselirken, işlem hacmi (Doları bazında) sırasıyla %4 azalmış ve %42 artmıştır. Bu durum, mali sıkıntının derinleştiğine ve zorunlu satış işlemlerinin arttığına işaret etmektedir.

Bu etkinin en belirgin şekilde görüldüğü idari birim Bronx olmuştur. Burada ağırlıklı olarak kira istikrarı sistemi kapsamındaki taşınmazlar, yaklaşık 501 milyon Doları tutarında toplam satış hacmine sahip 50 işleme konu olmuş ve idari birim genelindeki işlem sayısının %75'ini, işlem hacminin (Doları bazında) ise %71'ini oluşturmuştur. Ayrıca, kira istikrarı sistemi kapsamındaki binalarda ortalama satış fiyatındaki düşüş Manhattan'da %45 ila %47, Bronx'ta ise %44 ile en yüksek seviyelerde gerçekleşirken, Brooklyn'deki düşüş daha sınırlı kalarak %25 olmuştur. Bazı sıkıntılı satış işlemleri, HSTPA öncesindeki değerlemelere kıyasla %70 ila %90 iskonto ile gerçekleşmiştir.

2025 yılındaki en büyük kira istikrarı sistemi kapsamındaki taşınmaz satışı Bronx'ta gerçekleşmiş olup, Related Companies, toplam 2.021 bağımsız bölümden oluşan bir portföyü 189,5 milyon Doları karşılığında satmıştır. Portföy, PH Realty Capital ile Rockledge ortaklığı olan Longacre JV tarafından yaklaşık fit kare başına 90 Doları veya bağımsız bölüm başına 93.762 Doları bedelle satın alınmıştır. Bu işlem, kurumsal sermayenin kira istikrarı sistemi kapsamındaki taşınmaz segmentinden çekilmeye devam ettiğini ve özel yatırımcıların tarihsel olarak düşük değer seviyelerinden alımlar gerçekleştirdiğini göstermektedir.

HSTPA'nın yürürlüğe girmesinden bu yana kira istikrarı sistemi kapsamındaki taşınmazların değerlerinde yaşanan düşüş, aşağıdaki tabloda da görüldüğü üzere, bu segmentteki mali sıkıntının devam ettiğini ortaya koymaktadır.

Bağımsız Bölümlerinin %75'inden Fazlası Kira İstikrarı Sistemi Kapsamındaki Binalarda

Ortalama Satış Fiyatları Bakımından 2019 ve 2025 Karşılaştırması

Location	PPU			PPSF		
	2019	2025	% Delta	2019	2025	% Delta
Bronx	$169k	$94k	-44%	$189	$101	-46%
Brooklyn	$237k	$178k	-25%	$277	$200	-28%
Manhattan	$454k	$249k	-45%	$922	$362	-61%
N. Manhattan	$253k	$135k	-47%	$312	$164	-47%
Queens	$236k	$159k	-33%	$296	$218	-26%
NYC Average	**$270k**	**$163k**	**-40%**	**$399**	**$209**	**-48%**

Uygun Fiyatlı Konutlarda İşbirliği & Koruma

Uygun fiyatlı konutlar, 2025 yılında da çok aileli konut piyasasının önemli bir bölümünü oluşturmaya devam etmiştir. Bu segmentte toplam yaklaşık 916 milyon Doları tutarında 23 işlem gerçekleşmiş olup, işlem başına ortalama satış tutarı yaklaşık 39 milyon Doları olarak kaydedilmiştir. Bu durum, söz konusu sektörün kurumsal ölçekte faaliyet gösterdiğini ve uzun vadeli sermaye yapısına sahip olduğunu yansıtmaktadır.

Faaliyetler, etki yatırımı yapan yatırımcılar ile uzun vadeli vergi muafiyetleri, yeni sübvansiyon imkanları ve 610 değişikliğini içeren düzenleyici anlaşmaları kapsayan sürdürülebilir kamu-özel sektör işbirliği modelleri tarafından desteklenmiştir. Bazı işlemler, alıcıların uzun vadeli ve avantaj sağlayan borç finansmanını devralmasına olanak tanıyan ortaklık payı satışı veya tüzel kişilik devri şeklinde yapılandırılmıştır. Bu finansman yapısı, mevcut uygun fiyatlı konut varlıklarının korunmasını kolaylaştırmıştır.

Bu eğilimi yansıtan işlemlerden biri, 2012 yılında tamamlanan ve LIHTC kapsamında geliştirilen 315 bağımsız bölümden oluşan Harlem River Point portföyünün satışıdır. 200 E. 131st Street ve 1951 Park Avenue'da bulunan iki binadan oluşan bu varlık, Ariel Property Advisors aracılığıyla Aralık 2025'te toplam 55,6 milyon Doları bedelle satılmıştır. Portföy, şehir ve eyalet konut kuruluşları tarafından sağlanan uzun vadeli ve piyasa koşullarının altında maliyetli finansmanla desteklenmiş olup, bu sayede alıcı mevcut avantajlı borç finansmanını devralırken aynı zamanda önemli tutarda özkaynak yatırımı da gerçekleştirmiştir. Bu finansman yapısı, yeni malikin taşınmazı verimli şekilde işletmesine imkan tanırken uygun fiyatlı konut niteliğinin korunmasını da sağlamıştır.

Öne çıkan bir diğer işlem ise Black Iris Capital'ın, The LeFrak Organization'a ait South Queens Multifamily Portfolio'yu 109,5 milyon Doları bedelle satın alması olmuştur. İşlemin tamamlanmasının ardından söz konusu taşınmazlar uzun vadeli uygun fiyatlı konut statüsüne alınmış ve New York Şehri'nin Article 11 vergi muafiyetinden yararlanacak şekilde yapılandırılmıştır. İşlem, Richmond Hill'de bulunan dokuz taşınmazdaki toplam 721.456 fit kare alana sahip 755 konut amaçlı bağımsız bölümü kapsamaktadır. Satış bedeli, bağımsız bölüm başına ortalama yaklaşık 145.000 Doları ve fit kare başına yaklaşık 152 Doları seviyesinde gerçekleşmiş olup, Southern Queens'teki yerleşik çok aileli konut gruplarının görece cazip değer seviyelerini ortaya koymaktadır.

İzlenmesi Gereken Gelişmeler

Mamdani Yönetimi, Yeni Konut Alanındaki Atamalar ve Genişletilen Kiracı Koruma Düzenlemeleri: Belediye Başkanı Zohran Mamdani, önde gelen kiracı hakları savunucularını üst düzey görevlere atayarak New York Şehri'nin konut politikalarını kısa sürede yeniden şekillendirmiştir. Cea Weaver, yeniden yapılandırılan Belediye Başkanlığı Kiracıları Koruma Ofisinin başına getirilirken, Dina Levy HPD Komiseri olarak görevlendirilmiştir. Her iki yöneticinin de konut kalitesi ile kiracı haklarına öncelik vermesi beklenmektedir. Yönetim, HPD, DOB ve Office of Mass Engagement'in katılımıyla "Rental Ripoff" başlıklı kamuya açık oturumlar düzenleyeceğini açıklamıştır. Bu oturumlarda ev sahiplerinin uygulamalarına ilişkin görüş ve ifadeler toplanarak gelecekteki politikaların oluşturulmasına katkı sağlanması amaçlanmaktadır. Kira istikrarı sistemi kapsamındaki binaların malikleri açısından bu gelişmeler, çok daha sıkı bir denetim ve uygulama dönemine geçileceğine işaret etmektedir.

Kira Düzenleme Kurulu'nun Yapısı ve Kira Politikalarına İlişkin Beklentiler: 2025 yılının sonlarında eski Belediye Başkanı Adams, görevden ayrılmadan önce kurulda çoğunluğu sağlayamamış ve böylece boş üyeliklere atama yapma yetkisi Belediye Başkanı Mamdani'ye geçmiştir. Kurulun yeni yapısı, yönetimin kira artışlarını askıya alma hedefini gerçekleştirip gerçekleştiremeyeceğini belirleyecektir. Böyle bir uygulamanın mali açıdan zor durumdaki taşınmaz maliklerine yönelik baskıyı daha da artırması beklenmektedir. Piyasadaki sıkıntının, Pinnacle Group'un Chapter 11 kapsamında yaptığı başvurunun yaklaşık 5.000 bağımsız bölümü etkilemesiyle birlikte 2026 yılında zirveye ulaşması öngörülmektedir. Summit Properties USA tarafından verilen 451,3 milyon Doları tutarındaki açık artırma teklifi (bağımsız bölüm başına yaklaşık 88.000 Doları), mevcut borç tutarının yaklaşık %20 altında kalmış olup, kira istikrarı sistemi kapsamındaki taşınmazların değerlerinde önemli ölçüde gerileme yaşandığını göstermektedir.

2026 Yılı Faiz Oranları ve Sermaye Piyasalarına İlişkin Beklentiler: 2026 yılına ilişkin piyasa beklentileri, federal fonlama faiz oranında sınırlı indirimler yapılacağı yönündedir. Ancak bu indirimlerin zamanlaması ve kapsamı, enflasyon ile iş gücü piyasasına ilişkin verilere bağlı olacaktır. Bununla birlikte, çok aileli konut kredilerinin faiz oranlarını belirleyen temel unsur olan ABD Hazine tahvili getirilerinde anlamlı bir düşüş yaşanması, yalnızca ABD Merkez Bankası'nın yönlendirmelerine değil, enflasyondaki kalıcı yavaşlama ve ekonomik büyümenin ivme kaybetmesi gibi daha geniş makroekonomik gelişmelere bağlı olacaktır.

Bu koşulların nasıl gelişeceği ve ABD devlet borçlanma araçlarına yönelik küresel talebin seyri, borçlanma maliyetlerinin yıl boyunca sermaye piyasası faaliyetlerini canlandıracak ölçüde düşüp düşmeyeceğini nihai olarak belirleyecektir.

Çok Aileli Konut Satışlarına İlişkin İstatistiksel Veriler (Ortalamalar)

	$/DU 2025	$/DU 2024	$/DU 2023	$/DU 2022	$/DU 2021	$/DU 2020	$/DU 2019	$/DU 2018
Manhattan	$532,633	$441,514	$510,046	$525,856	$452,380	$490,607	$758,217	$693,251
No. Manhattan	$189,368	$160,445	$207,287	$212,971	$214,364	$220,654	$307,738	$314,012
Bronx	$105,063	$151,681	$142,100	$168,314	$152,775	$161,545	$171,855	$185,436
Brooklyn	$350,548	$351,595	$342,149	$396,734	$309,817	$335,146	$372,284	$335,109
Queens	$190,322	$190,913	$222,855	$266,894	$226,938	$213,813	$276,261	$294,798

	$/SF 2025	$/SF 2024	$/SF 2023	$/SF 2022	$/SF 2021	$/SF 2020	$/SF 2019	$/SF 2018
Manhattan	$699	$679	$722	$712	$660	$647	$929	$883
No. Manhattan	$231	$236	$284	$312	$283	$321	$357	$383
Bronx	$119	$186	$169	$195	$172	$182	$196	$213
Brooklyn	$365	$391	$374	$459	$357	$397	$420	$390
Queens	$254	$265	$263	$320	$286	$246	$342	$374

	GRM 2025	GRM 2024	GRM 2023	GRM 2022	GRM 2021	GRM 2020	GRM 2019	GRM 2018
Manhattan	9.72	9.67	12.31	13.83	13.53	14.25	15.88	18.17
No. Manhattan	7.08	7.58	9.11	10.45	10.06	10.08	13.37	15.22
Bronx	6.08	6.89	8.38	9.55	9.18	10.28	11.25	12.03
Brooklyn	8.71	9.01	10.33	12.64	11.46	12.60	14.01	15.43
Queens	8.44	8.93	10.08	11.10	10.93	10.35	14.42	17.55

	Sermayeleştirme Oranı 2025	Sermayeleştirme Oranı 2024	Sermayeleştirme Oranı 2023	Sermayeleştirme Oranı 2022	Sermayeleştirme Oranı 2021	Sermayeleştirme Oranı 2020	Sermayeleştirme Oranı 2019	Sermayeleştirme Oranı 2018
Manhattan	6.17%	6.23%	5.24%	4.36%	4.56%	4.58%	3.99%	3.69%
No. Manhattan	8.02%	7.46%	6.34%	5.33%	5.41%	5.25%	4.83%	4.07%
Bronx	8.24%	7.49%	6.48%	5.85%	5.97%	5.74%	5.17%	4.97%
Brooklyn	6.96%	6.63%	5.83%	5.24%	5.51%	5.27%	4.65%	4.48%
Queens	6.77%	6.43%	6.02%	5.18%	5.40%	5.46%	4.49%	3.98%

Kaynak: Ariel Property Advisors

Yukarıdaki veriler, HSTPA'nın yürürlüğe girdiği 2019 yılından bu yana piyasadaki değer eğilimlerinin sürekli gerilediğini göstermektedir. Faiz oranlarının 2022 yılında hızla yükselmesi ise bu olumsuz eğilimi daha da artırmıştır. Ariel'in yıl sonu istatistiksel verilerine göre, 2025 yılında Northern Manhattan ve dış idari birimlerde piyasa genelinde değer düşüşü devam etmiş, buna karşılık Manhattan'ın temel piyasası 2025 yılında görece istikrarlı kalmış ve bazı göstergelerde değer artışları kaydedilmiştir.

Ariel'in istatistiksel verilerine göre sermayeleştirme oranları genel olarak 2025 yılında yükseliş eğilimini sürdürmüş olup, 2018 yılına kıyasla yaklaşık 250 ila 400 baz puan daha yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bununla birlikte, bu veriler, istatistikleri önemli ölçüde etkileyen yüksek sayıdaki sıkıntılı satış ile kira istikrarı sistemi kapsamındaki taşınmazların etkisi nedeniyle tam olarak piyasayı yansıtmamaktadır. Brüt Kira Çarpanları ise 2018 yılındaki seviyelerinin yaklaşık %45 ila %55'i düzeyine gerilemiştir. Piyasa kira bedellerindeki artışlar, taşınmaz değerlerindeki daha belirgin düşüşleri kısmen dengelemiştir. Ayrıca yukarıda belirtilen ortalama sermayeleştirme oranlarının, A Sınıfı / serbest piyasa koşullarına tabi binalar açısından çok da anlamlı olmadığı değerlendirilmektedir.

Piyasa katılımcıları, serbest piyasa koşullarına tabi çok aileli konutlar ile uygun fiyatlı çok aileli konutlara yönelik yatırım talebinin devam ettiğini ve potansiyel alıcıların çoğu zaman satıcıların beklentilerini karşılayabildiğini belirtmektedir. Ancak aynı durum eski kira istikrarı sistemi kapsamındaki (veya ağırlıklı olarak kira istikrarı sistemi kapsamındaki) taşınmazlar için geçerli değildir.

Bununla birlikte, taşınmazın belirli avantajlara (Vergi Sınıfı 2A/2B statüsüne sahip olması, serbest piyasa kira bedellerinin mevcut piyasa seviyesinin belirgin şekilde altında bulunması veya güçlü ticari kiracı yapısı gibi) sahip olması halinde satış sürecinin daha kolay ilerlediği ifade edilmektedir.

Serbest piyasa koşullarına tabi ve A Sınıfı çok aileli konutlarda sermayeleştirme oranları, istatistiksel verilerin gösterdiği ölçüde yükselmemiştir. Hatta kurumsal yatırımcılar, yüksek faiz ortamının 12 ila 24 ay içinde sona ereceği veya kira gelirlerindeki artışın negatif finansal kaldıracı telafi edeceği beklentisiyle kısa vadede negatif finansal kaldıracı kabul ederek yatırım yapmaya istekli davranmıştır.

Son birkaç yılda yaşanan zorluklara rağmen, New York metropol bölgesindeki çok aileli konutlara yönelik talep, özellikle serbest piyasa koşullarına tabi taşınmazlar açısından güçlü seyrini korumaktadır. Satışa sunulan bina sayısının görece sınırlı olmasına karşın yatırım yapmaya hazır önemli miktarda sermayenin bulunması nedeniyle arz-talep dengesizliği devam etmektedir.

Konut Amaçlı Kat Mülkiyetli Projeler Piyasasına Genel Bakış

Geçmiş

Değerlendirmemize göre, 21. yüzyılın ilk büyük piyasa döngüsü (2003-2008), 2008-2009 küresel finansal krizi ve ekonomik durgunluk ile sona ermiştir. İkinci döngü (2012-2020) ise yaklaşık 2011 veya 2012 yılında başlamış ve 2018 yılından itibaren normal süresini aşarak 'uzama dönemine' girmiştir. 2020 yılında COVID-19 salgını ve buna bağlı kapanmalar bu döngüyü kesin olarak sona erdirmiştir. Kanaatimizce piyasa, 2021 yılının başlarında salgının yarattığı şoktan toparlanma sürecine girmiş ve bu süreçte piyasada uzun süredir satılamayan stoklar büyük ölçüde 'eritilmiştir'. Bununla birlikte, taşınmaz piyasaları 2020 yılından bu yana çeşitli dışsal şokların etkisiyle dalgalı bir seyir izlemektedir. Üçüncü piyasa döngüsünün nasıl şekilleneceği ise halen tam olarak netleşmemiştir.

Bu son döngüde işlem hacminin zirve yaptığı dönem, büyük olasılıkla 2015 yılının ikinci çeyreği ile 2016 yılının üçüncü çeyreği arasındaki beş çeyreklik dönem olmuştur. Fiyatlar ise 2016 yılının başından 2017 yılının başına kadar en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemin ardından, satıcıların fiyat indirimine direnç göstermesiyle birlikte, işlem hızındaki yavaşlamanın da etkisiyle piyasa ivme kaybetmeye başlamıştır. 2020 yılının başlarında işlem hızında yeniden artış görülmeye başlanmış, ancak COVID-19 salgınının Mart ayı başlarında ABD'ye ulaşmasıyla bu eğilim kesintiye uğramıştır. Salgına bağlı kapanmalar nedeniyle 2020 yılının ikinci çeyreğinde satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %58, satış sözleşmeleri ise %78 azalmıştır. Ayrıca tüm kat mülkiyetli konut projelerinin satış ofisleri yaklaşık üç ay boyunca zorunlu olarak kapalı kalmıştır.

2020 yılının yaz aylarında New York Şehri banliyölerinde faaliyetler belirgin şekilde hız kazanmıştır. Bir analistin ifadesiyle Manhattan, salgından daha seyrek yerleşim alanlarına kıyasla daha fazla etkilenmesi nedeniyle bu toparlanmaya 'biraz geç katılmış', ancak 2020 yılının sonbaharında Manhattan'da da piyasa faaliyetleri hızla canlanmaya başlamıştır. Kat mülkiyetli konut piyasası 2021 yılının başlarında toparlanma sürecine girmiş, 2021 ilkbaharı itibarıyla ise özellikle Brooklyn, Upper East Side ve Upper West Side bölgelerinde yeniden güçlü bir piyasa hareketliliği görülmüş, Midtown'da da işlem hacmi belirgin şekilde artmıştır. 2021 yılının dördüncü çeyreği, *bazı göstergelere göre* 2018 yılından bu yana en güçlü çeyrek, hatta (2013 veya 2014 yılından sonraki) en güçlü dördüncü çeyrek olmuştur.[14] Miller Samuel tarafından 'çok hızlı' olarak nitelendirilen satış temposu, 2022 yılının ilk dört ila altı ayında da devam etmiştir. Pek çok projede uzun süredir satılamayan yeni geliştirme projesi stokları da nihayet satılarak piyasadan çekilmiş ve böylece yeni geliştirme projelerine ilişkin toplam stok seviyesi 2022 yılının ortalarında uzun dönem ortalamalarıyla yeniden uyumlu hale gelmiştir.

Bununla birlikte, faiz oranlarındaki artışlar 2022 yılının ortalarından itibaren piyasada yavaşlamaya neden olmuş, ancak yılın geri kalanındaki satış temposu yine de salgın öncesi 2019 seviyelerinin üzerinde kalmıştır. Satışlar 2023 yılı boyunca daha yavaş seyretmiş, fiyatlarda bazı düzeltmeler görülmesine rağmen bunlar ne keskin olmuş ne de piyasanın tümünü kapsayacak ölçüde gerçekleşmiştir. 2024 yılında da piyasa genel olarak 'yatay bir seyir' izlemiştir. (Yeni geliştirme projeleri segmentinde fiyatların 2022 yılının başına göre yaklaşık %5 ila %7 daha düşük olduğu değerlendirilmekle birlikte, farklı projeler, ürün türleri, konumlar ve pazar segmentleri birbirinden farklı şekilde etkilendiği için bu oranı kesin olarak belirlemek güç olmuştur.) Bazı geliştiriciler fiyatlandırma konusunda daha esnek davranırken, bazıları yenilikçi teşvik programları uygulamış, bazıları ise kar marjını korumak amacıyla fiyat indirimi yapmayarak daha düşük işlem hızını kabul etmiştir. 2024 yılının sonlarına doğru ve 2025 yılının ilk bölümünde piyasa, hem işlem hızı hem de belirli taşınmaz türlerinde fiyatlar açısından yeniden canlanmaya başlamıştır.

Her ne kadar 2023, 2024 ve 2025 yılının ilk bölümündeki işlem hızı, 2021 yılı ile 2022 yılının ilk yarısındaki seviyelerin altında kalmış olsa da, piyasada aşırı arz bulunmaması nedeniyle fiyatlar genel olarak korunmuştur. Nitekim stok miktarı, New York Şehri'nin alt pazarına bağlı olarak 2018 yılının ortaları ile 2020 yılının ortaları arasında en yüksek seviyesine ulaşmış olup, 2025 yılı itibarıyla yine alt pazara bağlı olarak bu seviyelerin yaklaşık %25 ila %70 altında seyretmektedir.

---

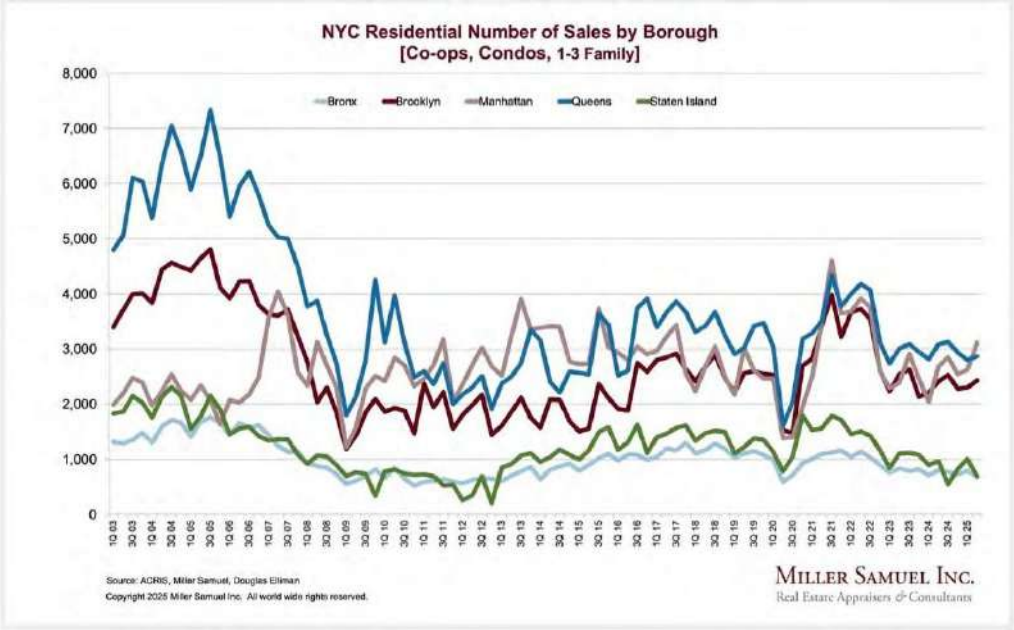
[14] Bununla birlikte, 2021-2022 döneminde kat mülkiyetli konut piyasasında yaşanan canlanma tüm alt segmentlere yayılmamıştır. Uzun yıllar boyunca arzın en yetersiz olduğu segmentlerden biri olan giriş seviyesi lüks kat mülkiyetli konut piyasası, özellikle merkeze daha uzak konumlarda, piyasanın daha zayıf performans gösteren alanlarından biri haline gelmiştir. Her ne kadar bu segmentte de işlem hızı yeniden artış göstermiş olsa da, toparlanma diğer piyasa segmentleri kadar güçlü olmamıştır.

Aşağıdaki tablolar, *Miller Samuel tarafından hazırlanan Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales* raporundan alınmıştır:

Number of Sales

	Studio	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4+ Bedroom	All
2025	1,702	3,810	3,347	1,636	720	11,393
2024	1,460	3,432	2,921	1,327	581	9,882
2023	1,403	3,546	2,876	1,385	533	9,827
2022	1,984	4,883	4,093	1,952	747	13,662
2021	2,105	4,768	4,419	1,939	722	13,957
2020	823	2,884	2,037	913	366	7,048
2019	1,267	4,083	3,028	1,244	426	10,048
2018	1,441	3,950	2,972	1,266	518	10,227
2017	1,412	4,867	3,520	1,522	606	11,927
2016	1,435	4,642	3,261	1,416	557	11,459

Kaynak: Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales



2023 ve 2024 yıllarında Manhattan'daki kooperatif ve kat mülkiyetli konut satışları, 2021 ve 2022 yıllarındaki son derece düşük faiz oranlarının desteklediği döneme kıyasla daha düşük bir tempoda olmakla birlikte istikrarlı seyretmiştir. 2025 yılında ise işlem hacmi, önceki iki yıla kıyasla yaklaşık %15 artış göstermiştir.

Median Sales Price

	Studio	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4+ Bedroom	All
2025	$516,600	$840,000	$1,620,000	$2,950,000	$5,900,000	$1,175,000
2024	$499,000	$825,000	$1,600,000	$2,875,000	$5,500,000	$1,110,000
2023	$495,000	$835,000	$1,625,000	$2,990,000	$6,200,000	$1,150,000
2022	$495,000	$847,500	$1,650,000	$2,950,000	$6,250,000	$1,195,000
2021	$467,176	$790,000	$1,565,000	$2,735,116	$5,495,000	$1,125,000
2020	$475,000	$779,750	$1,575,000	$2,750,000	$5,922,343	$1,050,000
2019	$475,000	$825,000	$1,585,000	$2,785,000	$5,855,241	$1,095,000
2018	$500,000	$825,000	$1,600,000	$3,050,000	$6,415,347	$1,075,000
2017	$489,500	$827,000	$1,720,000	$3,337,500	$6,842,169	$1,140,000
2016	$500,000	$805,000	$1,682,000	$3,500,000	$6,927,380	$1,100,000

Kaynak: Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales

Average Sales Price

	Studio	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4+ Bedroom	All
2025	$623,252	$982,104	$1,909,880	$3,869,937	$8,317,317	$2,098,094
2024	$553,663	$947,925	$1,860,288	$3,820,336	$8,060,252	$1,983,326
2023	$577,058	$967,036	$1,919,492	$3,794,943	$8,400,677	$1,996,123
2022	$633,490	$972,116	$1,977,868	$3,817,751	$8,316,732	$2,032,529
2021	$676,091	$913,873	$1,816,350	$3,426,471	$7,930,898	$1,876,126
2020	$548,555	$979,012	$1,865,221	$3,509,193	$8,943,517	$1,938,437
2019	$544,221	$1,009,466	$1,929,938	$3,833,472	$9,120,712	$1,921,705
2018	$558,710	$955,077	$1,934,151	$3,883,842	$9,102,410	$1,979,520
2017	$524,748	$965,578	$2,084,977	$4,094,016	$9,040,873	$2,053,273
2016	$562,791	$954,599	$2,037,845	$4,507,229	$8,662,595	$2,052,047

Kaynak: Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales

Manhattan'daki kooperatif ve kat mülkiyetli konutların ortalama satış fiyatı 2024 yılında %0,6 azalmış olmakla birlikte, 2015 yılındaki ortalama satış fiyatının %8,3 üzerinde kalmıştır. Aynı dönemde medyan satış fiyatı %3,5 gerilemiş olmasına rağmen, 2015 yılındaki medyan satış fiyatının %9,8 üzerindedir. Son grafikte de görüldüğü üzere, 2010 yılından bu yana gerek Manhattan özelinde gerekse Manhattan hariç tutulduğunda genel eğilim belirgin şekilde yukarı yönlüdür.

Average Price Per Square Foot

	Studio	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4+ Bedroom	All
2025	$1,073	$1,202	$1,473	$1,892	$2,480	$1,659
2024	$1,072	$1,211	$1,446	$1,863	$2,454	$1,623
2023	$1,081	$1,239	$1,520	$1,895	$2,516	$1,674
2022	$1,092	$1,236	$1,529	$1,856	$2,499	$1,662
2021	$958	$1,162	$1,413	$1,733	$2,372	$1,551
2020	$1,068	$1,226	$1,414	$1,724	$2,687	$1,605
2019	$1,063	$1,265	$1,516	$1,939	$2,718	$1,657
2018	$1,109	$1,267	$1,558	$1,878	$2,671	$1,707
2017	$981	$1,231	$1,734	$2,052	$2,800	$1,775
2016	$1,047	$1,249	$1,593	$2,219	$2,685	$1,771

Kaynak: Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales

Manhattan'daki kooperatif ve kat mülkiyetli konutların ortalama satış fiyatı 2024 yılında %3,0 gerilemiş, 2025 yılında ise yaklaşık %2,2 artış göstermiştir. Ortalama satış fiyatı, zirve yılların altında kalmakla birlikte, 2015 yılındaki ortalama satış fiyatının yaklaşık %6 üzerindedir. Bu veriler yalnızca lüks segmenti değil, tüm satış işlemlerini kapsamaktadır.

Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales raporundan alınan aşağıdaki bölüm, özellikle Manhattan'daki yeni geliştirme projeleri segmentindeki tarihsel fiyat eğilimlerini göstermektedir.

Manhattan Kat Mülkiyeli Konut Satış Piyasası

Matrix	2025	%Δ (QTR)	2024	%Δ (10-YR)	2016
Average Sales Price	$2,921,033	3.0%	$2,836,676	18.6%	$2,462,490
Average Price Per Sq Ft	$2,067	1.3%	$2,041	14.6%	$1,804
Median Sales Price	$1,675,000	0.0%	$1,675,000	10.2%	$1,520,000
Number of Sales (Closed)	5,143	20.4%	4,273	-0.1%	5,150

Kaynak: Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales

2024 yılında Manhattan'daki kooperatif konut satışlarında, 2023 yılına kıyasla genel ortalama ve medyan satış fiyatı ve fit kare başına ortalama satış fiyatında düşüş yaşanmıştır. Buna karşın, 2025 yılında işlem hacmindeki yıllık artışa paralel olarak bu göstergelerde yeniden yükseliş kaydedilmiştir.

Manhattan Kooperatif Konut Satış Piyasası

Matrix	2025	%Δ (QTR)	2024	%Δ (10-YR)	2016
Average Sales Price	$1,420,914	6.6%	$1,333,234	12.0%	$1,268,632
Average Price Per Sq Ft	$1,207	1.7%	$1,186	-4.1%	$1,258
Median Sales Price	$850,000	3.0%	$825,000	10.2%	$771,000
Number of Sales (Closed)	6,250	11.4%	5,609	3.8%	6,024

Kaynak: Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales

Manhattan Lüks Kat Mülkiyetli Konut/Kooperatif Konut Satış Piyasası

Matrix	2025	%Δ (QTR)	2024	%Δ (10-YR)	2016
Average Sales Price	$8,923,124	6.6%	$8,373,355	1.4%	$8,799,588
Average Price Per Sq Ft	$2,853	0.8%	$2,830	-5.4%	$3,015
Median Sales Price	$6,395,000	6.6%	$6,000,000	-3.5%	$6,628,546
Number of Sales (Closed)	1,143	15.6%	989	-0.3%	1,146

Kaynak: Elliman Report 2016-2025 Manhattan Decade Sales

Manhattan'daki lüks satılık konut piyasasında, 2025 yılında ortalama satış fiyatı ile fit kare başına ortalama satış fiyatı, üst üste ikinci defa 2024 yılına göre artış göstermiştir. Nitekim satış işlemlerinin tamamlanma sayısı yaklaşık %16 oranında artarken, hem ortalama hem de medyan satış fiyatı %6 yükselmiştir. Piyasanın en üst %10'luk dilimi olarak tanımlanan lüks segment, genel piyasa performansının üzerinde bir performans sergilemiştir.

2025 Yılı Sonu İtibarıyla Piyasa

2025 yılı dördüncü çeyreğe ilişkin Elliman Raporu'na göre, Manhattan konut piyasası yılın ilk üç çeyreğiyle tutarlı bir görünüm sergilemiştir. Satışlar ve medyan satış fiyatı yıllık bazda artarken, bu dönemde yeni bir gelişme olarak piyasadaki ilan stoku azalmıştır. Böylece, son dört çeyrekte ilk defa ilan stoku yıllık bazda gerilemiştir.

Manhattan'da nakit satışlar normal seviyelerin üzerinde kalmaya devam ederken, toplam satışlardaki artış esas olarak yaz başından bu yana konut kredisi faiz oranlarındaki düşüşten kaynaklanmıştır. Medyan satış fiyatı ve satış hacmi üst üste beşinci defa yıllık bazda artış göstermiştir. İlan stoku ise son dört çeyrekte ilk defa yıllık bazda azalmıştır. Satışların artması ve ilan stokunun azalması sonucunda piyasa daha hareketli bir görünüm kazanmıştır. Satışlardaki büyümenin önemli itici güçlerinden biri, bir yıldan uzun bir sürenin ardından ilk defa kat mülkiyetli konut piyasasından daha güçlü satış artışı kaydeden kooperatif konut piyasası olmuştur. Yaz başından bu yana konut kredisi faiz oranlarının 60 baz puandan fazla gerilemesi, özellikle daha düşük fiyat segmentinde ve kooperatif konut piyasasında daha belirgin bir etki yaratmıştır.

Teklif rekabeti son bir yılın en yüksek seviyesine ulaşmış olsa da uzun vadeli ortalama aralığında kalmaya devam etmiştir. 2025 yılı genelinde nakit satışların pazar payı kaydedilen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. İkinci el konutlara ilişkin arz süresi, piyasanın son üç yılın en hızlı temposunda ilerlediğini göstermektedir. Kat mülkiyetli konut satın alan alıcıların dörtte üçü işlemlerini nakit olarak gerçekleştirmiş olup, bu oran şimdiye kadarki en yüksek ikinci seviyedir. Lüks segmentte medyan satış fiyatı son beş çeyrekte ilk defa yıllık bazda gerilemiştir. Lüks segmentte ilan stoku son 15 yılın en düşük seviyesine inmiştir. Lüks ikinci el konutların ortalama büyüklüğü, beş yıldan fazla süredir yeni geliştirilen projelerdeki konutların ortalama büyüklüğünün üzerinde seyretmektedir. Yeni geliştirilen kat mülkiyetli konut satışları üst üste beşinci defa yıllık bazda artarken, ilan stoku son iki yılın en düşük seviyesine gerilemiştir.
2025 yılının son çeyreğinde Manhattan konut piyasası yılın ilk üç çeyreğiyle tutarlı bir görünüm sergilemiştir. Satışlar ve medyan satış fiyatı yıllık bazda artarken, bu dönemde yeni bir gelişme olarak piyasadaki ilan stoku azalmıştır. Böylece, son dört çeyrekte ilk defa ilan stoku yıllık bazda gerilemiştir. Çeyrek sonunda piyasada 5.887 ilan bulunmakta olup, bu rakam geçen yılın aynı dönemine göre %4,4 daha düşüktür. Aynı dönemde 2.631 satış gerçekleşmiş olup, bu da geçen yılın aynı dönemine göre %5,4'lük artışa ve satışların üst üste dördüncü çeyrekte yükseldiğine işaret etmektedir. Satışların artması ve ilan stokunun azalması sonucunda piyasa daha hareketli bir görünüm kazanmıştır. Mevcut satış hızında tüm ilanların satılmasının ne kadar süreceğini gösteren arz süresi, 6,7 ay olarak gerçekleşmiş; bu süre geçen yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve on yıllık 7,6 aylık ortalamaya göre %6,6 daha kısa olmuştur. Son 20 yılda tüm çeyrekler itibarıyla ortalama arz süresi 8,3 ay olduğundan, piyasa tarihsel ortalamaya kıyasla belirgin şekilde daha hızlı işlem görmektedir. Satışlardaki büyümenin önemli itici güçlerinden biri, bir yıldan uzun bir sürenin ardından ilk defa kat mülkiyetli konut piyasasından daha güçlü satış artışı kaydeden kooperatif konut piyasası olmuştur.

2026 Yılı Birinci Çeyreği
Elliman Raporu, 32 yıllık yayın hayatının ardından 2026 yılının başında yayından kaldırılmıştır. Ancak raporun yazarı ve eski çalışma arkadaşımız Jonathan Miller, Manhattan ve Hamptons piyasaları için raporu kendi adı altında yayımlamaya devam etmektedir. Diğer piyasalara ilişkin raporlar ise henüz hazırlanmamaktadır. Yeni raporlar da aynı yayın takvimini izleyecek olup, Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim aylarında yayımlanacaktır.

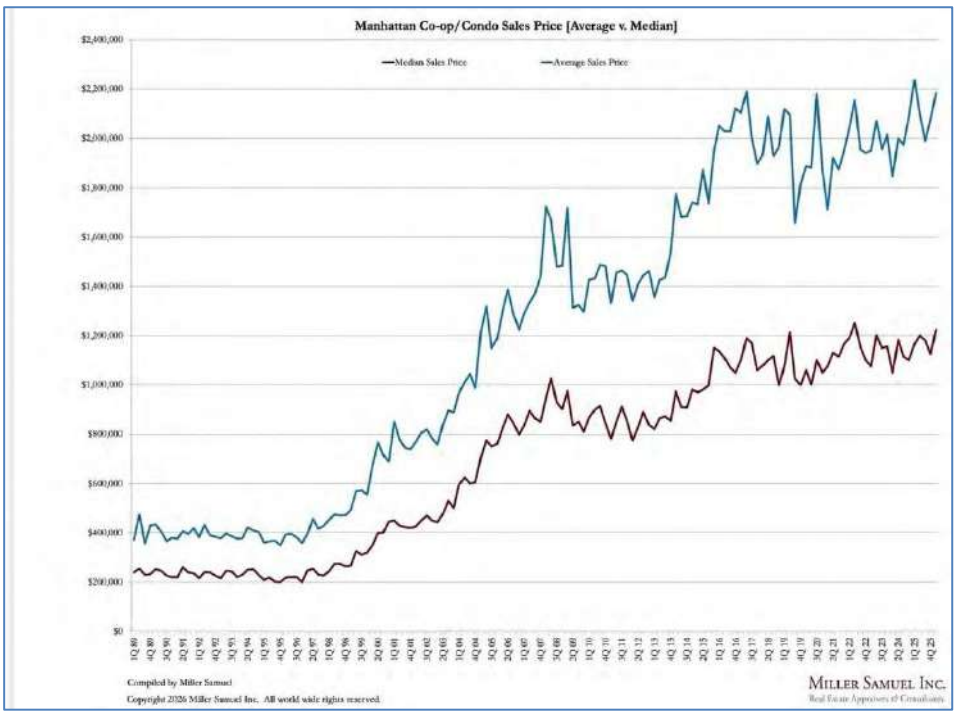
2026 yılının ilk çeyreğinde kooperatif ve kat mülkiyetli konut piyasasındaki ivme devam etmiş; medyan satış fiyatı %5,2 artarak 1,225 milyon Doları tutarına ulaşmış; satışlar %2,9 artarken ilan stoku %16,7 azalmıştır. Mart ayında İran Savaşı'nın yarattığı şokun ilk etkileri nedeniyle satıcıların yeni ilan vermekten kaçınması veya mevcut ilanlarını piyasadan çekmesi, arzın daha da daralmasına yol açmıştır. Lüks segment genel olarak bir miktar yavaşlarken, 3-5 milyon Doları fiyat aralığında yıllık bazda %76,7 oranında dikkat çekici bir satış artışı kaydedilmiştir. Müstakil konut piyasasında ise güçlü bir toparlanma yaşanmış; medyan satış fiyatı %69,4 artarak 6,5 milyon Doları tutarına, ortalama satış fiyatı ise %73,1 artarak 9,58 milyon Doları tutarına yükselmiştir. Bu artışta daha büyük ölçekli satışlar ve azalan ilan stoku etkili olurken, arz süresi 14,5 aya gerileyerek piyasa temposunda iyileşmeye işaret etmiş, ancak bu seviye uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmaya devam etmiştir. Bu çeyreğe ilişkin satış ve fiyat verilerinin, 28 Şubat'ta başlayan İran Savaşı'nın *tam* etkisini yansıtmadığı özellikle belirtilmelidir. Savaşın başlamasıyla birlikte konut kredisi faiz oranlarında hızlı bir yükseliş yaşanmış ve ekonomik belirsizlik artmıştır. Ancak kapanan satış işlemlerindeki gecikmeler nedeniyle bu etkinin satış ve fiyat istatistiklerine henüz tam olarak yansımadığı değerlendirilmektedir. Bunun istisnası ilan stoku olmuş; tüketicilerin Mart ayında ilanlarını piyasadan çekmesi veya yeni ilan vermeyi ertelemesi nedeniyle ilan stoku bu gelişmeye hızlı şekilde tepki vermiştir.

Manhattan Konut Satış Piyasasına Genel Bakış

MANHATTAN CO-OPS & CONDOS				
	Q1-2026	**%Chg (Qtr)**	**Q4-2025**	**%Chg (Yr)**
Average Sales Price	$2,183,934	5.0%	$2,078,986	-2.3%
Average Price per Sq Ft	$1,835	12.6%	$1,629	7.7%
Median Sales Price	$1,225,000	8.9%	$1,125,000	5.2%
New Development	$1,987,366	-13.0%	$2,285,000	-16.5%
Re-sale	$1,125,000	12.7%	$998,500	8.7%
Number of Sales (Closed)	2,635	0.2%	2,631	2.9%
Days on Market (From Last List Date)	77	4.1%	74	-14.4%
Listing Discount (From Last List Price)	4.9%		5.1%	
Listing Inventory (Active)	6,164	4.7%	5,887	-16.7%
Months of Supply	7.0	4.5%	6.7	-19.5%
Average Sales Price (YTD)	$2,183,934	N/A	N/A	-2.3%
Average Price per Sq Ft (YTD)	$1,835	N/A	N/A	7.7%
Median Sales Price (YTD	$1,225,000	N/A	N/A	5.2%
Number of Sales (YTD)	2,635	N/A	N/A	2.9%
Median Sales Price by Size				
Studio	$460,000	-1.1%	$465,000	-8.9%
1-bedroom	$880,000	6.2%	$828,750	10.0%
2-bedroom	$1,858,306	14.0%	$1,630,000	18.0%
3-bedroom	$3,250,000	7.1%	$3,035,000	14.0%
4+ bedroom	$8,400,000	50.0%	$5,600,000	31.3%
Market Share by Number of Sales				
Studio	12.1%		15.3%	
1-bedroom	41.0%		34.8%	
2-bedroom	28.7%		29.3%	
3-bedroom	12.3%		14.4%	
4+ bedroom	5.8%		6.2%	
NEW DEVELOPMENT				
	Q1-2026	**%Chg (Qtr)**	**Q4-2025**	**%Chg (Yr)**
Average Sales Price	$3,448,932	-14.6%	$4,040,841	-12.7%
Average Price per Sq Ft	$2,706	4.2%	$2,597	5.6%
Median Sales Price	$1,987,366	-13.0%	$2,285,000	-16.5%
Number of Sales (Closed)	234	-41.9%	403	-28.4%
Days on Market (From Last List Date)	45	-53.1%	96	-48.9%
Listing Discount (From Last List Price)	2.8%		5.0%	
Listing Inventory (Active)	735	-28.8%	1,033	-36.9%
Months of Supply	9.4	22.1%	7.7	-12.1%
Sales Share of Overall Market	8.9%		15.3%	

Kaynak: Jonathan Miller's Market Overview: Manhattan Sales

"Lüks konut segmentine giriş eşiği, toplam satışların en yüksek %10'luk dilimi esas alınarak 4.430.000 Doları olarak belirlenmiştir. Ortalama satış alanının %9,2 azalarak daha küçük ölçekli konutlara yönelmesiyle birlikte, lüks segmentte medyan satış fiyatı yıllık bazda %0,3 düşüşle 6.850.000 Doları tutarına gerilemiştir. Lüks konut piyasasında en dikkat çekici hareketlilik 3 milyon Doları ile 5 milyon Doları arasındaki fiyat aralığında gerçekleşmiş; bu segmentte satışlar yıllık bazda %76,7 artarak son 12 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bu işlemlerin bir kısmı lüks segment için belirlenen asgari fiyat eşiğinin altında kalsa da, belirli daha üst segmentlerde satış faaliyetlerinin oldukça güçlü seyrettiğini göstermektedir. Lüks segmentte ilan stoku yıllık bazda %26,9 azalarak 903 adede gerilemiş ve 2008 yılı ikinci çeyreğinden bu yana en düşük seviyesine ulaşmıştır."



"Piyasanın işlem hızı tarihsel ortalamaların belirgin şekilde üzerine çıkmıştır: 7 aylık arz süresi, yalnızca geçen yılın aynı dönemine göre %19,5 daha hızlı bir piyasaya işaret etmekle kalmayıp, aynı zamanda ilk çeyrekler için 10 yıllık 8,2 aylık ortalamanın da belirgin şekilde altında kalarak ikinci el konut piyasasında yapısal olarak daha sıkı bir arz ortamına işaret etmektedir. Mülkiyetin elde tutulma maliyetleri ise farklı yönlerde seyretmektedir. Kooperatif konutlarda aylık bakım gideri %3,5 artarak 3.007 Doları (veya fit kare başına 2,76 Doları) tutarına yükselirken, kat mülkiyetli konutlarda ortak giderler ve emlak vergilerinin toplamı %5 azalarak 4.559 Doları (veya fit kare başına 3,44 Doları) tutarına gerilemiştir. Böylece, satış fiyatları arasındaki hiyerarşi korunmakla birlikte, kooperatif ve kat mülkiyetli konutlar arasındaki işletme maliyeti farkı bir miktar daralmıştır."

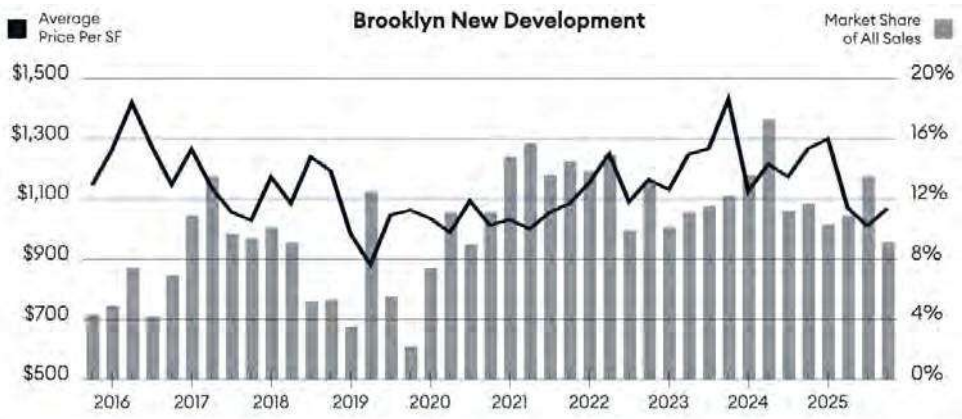
Aşağıdaki göstergeler özellikle yeni geliştirilen projeler segmentine ilişkindir. Bununla birlikte genel görünüm, bu pazardaki satış rakamının son çeyrekte 265'ten 366'ya yükselerek büyük ölçüde arttığını ortaya koymaktadır. Ortalama ve medyan satış fiyatları yıllık bazda güçlü artış gösterirken, ilan stoku üst üste ikinci defa yıllık bazda azalmıştır.

Brooklyn için yayımlanan son Elliman Raporu, 2025 yılı dördüncü çeyrek raporu olmuştur:

Brooklyn Matrix	Q4-2025	%Δ (QTR)	Q3-2025	%Δ (YR)	Q4-2024
Average Sales Price	$1,306,113	-5.9%	$1,388,463	3.8%	$1,258,231
Median Sales Price	$990,000	-5.7%	$1,050,000	0.1%	$989,000
Number of Sales (Closed)	2,271	-16.0%	2,705	-0.4%	2,281
Days on Market (From Last List Date)	65	10.2%	59	-9.7%	72
Listing Discount (From Last List Price)	2.4%		1.1%		2.5%
Listing Inventory	2,550	-25.4%	3,417	10.5%	2,307
Months of Supply	3.4	-10.5%	3.8	13.3%	3.0
Year-to-Date	**Q4-2025**	**%Δ (QTR)**	**Q3-2025**	**%Δ (YR)**	**Q4-2024**
Average Sales Price (YTD)	$1,327,599	N/A	N/A	7.2%	$1,238,614
Median Sales Price (YTD)	$998,000	N/A	N/A	1.8%	$980,000
Number of Sales (YTD)	9,704	N/A	N/A	2.9%	9,430

Kaynak: Elliman Report

Ortalama ve medyan satış fiyatları yeni rekor seviyelere yaklaşırken, satışlar istikrarlı bir seyir izlemiştir. Satışlar artışını sürdürmüş ve fiyatlar yeni zirve seviyelerine ulaşmıştır.



New Development Matrix	Q4-2025	%Δ (QTR)	Q3-2025	%Δ (YR)	Q4-2024
Average Sales Price	$1,527,156	-4.7%	$1,602,311	11.7%	$1,367,454
Average Price Per Sq Ft	$1,069	5.7%	$1,011	-15.6%	$1,267
Median Sales Price	$1,237,500	-9.4%	$1,365,500	17.3%	$1,055,000
Number of Sales (Closed)	206	-43.7%	366	-23.1%	268
Days on Market (From Last List Date)	67	19.6%	56	3.1%	65
Listing Discount (From Last List Price)	1.6%		0.6%		2.0%
Listing Inventory	396	-2.5%	406	-17.7%	481
Months of Supply	5.8	75.8%	3.3	7.4%	5.4
Sales Share of All Condos	29.7%		41.4%		40.1%

Brooklyn'deki müstakil konut piyasası, özellikle Manhattan'a komşu ve ilçenin daha yoğun kentleşmiş mahallelerinde, tüm göstergeler itibarıyla oldukça 'canlı' bir görünüm sergilemektedir. Kat mülkiyetli konut piyasası da güçlü performans göstermektedir. Bununla birlikte, 4 milyon Doları tutarının üzerindeki fiyat segmentinde anlamlı bir üç aylık dönem bazında eğilim ortaya koymaya yetecek sayıda işlem gerçekleşmemektedir.

Buna karşılık Manhattan'da 10 milyon Doları tutarına kadar olan fiyat aralığı piyasanın kayda değer bir bölümünü oluşturmaktadır.

Özetle, Manhattan konut piyasası Amerika Birleşik Devletleri'ndeki birçok piyasaya kıyasla daha güçlü bir performans sergilemektedir. Satış hacmi uzun dönem ortalamalarıyla yeniden uyumlu seviyelere ulaşmıştır. Elliman Raporu'nun yazarı ve eski çalışma arkadaşımız Jonathan Miller ile yaptığımız görüşmede, piyasanın güçlü seyrini açıklayan üç temel neden belirtilmiştir: 1) Manhattan'da kira bedellerinin rekor seviyelere ulaşması, alıcıları kiralamak yerine satın almaya yöneltmiştir; 2) konut kredisi faiz oranları zirve seviyelerinden sonra kademeli olarak gerilemiştir; ve 3) alıcılar faiz oranlarının belirgin şekilde düşmesini yaklaşık üç yıl beklemiş, ancak yaşamlarına ilişkin kararlarını daha fazla ertelemek istemedikleri için sabırları tükenmiştir.

Bunun yanı sıra, gelecekte piyasaya sunulacak projelerin kesin olarak izlenmesi güç olmakla birlikte, Corcoran Group tahminlerine göre önümüzdeki üç yıla ilişkin yıllık bazda hesaplanmış kat mülkiyetli konut geliştirme hacmi, son on yılın seviyelerine kıyasla yaklaşık %50 daha düşük olacaktır. Kat mülkiyetli konut piyasası 2024 yılının sonlarında yeniden ivme kazanmaya başlamış ve 2025 yılının büyük bölümünde güçlenmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, mevcut durumda arz ve talep dinamiklerinin dengeli seyretmesi nedeniyle, çoğu piyasa gözlemcisi orta vadeli görünümü ihtiyatlı bir iyimserlik içinde değerlendirmektedir.

Proje Sahasının Tanımı

Konum:	Manhattan, New York Şehri'nin Hudson Square bölgesinde, Varick Street ile King Street'in güneybatı köşesinde yer almaktadır.
Cepheler:	King Street boyunca 150' Varick Street boyunca 76,1'
Derinlik:	King Street yönündeki parsel derinliği büyük ölçüde 76,1 ft olmakla birlikte, güneybatı köşesinde arka parsel sınırının 48,75 ft'lik bölümü boyunca ilave 24,3 ft derinlik bulunduğundan, yaklaşık 100 ft derinliğine sahip bir bölüm oluşmaktadır.
Büyüklük:	12,553± SF
Şekil:	Düzensiz (L şeklinde) olmakla birlikte, genel olarak dikdörtgene yakındır.
Işık/Hava/Görünürlük:	Geniş cepheli bir köşe parsel olması nedeniyle proje sahası üstün ışık alma, hava sirkülasyonu ve görünürlük özelliklerine sahiptir.
Topoğrafya:	Genel olarak düzdür; güneye ve batıya doğru hafif eğim göstermektedir.
Altyapı/Kamu Hizmetleri:	Gerekli tüm altyapı bağlantıları ile kamu hizmetleri proje sahasına sunulmaktadır.
Su & Kanalizasyon:	New York Şehri
Elektrik & Doğal Gaz:	Con Ed
Polis & İtfaiye:	New York Şehri
Zemin Koşulları:	Zemin veya alt zemin koşullarına ilişkin belirgin herhangi bir olumsuzluk gözlemlenmemiştir. Proje sahasının kullanımını olumsuz etkileyecek nitelikte herhangi bir zemin veya alt zemin sorunu bulunduğuna ilişkin bilgimiz bulunmamaktadır.
İrtifak Hakları/Sınır İhlalleri:	Olağan altyapı irtifak hakları hariç olmak üzere, taşınmazın kullanımını önemli ölçüde olumsuz etkileyecek herhangi bir irtifak hakkı veya sınır ihlali bulunduğuna ilişkin bilgimiz bulunmamaktadır. Bu değerleme çalışması kapsamında tapu araştırması veya tapu kayıtlarının incelenmesi yapılmamıştır.
Proje Sahası Üzerindeki Yapı ve İyileştirmeler:	Toplam 66.476 SF inşaat alanına sahip, 1930 yılında inşa edilmiş 6 katlı hafif endüstriyel/çatı katı ofis binası.
Taşkın Bölgesi:	X Bölgesi, taşkın tehlikesi bölgelerinin dışında kalan ve taşkın riskinin asgari düzeyde olduğu alanı ifade etmektedir.
FEMA Taşkın Haritası:	360497-0182F (5 Eylül 2007)
Çevresel Durum:	Proje sahasının işlevselliğini veya değerini olumsuz etkileyecek herhangi bir çevresel sorun bulunduğuna ilişkin bilgimiz bulunmamaktadır. Değer tespitlerimiz, proje sahasının temiz olduğu ve herhangi bir kirlilik içermediği varsayımına dayanmaktadır.
Sonuç:	Değerlemeye konu taşınmaza ait proje sahası, gerekli tüm altyapı ve kamu hizmetlerine erişimi bulunan, önerilen geliştirme için uygun ve tam işlevsel bir proje sahası niteliğindedir.

Parselasyon Planı

İmar Durumu

Değerlemeye konu taşınmaz, M1-6 hafif sanayi imar bölgesi içinde yer almaktadır. Ayrıca, Özel Hudson Square Bölgesi sınırları dahilinde bulunması nedeniyle, R10A konut imar bölgesine eşdeğer hükümler kapsamında konut geliştirmesine izin verilmektedir. New York Şehir Planlama Dairesi bu imar bölgelerini aşağıdaki şekilde tanımlamaktadır:

M1 Bölgeleri

M1 bölgeleri, Manhattan'daki Garment District ve Bronx'taki Port Morris gibi çok katlı çatı katı tipi binaların bulunduğu alanlardan, Red Hook ve College Point'in yükleme rampalarıyla karakterize edilen bir veya iki katlı depo alanlarına kadar farklı özellikler göstermektedir. M1 bölgeleri çoğunlukla M2 veya M3 sanayi bölgeleri ile bunlara komşu konut ya da ticari bölgeler arasında tampon bölge işlevi görmektedir. Bu bölgelerde ahşap işleme atölyeleri, tamir atölyeleri ile toptan satış hizmeti ve depolama tesisleri gibi hafif sanayi kullanımları yaygındır. M1 performans standartlarını karşılamaları koşuluyla, sanayi kullanımlarının büyük bölümüne izin verilmektedir. Ayrıca ofis, otel ve ticari amaçlı kullanımların çoğu da izin verilen kullanımlar arasındadır. Hastane gibi bazı kamu hizmeti tesisleri yalnızca özel izinle yapılabilirken, ibadet yerlerine imar hakkı kapsamında herhangi bir özel izin gerekmeksizin izin verilmektedir.

Özel Karma Kullanım Bölgesi kapsamında konut bölgeleriyle eşleştirilen M1 bölgeleri ile M1-5M ve M1-6M bölgelerinde (özel izinle) ve M1-D bölgelerinde (yetkilendirme veya belgelendirme yoluyla) konut kullanımına izin verilen üretim bölgeleri bulunmaktadır. Bununla birlikte, M1-6D bölgelerinde belirli koşulların sağlanması halinde imar parsellerinde imar hakkı kapsamında konut kullanımına doğrudan izin verilebilmektedir.

Chelsea'nin bazı bölümlerinde yer alan M1-5M ve M1-6M bölgelerinde, endüstriyel bir binadaki kullanım alanları, belirli miktarda kat alanının sanayi ve ticari kullanımlar için korunması şartıyla konut kullanımına dönüştürülebilmektedir.

M1 bölgelerinde kat alanı katsayısı (FAR), konuma bağlı olarak 1,0 ile 10,0 arasında değişmektedir; bina yükseklikleri ve geride inşa etme mesafeleri, belirli bölgelerde kule yapılarının aşmasına izin verilen gökyüzü görünüm düzlemi hükümleri ile düzenlenmektedir. Yeni sanayi yapıları çoğunlukla bu düzlem içinde kalan alçak katlı yapılar olsa da, M1-3 ile M1-6 bölgelerinde ticari yapılar ve kamu hizmeti yapıları kule olarak inşa edilebilmektedir. Yalnızca Manhattan'da bulunan en yüksek yoğunluklu üretim bölgesi olan M1-6'da, kamusal bir meydan oluşturulması karşılığında verilen ilave yapılaşma hakkı ile 12,0 FAR değerine ulaşılabilmektedir. Bölge sınırları dışında yan bahçe mesafesi zorunlu değildir. Köşe parsellerinin 100 ft yakınındaki alanlar hariç olmak üzere, genellikle en az 20 ft derinliğinde arka bahçe bırakılması gerekmektedir.

Otopark ve yükleme alanı gereklilikleri, bölgeye ve kullanım türüne göre değişmektedir. M1-1, M1-2 ve M1-3 bölgelerinde otopark zorunluluğu kullanım türü ve işletmenin büyüklüğüne göre belirlenmektedir. Örneğin, M1-1 bölgesindeki bir depo için, 2.000 SF kat alanı başına bir adet veya her üç çalışan için bir adet olmak üzere, hangisi daha az ise o kadar yol dışı otopark yeri sağlanması gerekmektedir. Manhattan'da yoğun olarak bulunan Long Island City veya M1-4, M1-5 ve M1-6 bölgelerinde ise otopark zorunluluğu bulunmamaktadır. Yükleme alanlarına ilişkin ölçü ve sayı şartları ise bölgeye, yapı büyüklüğüne ve kullanım türüne göre farklılık göstermektedir.

R10 Bölgeleri

R10A bölgelerinde uygulanması zorunlu olan Quality Housing düzenlemeleri, Manhattan'da West End Avenue ve Upper West Side'daki Broadway gibi geniş cadde ve bulvarlarda görülen büyük apartman yapılaşmasını teşvik etmektedir. Broadway üzerindeki C4-6A bölgeleri ve East 96th Street'in bazı bloklarındaki C2-8A bölgeleri gibi, R10A konut bölgesine eşdeğer ticari bölgelerde, zemin katlarında mağazalar bulunan büyük apartman binaları yer almaktadır. R10A bölgelerinde kule tipi yapılaşmaya izin verilmemektedir.

Bu bölgelerde inşa edilen standart yeni yapılar, yüksek parsel oturumuna sahip, yol sınırına bitişik veya çok yakın konumlandırılmış cephe duvarlarına sahip 21 ila 23 katlı apartman binalarıdır. Azami kat alanı katsayısı (FAR) 10,0'dır. Konut yapıları ve karma kullanımlı yapılar, Kapsayıcı Konut Programı (Inclusionary Housing Program) kapsamında proje sahasında veya dışında uygun fiyatlı konut üretilmesi ya da korunması durumunda ilave konut kat alanı yapılaşma hakkından yararlanabilmektedir. Geride inşa edilen cephenin başlayacağı azami taban bina yüksekliği, uygun zemin kat düzenlemesi bulunan ve geniş bir caddeye 100 ft mesafe dahilinde yer alan parsellerde 155 ft, dar sokaklarda ise 125 ft olup, bu düzenleme eski apartman binalarının yüksekliklerivle uyum sağlamak amacıyla belirlenmiştir. Taban yüksekliğinin üzerinde, geniş caddelerde en az 10 ft, dar sokaklarda ise en az 15 ft geride inşa etme mesafesi zorunludur. Azami bina yüksekliği, geniş bir caddeye 100 ft mesafe dahilinde 210 ft, 100 ft mesafenin dışında ise 185 ft olarak belirlenmiştir. Uygun nitelikte bir zemin kat düzenlemesi sağlanması halinde, geniş cadde üzerindeki azami bina yüksekliği 215 ft olabilmektedir.

Kapsayıcı Konut Programı kapsamında yer alan veya belirli yaşlı bakım tesislerini sağlayan projeler için daha yüksek FAR değerleri ile daha fazla yapı yüksekliğine izin verilmektedir.

Bina konut birimlerinin genel olarak %40'ı için parsel dışı otopark sağlanması gerekmektedir. Ancak gelir kısıtına tabi konut birimleri (IRHU) için bu gereklilik daha düşüktür. Ayrıca Transit Zone ve Manhattan Core gibi belirli bölgelerde veya 15.000 SF'den küçük parsellerde otopark gereklilikleri ilave düzenlemelere tabidir. Gerekli otopark sayısının 15 veya daha az olması ya da imar parselinin 10.000 SF veya daha küçük olması durumunda parsel dışı otopark zorunluluğundan muafiyet tanınabilmektedir.

Özel Hudson Square Bölgesi

Özel Hudson Square Bölgesi (HSQ), büyük ölçekli endüstriyel yapıların yoğun olarak bulunduğu eski depo ve üretim bölgesinin karakterini korurken, canlı bir karma kullanım bölgesi oluşturacak şekilde konut ve ticari amaçlı geliştirme projelerini teşvik etmektedir. Greenwich Village, SoHo ve Tribeca semtleriyle çevrili olan özel bölge, genel olarak West Houston Street, Canal Street, Greenwich Street ve Sixth Avenue ile çevrelenen 18 bloğu kapsamaktadır. Yükseklik sınırlamaları, mevcut semt dokusuyla uyumsuz, aşırı ölçekli yapılaşmayı önlemektedir. Bölgede geçmişten beri var olan ticari ve üretim amaçlı kullanımların korunması amacıyla, en az 70.000 SF kat alanına sahip "nitelikli bina" tanımı getirilmiştir. Bu tür binaların bulunduğu imar parsellerinde mevcut konut dışı kat alanının korunması zorunludur. Bu yükümlülük, mevcut binanın korunması veya aynı miktardaki konut dışı kat alanının yeni yapılacak yapı içinde yer alması suretiyle yerine getirilebilmektedir; ancak mevcut kullanım türünün aynen korunması şart değildir. İmar parselinde nitelikli bir bina bulunması halinde, konut gelişimi ile yataklı kamu hizmeti tesisleri için Şehir Planlama Komisyonu tarafından uygunluk belgesi verilmesi gerekmektedir. Nitelikli bina bulunmayan parsellerde ise bu kullanımlara imar hakkı kapsamında doğrudan izin verilmektedir. 100 odadan fazla kapasiteye sahip oteller ise özel izne tabidir.

Her bir imar bölgesindeki yapılaşma, izin verilen azami yapı yoğunluğunu sınırlayan bir veya daha fazla kat alanı katsayısı (FAR) sınırına tabidir. Azami FAR değerinin arsa alanı ile çarpılması sonucu, yasal olarak izin verilen azami "imar kat alanı" elde edilir. Bu değer, genel olarak zemin üstünde kalan brüt bina alanından mevzuat uyarınca izin verilen bazı indirimlerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır. İmar hesaplamalarında, kural olarak yalnızca binanın ağırlıklı olarak zemin üstünde kalan bölümleri dikkate alınmaktadır.

Özel Hudson Square Bölgesi hükümleriyle değiştirilmiş M1-6 imar düzenlemeleri kapsamında, değerlemeye konu taşınmaz için konut, ticari ve kamu hizmeti kullanımları açısından izin verilen azami kat alanı katsayısı (FAR) 10,0'dır. İmar hakkı kapsamında izin verilen imara esas kat alanı 125.531 BSF'dir (12,553.1 SF proje sahası alanı x 10.0 FAR). Ancak, geliştirici ilave yapılaşma hakları edinerek toplam imara esas kat alanını 166.367 BSF'ye çıkarmayı planlamaktadır.

Mimar tarafından hazırlanan imar hesaplamaları için rapor eklerine bakınız. Yapılaşma haklarının bir araya getirilmesi süreci ise hafif karmaşık bir yapı arz etmektedir. Geliştirici, üzerinde bir otelin bulunduğu 63 numaralı Parsel ile imar parseli birleştirmesi (yapılaşma haklarının bitişik parsellere aktarılmasını sağlayan mekanizma) gerçekleştirecektir. Mevcut durumda izin verilen imara esas kat alanının (ZFA) tamamı veya hatta bir miktar fazlası kullanılmış durumda olduğundan söz konusu parsele ait devredilebilecek herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte geliştirici, Metropolitan Transportation Authority (MTA) ile de ön mutabakata varmıştır. New York Şehri metrosunu işleten MTA, metro hattı veya istasyonuna bitişik bir proje sahasında (IRT Hat 1 Varick Street'in altından geçmektedir) metro altyapısında iyileştirme yapılması karşılığında, önceden belirlenmiş FAR miktarı kadar ilave yapılaşma hakkı verebilmektedir. Bu ilave hak yalnızca değerlemeye konu vergi parseline değil, imar parselinin tamamına uygulanmaktadır. İmar parseli birleştirmesinin gerçekleştirilme nedeni de budur. Bu kapsamda MTA, proje sahasına bitişik Houston Street İstasyonu için yeni bir giriş yapılmasını ve bir asansör kurulmasını talep etmiştir. Bu çalışmaların inşaat maliyetinin 10 milyon Doları, dolaylı maliyetlerinin 4 milyon Doları ve girişin bakım giderlerinin finanse edilmesi için 2,5 milyon Doları olmak üzere toplam 16,5 milyon Doları olacağı öngörülmektedir. İmar parseli birleştirmesinin maliyeti ise, binanın en alt katındaki iki yatak odalı bir bağımsız bölümün otel sahibine devredilmesi olacaktır. Bu bağımsız bölümün değerinin yaklaşık 1,5 ila 2 milyon Doları olduğu tahmin edilmektedir. Son unsur ise, Kapsayıcı Konut Sertifikaları kapsamında 7.225 SF'lik sertifikanın, üzerinde mutabakata varılan fit kare (SF) başına yaklaşık 240 Doları bedel üzerinden satın alınmasıdır. Bedel henüz kesinleşmemiş olmakla birlikte, ilave 2 milyon Doları olacağı tahmin edilmektedir. Dolayısıyla, yapılaşma haklarının tamamının bir araya getirilmesine ilişkin toplam maliyetin, 166.367 BSF için yaklaşık 83,2 milyon Doları veya yaklaşık **BSF başına 500 Doları** olacağı öngörülmektedir. İlk satın alma maliyeti de bundan kayda değer ölçüde farklı değildir (BSF başına 503 Doları).

New York Şehri İmar Yönetmeliği oldukça karmaşık olup, değerleme uzmanları bu yönetmeliğin yorumlanması konusunda uzman değildir. Sunulan imar hesaplamalarının doğruluğu, bu değerleme çalışmasının dayandığı olağanüstü varsayımlardan biridir.

City of Yes for Housing Opportunity (COY HO)

Aralık 2024'te New York Şehri Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Eric Adams'ın City of Yes imar girişiminin nihai önerisi olan City of Yes for Housing Opportunity (COY HO) programını onaylamıştır. Bu program, genel olarak konut üretimini, özellikle de uygun fiyatlı konut üretimini teşvik etmek amacıyla İmar Yönetmeliği'nde yapılan kapsamlı değişikliklerden oluşmaktadır. Bu değişiklikler arasında otopark gerekliliklerinin hafifletilmesi, daha yüksek yapı yoğunluğuna izin verilmesi, yardımcı konut birimlerine ilişkin düzenlemeler ve ofis binalarının konut kullanımına dönüştürülmesini kolaylaştıran hükümler yer almaktadır.

COY HO kapsamında oluşturulan yeni Evrensel Uygun Fiyatlı Konut Teşvik Programı (Uniform Affordability Preference - UAP) programı ile daha önce uygun fiyatlı konut programlarının uygulanmadığı birçok bölgede konut geliştirilmesinin teşvik edilmesi amaçlanmaktadır. Bununla birlikte, bu program kapsamında sağlanan teşvik, UAP sayesinde elde edilen ilave kat alanının %100'ünün uygun fiyatlı konut olarak tahsis edilmesi zorunluluğu nedeniyle sınırlandırılmış olup, tek başına "ilave yapılaşma hakkı" sağlamamaktadır.

İsteğe bağlı Kapsayıcı Konut (Inclusionary Housing - VIH) programı yürürlükten kaldırılmış olmakla birlikte (İmar Yönetmeliği'nde artık "*önceki* Kapsayıcı Konut Programı kapsamında tanımlı alanlara" atıf yapılmaktadır), mevcut geçiş hükümleri sayesinde geliştiriciler birçok bölgede bu program kapsamındaki ilave yapılaşma haklarından yararlanmaya devam edebilecektir.

Bu rapor, COY HO kapsamında yapılan tüm değişikliklerin ayrıntılı incelemesini içermemektedir. Ancak genel bilgi vermek amacıyla başlıca değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

<u>İmar Düzenlemelerinde Yapılan Başlıca 8 Değişiklik:</u>

1. **Evrensel Uygun Fiyatlı Konut Teşvik Programı - UAP)** – Uygun fiyatlı konut projeleri için kat alanı katsayısı (FAR) ve bina yüksekliği artırılmıştır. (Önceki isteğe bağlı Kapsayıcı Konut programı yürürlükten kaldırılmış olup, geçiş hükümleri kapsamında uygulanmaya devam etmektedir.)
2. **Yardımcı Konut Birimleri (Accessory Dwelling Units - ADUs)** – Belirli bölgelerde konut sahiplerinin arka bahçe konutları, bodrum kat daireleri ve garaj dönüşümleri oluşturmasına izin verilmiştir.
3. **Toplu Taşıma Odaklı Geliştirme (Transit-Oriented Development - TOD)** – Toplu taşıma koridorları boyunca orta yükseklikte (3-5 katlı) yapılaşmaya izin verilmiştir.
4. **Yerleşke Geliştirme (Campus Development)** – Dini ve ibadet amaçlı kuruluşlar ile büyük yerleşkelerin mevcut yapılaşma haklarından daha kolay yararlanabilmesi sağlanmıştır.
5. **Otopark Zorunluluğu Reformu (Parking Mandate Reform)** – Birçok bölgede otopark zorunlulukları azaltılmış veya tamamen kaldırılmıştır.
6. **Yeni Yüksek Yoğunluklu İmar Bölgeleri (New High Density Zoning Districts)**– FAR değerleri sırasıyla 15 ve 18 olan yeni R11 ve R12 imar bölgeleri oluşturulmuştur (yalnızca sınırlı alanlarda)
7. **Küçük Konut Birimlerinin Yasallaştırılması (Legalizing Small Units)**– Belirli bölgelerde asgari bağımsız bölüm büyüklüğü şartı kaldırılarak daha fazla mikro konut biriminin geliştirilmesine olanak sağlanmıştır.
8. **Konut Dönüşümleri (Residential Conversions)**– Ticari binaların konut kullanımına dönüştürülmesine ilişkin süreç basitleştirilmiş, ışık alma ve hava sirkülasyonuna ilişkin standartlar esnetilmiştir.

<u>"City of Yes" Kapsamındaki Diğer Düzenlemeler:</u>

- Daha Fazla Bölgede Daha Fazla Kullanım (More Uses in More Places): Yaşam bilimleri, mikro dağıtım ve gece yaşamına yönelik kullanımlara daha fazla bölgede izin verilmiştir.
- Uyarlanabilir Yeniden Kullanım (Adaptive Reuse): Boş durumdaki taşınmazların, iki yıllık boş kalma şartı aranmaksızın yeniden ticari kullanıma kazandırılmasına olanak sağlanmıştır.

- Yeni Ticari ve Üretim Bölgeleri (New Commercial & Manufacturing Districts): Yeni C7 ve "A" üretim bölgeleri, daha yüksek FAR değerleri ile daha esnek yapı yoğunluğu düzenlemeleri sunmaktadır.

- Çatı alanlarının tamamında (%100) güneş panelleri kullanılmasına izin verilmiş, ayrıca otopark alanları üzerine güneş panelli sundurmalar yapılabilmesi mümkün hale getirilmiştir.

- Dış cephe ısı yalıtımı amacıyla yapılan iyileştirmeler artık FAR hesabına dahil edilmemekte, böylece kiralanabilir alan kaybı yaşanmadan enerji verimliliği artırılabilmektedir.

- Elektrikli Araç Şarjı ve Bisiklet Parkı (EV Charging & Bike Storage): Otopark alanlarında elektrikli araç şarj istasyonları ve bisiklet park alanları ayrılmasına izin verilerek çevre dostu ulaşım seçenekleri teşvik edilmektedir.

- Yeşil Çatılar ve Gıda Üretimi (Green Roofs & Food Production): Konut dışı binaların çatıları artık kentsel tarım faaliyetleri için kullanılabilmektedir.

- Çoğu durumda "Sliver Law" olarak bilinen düzenleme fiilen yürürlükten kaldırılmıştır. Bu düzenleme (önceki İmar Yönetmeliği Madde 23-692), 45 ft'ten dar parseller üzerindeki konut binalarına önemli yükseklik sınırlamaları getirmekteydi. Yapılan değişiklikle bu hüküm, bağlamsal yükseklik ve geride inşa etme düzenlemelerine tabi Quality Housing yapıları bakımından uygulanmaz hale gelmiştir. Bu amaçla Madde 23-692, İmar Yönetmeliği'nin 23-73 ("Gökyüzü Görünüm Düzlemindeki Yapılar İçin Özel Hükümler") başlıklı bölümüne taşınarak 23-736 numaralı yeni alt madde olarak düzenlenmiştir. Sliver Law, bitişik yapılara kıyasla aşırı yüksek gökyüzü görünüm düzlemindeki yapıların inşasını engellemeye devam etmekle birlikte, dar parsellerin de daha geniş bitişik parsellerle aynı bağlamsal yükseklik düzenlemelerinden yararlanmasına ve en az onlar kadar yüksek yapılaşmasına olanak sağlamaktadır.

Emlak Vergileri & Kat Mülkiyetli Konut Ortak Giderleri

Geçmiş

New York Şehri'nde vergi yılı 1 Temmuz ile 30 Haziran tarihleri arasındaki dönemi kapsamaktadır. New York Şehri Maliye Departmanı'nın (NYC Department of Finance) resmi vergi politikasına göre, tüm ticari gayrimenkuller her yıl piyasa değerinin %45'i üzerinden vergi matrahına esas olacak şekilde değerlenmektedir. Ancak uygulamada, değerlemeler çoğu zaman gerçek piyasa değerinin yalnızca %5 ila %10'u seviyesinde gerçekleşmektedir. Bir taşınmazın satılması yeniden değerleme yapılmasını gerektirmemekte olup, en azından resmi olarak, satış işlemi vergi değerinin belirlenmesinde dikkate alınmamaktadır.

Eyalet mevzuatı, Maliye Departmanı'nın değerleme değişikliklerine ilişkin belirli kurallara uymasını zorunlu kılmaktadır. (Bu kurallar yeni inşaat, tadilat veya yıkım gibi taşınmazda fiziksel değişiklik meydana gelmesi durumunda uygulanmamaktadır.) II. Sınıf ve IV. Sınıf taşınmazların büyük çoğunluğu için hem Gerçek hem de Geçiş Dönemi değerleri hesaplanmaktadır. "Gerçek" (veya Piyasa) vergi değerindeki bir yıldan diğerine meydana gelen değişiklikler beş yıllık bir süre içinde kademeli olarak uygulanmaktadır. "Geçiş Dönemi" vergi değeri ise bu kademeli geçiş uygulamasının sonucunda oluşan değeri ifade etmektedir. Her yıl taşınmazdan, bu iki vergi değerinden daha düşük olanı esas alınarak vergi tahsil edilmektedir. Bir taşınmazın Gerçek vergi değerinin beş yıllık dönem içinde birden fazla defa değişmesi ve buna bağlı olarak aynı anda birden fazla kademeli geçiş uygulamasının yürürlükte bulunması yaygın olarak karşılaşılan bir durumdur.

Değerlemeye Konu Taşınmaza İlişkin Vergiler

Değerlemeye konu taşınmaz, New York Şehri Maliye Departmanı kayıtlarında aşağıdaki vergi parseli olarak tanımlanmaktadır:

Block 580 / Lot 60
New York County

New York Şehri'nde vergi yılı 1 Temmuz ile 30 Haziran tarihleri arasındaki dönemi kapsamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın 2026/27 vergi yılı için kesinleşmiş vergi değerleri ile tahmini emlak vergileri aşağıda sunulmuştur:

$21,658,000
2026/27 Final Market Value

$9,357,750
2026/27 Final Taxable Billable AV

Assessed Value History

FY	Building Class	Tax Class	Land Value	Improvement Value	Total Value	Change	Taxable Billable AV	Change
2027	O5	4	$2,000,000	$19,658,000	**$21,658,000**	0.30%	**$9,357,750**	4.94%
2026	O5	4	$2,000,000	$19,593,000	**$21,593,000**	-0.05%	**$8,917,290**	-2.64%
2025	O5	4	$2,000,000	$19,604,000	**$21,604,000**	10.02%	**$9,159,300**	3.66%

Konut amaçlı taşınmazlar II. Sınıf, ticari amaçlı taşınmazlar (ve boş arsalar) ise IV. Sınıf olarak sınıflandırılmaktadır. İzleyen vergi yılına ilişkin vergi oranları genellikle Temmuz ayında açıklanmaktadır. Mevcut vergi oranları aşağıda yer almaktadır:

100 ABD Doları Vergi Değeri Başına Uygulanan Emlak Vergisi Oranları			
Sınıf	**FY 25/26**	**FY 24/25**	% Δ
1	**19.843**	20.085	-1.2%
2	**12.439**	12.500	-0.5%
3	**11.108**	11.181	-0.7%
4	**10.848**	10.762	0.8%

Mevcut yapı ve iyileştirmeler itibarıyla değerlemeye konu taşınmaz halihazırda IV. Sınıf kapsamında vergilendirilmektedir. 2026/27 vergi yılı için emlak vergisinin **1.015.129 ABD Doları** (9.357.750 ABD Doları vergi değeri (AV) × %10,848) olacağı tahmin edilmektedir.

İnşaatın Tamamlanması Sonrası Uygulanacak Vergiler

Yukarıda belirtilen vergiler, değerlemeye konu taşınmazın mevcut yapı ve iyileştirmelerini esas almaktadır. Yeniden geliştirme sonrasında taşınmaz yeniden değerlendirilecek ve buna göre vergilendirilecektir. İnşaatın tamamlanmasının ve kat mülkiyeti planının resmen yürürlüğe girmesinin ardından, her bağımsız bölüme ayrı bir vergi parseli numarası tahsis edilecektir.

New York Şehri'nde yeni inşa edilen bir kat mülkiyetli konut projesinin faaliyete başladığı ilk yılda uygulanacak emlak vergileri çeşitli faktörlere bağlıdır. Yapının konumu ve fiziksel özelliklerinin yanı sıra, ilk vergi değerleri projenin inşaat ilerleme durumu ile tamamlanma tarihinin, şehrin yıllık değerleme ve vergilendirme takvimiyle ne ölçüde örtüştüğünden de etkilenmektedir.

Henüz satış izahnamesi tamamlanmadığından, emlak vergileri veya ortak giderlere ilişkin herhangi bir tahmin bulunmamaktadır. Bu nedenle, inşaat tamamlandıktan sonra değerlemeye konu taşınmaz için oluşması beklenen emlak vergisini tahmin etmek amacıyla, değerleme bölümünde yer alan emsal kat mülkiyetli konut projelerinde ödenen emlak vergileri incelenmiştir. Emsal projelerde emlak vergileri aşağıdaki aralıkta değişmektedir. En üst segmentte yer alan projelerde vergi tutarları en yüksek seviyedeyken, dönüşüm projelerinde (özellikle sınırlı hizmet sunan binalarda) daha düşük seviyelerde gerçekleşmektedir. Medyan ve ortalama değerlerin her ikisi de fit kare başına 23 ABD Doları düzeyindedir. Genel olarak emlak vergileri, üst segmentte yer alan birkaç proje dışında, fit kare başına 27 ABD Doları tutarını aşmamaktadır.

Emsal Projelerde Emlak Vergileri

	Proje	Emlak Vergisi /SF
1	80 Clarkson Street	$26.32
2	140 Jane Street	$26.00
3	565 Broome Street	$21.00
4	110 Charlton Street	$23.76
5	Spring + Thompson	$22.91
6	125 Perry Street	$19.55
	medyan	*$23.34*
	ortalama	*$23.26*

Değerlemeye konu taşınmazın konumu ve beklenen kalite seviyesi dikkate alınarak, inşaatın tamamlanmasının ardından yıllık emlak vergisinin enflasyona göre düzeltilmiş **fit kare başına 26 ABD Doları** olacağı tahmin edilmektedir. Proje sponsoru, emlak vergilerinden yalnızca satışların gerçekleştiği piyasanın satışları karşılama süresi boyunca sorumludur. Bu sürenin ardından bağımsız bölümlerin nihai alıcıları kendi bölümlerine ilişkin emlak vergilerini üstlenecektir. Gerçekleşecek emlak vergilerinin tahmin edilenden daha yüksek olması halinde dahi, bunun değerleme sonucumuz üzerinde önemli bir etkisi olmayacağı öngörülmektedir.

Ortak Giderler

İnşaat tamamlandıktan sonra değerlemeye konu taşınmaz için oluşması beklenen ortak giderleri tahmin etmek amacıyla, değerleme bölümünde yer alan emsal kat mülkiyetli konut projelerinde uygulanan ortak giderler aşağıda incelenmiştir.

Emsal Projelerde Ortak Giderler

	Proje	Emlak Vergisi /SF
1	80 Clarkson Street	$29.01
2	140 Jane Street	$20.89
3	565 Broome Street	$18.61
4	110 Charlton Street	$10.86
5	Spring + Thompson	$41.45
6	125 Perry Street	$32.19
	medyan	*$24.95*
	ortalama	*$25.50*

Yukarıda görüldüğü üzere, benzer geliştirme projelerinde konutlara ilişkin ortak giderler, taşınmazın büyüklüğü, bağımsız bölüm sayısı, sunulan sosyal donatı paketi ve diğer faktörlere bağlı olarak yıllık fit kare başına 11 ABD Doları ile 42 ABD Doları arasında geniş bir aralıkta değişmektedir. Ortalama ve medyan değerler yaklaşık fit kare başına 25 ABD Doları seviyesindedir. Fit kare başına 30 ABD Doları tutarını aşan ortak giderler oldukça nadir görülmekte olup, genellikle yalnızca küçük ölçekli ve üst segment projelerde söz konusu olmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz için öngörülen sosyal donatı paketi ile projenin genel büyüklüğü ve ortak kullanım alanlarının kapsamı dikkate alınarak ve enflasyon etkisi göz önünde bulundurularak, **fit kare başına yıllık 26 ABD Doları** ortak gider öngörülmüştür.

Konutlara ilişkin emlak vergileri ile birlikte değerlendirildiğinde, satışların tamamlanmasına kadar geçen piyasanın satışları karşılama süresi içinde toplam konut elde tutma maliyetinin **fit kare başına yıllık 52 ABD Doları** olacağı öngörülmektedir:

Elde Tutma Maliyeti	**Net Satılabilir Alan**	**x**	**ABD Doları/SF**	=	**Elde Tutma Maliyeti**
Ortak Giderler	156,870	x	$26.00	=	$4,078,620
Vergiler	156,870	x	$26.00	=	$4,078,620
					$8,157,240
-			*Fit kare başına aylık*		$4.33
-			*Bağımsız bölüm başına yıllık*		*$99,479*
-			*Bağımsız bölüm başına aylık*		*$8,290*

Yapı ve İyileştirmelerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz, geliştirilmesi planlanan 28 katlı lüks bir kat mülkiyetli konut projesinden oluşmaktadır. Nihai proje tasarımı halen geliştirme aşamasındadır. Halihazırda taşınmazın üzerinde, tamamen yıkılması planlanan 6 katlı hafif sanayi/çatı katı ofis binası bulunmaktadır. Söz konusu yapı 1930 yılında inşa edilmiş olup, toplam inşaat alanı 66.476 SF'dir ve bölgedeki eski üretim binalarının tipik bir örneğini oluşturmaktadır.

Yapısal Detaylar
Yapının kolon ve perde duvarları, beton radye temel ve münferit temeller üzerine oturtulacaktır. Taşıyıcı sistem, çelik donatılı düz plak betonarme olarak inşa edilecek; dış cephede pencere duvar sistemi ile taş panel kaplama cephe kullanılacaktır. Tipik döşeme kalınlığı 9 ila 11 inç arasında olacaktır.

Geliştirici, 'modern geleneksel' mimari anlayışında uzmanlaşmış tanınmış mimarlık ofislerinden Robert A.M. Stern Architects (RAMSA) ile çalışmaktadır. Nihai tasarım halen geliştirilme aşamasındadır. En güncel tasarımda aşağıdaki dağılıma sahip toplam 82 bağımsız bölüm yer almaktadır:

Bağımsız Bölümlerin Ön Dağılımı

Bağımsız Bölüm Tipi	Adet	SF	Ortalama SF	%	Hedef %
1 BR	17	16,949	997	21%	12%
2 BR	25	36,575	1,463	30%	37%
3 BR	26	58,084	2,234	32%	34%
4 BR	12	36,072	3,006	15%	12%
5 BR	2	9,190	4,595	2%	5%
	82	156,870	*1,913*		

Görüldüğü üzere mevcut tasarımda tek yatak odalı bağımsız bölümlerin oranı geliştiricinin hedeflediğinden biraz daha yüksek, iki yatak odalı bağımsız bölümlerin oranı ise biraz daha düşüktür. Geliştirici ayrıca en az iki ilave çatı katı dairesi veya en az iki alt çatı katı dairesi eklemeyi hedeflediğini belirtmiştir. Bu nedenle nihai tasarımda bağımsız bölüm sayısının muhtemelen 78 ila 80'e düşeceği ve bağımsız bölüm dağılımının da sınırlı ölçüde değişeceği öngörülmektedir.

Tarafımıza brüt bina alanlarına ilişkin bilgi sunulmamış olmakla birlikte, tasarımın mevcut aşaması dikkate alındığında binanın tam bodrum katına ilave olarak yaklaşık 177.000 SF büyüklüğünde olacağı anlaşılmaktadır. Proje 28 katlı olacak; en üst konut katına kadar 290 ft, ana çatı seviyesine kadar 310 ft ve yapının en yüksek noktasına kadar ise 370 ft yüksekliğinde olacaktır. Tavan yükseklikleri ana yaşam alanlarında en az 10 ft, bazı bağımsız bölümlerde ise 11 ft olacaktır. Çevredeki yapılaşmanın nispeten alçak katlı olması nedeniyle binanın yaklaşık yarısının iyi manzaraya sahip olması beklenmektedir. Binanın üst katlarına çıkıldıkça ise raporda yer alan, dronla havadan çekilen fotoğraflarda da görüleceği üzere oldukça geniş panoramik manzaralar elde edilmektedir. Geride inşa edilen ilk cephe 10. katta başlamakta olup, bina oturum alanının en geniş olduğu bu seviyenin altında daha küçük bağımsız bölümlerin yoğunlaşacağı öngörülmektedir. Bu seviyenin üzerinde de geride inşa edilen birkaç cephe bulunmaktadır.

28. kattaki en üst çatı katı dairesinde, çatı seviyesinde terasına açılan ilave bir oda yapılması mümkün olabilecektir. Bağımsız bölümlerin net satılabilir alanı **156.870 SF**'dir. Bununla birlikte, bu tasarım henüz ön tasarım aşamasındadır. Tasarım geliştirme süreci ilerledikçe bağımsız bölüm sayısı, bağımsız bölüm büyüklükleri ve bazı bağımsız bölümlerin yatak odası sayıları üzerinde çeşitli düzenlemeler yapılacaktır.

Mevcut mimari görseller (raporun ilgili bölümüne bakınız), yüksek kaliteli bir yapı standardına işaret etmektedir. Geliştirici ile yaptığımız görüşmeler de, son kat mülkiyetli konut satış döneminde oldukça başarılı satış performansı gösteren 'modern geleneksel' tarzda bir mimari anlayış ve ürün konseptinin benimsendiğini ortaya koymaktadır. Projenin mimarı RAMSA, genel pazar performansının üzerinde başarı gösteren üst segment kat mülkiyetli konut projelerini hayata geçirme konusunda kanıtlanmış bir geçmişe sahiptir.

Binanın büyüklüğü dikkate alındığında, sosyal donatı paketi oldukça kapsamlı olacaktır. Bu kapsamda, sakinlere yönelik giriş lobisi ve resepsiyon, kütüphane, dinlenme salonu, barlı bilardo salonu, fitness ve egzersiz salonları, spa ve wellness alanları, binanın üst katlarına yakın konumlandırılmış kapalı yüzme havuzu, sky lounge, çocuk oyun odası, raketbol ve pickleball sahaları gibi olanaklar sunulacaktır. Proje sahasında satışa sunulacak 17 adet otopark alanı yer almakta olup, bunların büyük olasılıkla ayrı tapulu olarak ve her biri yaklaşık 500.000 Doları bedelle satılması öngörülmektedir. Otoparka erişim, King Street üzerindeki bir porte-cochère (kontrollü araç giriş avlusu) üzerinden sağlanacaktır. RAMSA'nın öncülük ettiği (veya 1920'li yılların New York mimarisinde görülen bir uygulamayı yeniden yorumladığı) bu özellik, günümüzde piyasanın üst segment projelerinde adeta standart hale gelmiştir. Köşe konumunda net kiralanabilir alanı yaklaşık 3.000 SF olan tek bir ticari amaçlı bağımsız bölüm yer alacaktır.

Zemin üstü brüt inşaat alanı (SF)	~177,000 sf
Bodrum kat alanı	~12,000 sf
Alt bodrum kat alanı	00 sf
Toplam İnşaat Alanı	~189,000 sf

Kat Sayısı	28
Yükseklik (En Üst Konut Katına Kadar)	290'
Yükseklik (Ana Çatı Seviyesi)	310'
Yükseklik (Çatı Üst Yapısı)	370'

Yıkılacak Mevcut Bina	68,476 sf

Bütçe & Zaman Programı

Bütçe aşağıdaki gibidir:

Bugüne kadar mimarlık ve mühendislik hizmetleri için yaklaşık 2 milyon ABD Doları harcanmıştır.

Son kiracının Haziran 2026'da binayı tahliye etmesi planlanmaktadır. Yıkım izinleri alınmak üzere başvurular yapılmış olup, yıkım çalışmalarının yaklaşık 1 Temmuz 2026 tarihinde başlaması beklenmektedir. Kazı ve temel çalışmalarına 2027 yılının ilk çeyreğinde başlanacaktır. Düşey inşaatın (taşıyıcı üst yapı) yaklaşık 2027 yılının üçüncü çeyreğinde başlaması, satışların ise en erken Mart 2028'de başlaması öngörülmektedir. İlk Geçici Kullanma İzin Belgesinin (Temporary Certificate of Occupancy – TCO) 2029 yılının ortalarında, son TCO'nun ise (yük asansörü hattı ve benzeri hususlar dahil) yaklaşık 2029 yılının üçüncü çeyreğinin sonlarında alınması hedeflenmektedir. Eksik ve kusurların giderilmesi ile teslime hazır hale getirme çalışmalarının ardından projenin nihai tamamlanma tarihinin 1 Ocak 2030 olacağı tahmin edilmektedir. Geliştirici, uygulama projelerinin tamamlanmasının ve MTA ilave yapılaşma hakkının projeye entegre edilmesinin 2026 yılı sonuna kadar süreceğini belirtmiştir.

Özet

Kalite açısından değerlendirildiğinde, yapının Manhattan'daki yeni inşa edilmiş satılık lüks konut projeleri piyasası içinde üst çeyrekte yer alması beklenmektedir. İnşaatın tamamlanmasının ardından yapının ekonomik ömrünün 60 yıl olacağı öngörülmektedir.

Bölüm III

Verilerin Analizi ve Değerleme

Uzmanının Değere İlişkin Görüşü

En Yüksek ve En İyi Kullanım

"En Yüksek ve En İyi Kullanım", Gayrimenkul Değerleme Sözlüğü'nde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

1. *Bir taşınmazın en yüksek değeri sağlayacak şekilde makul ölçüde olası kullanımı. En yüksek ve en iyi kullanımın karşılaması gereken dört kriter şunlardır: yasal izin verilebilirlik, fiziksel imkân, finansal fizibilite ve maksimum verimlilik.*
2. *Bir varlığın, potansiyelini en üst düzeye çıkaran ve fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir olan kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı veya alternatif bir kullanım şeklinde olabilir. Bu, piyasa katılımcısının, varlık için teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken aklında bulunduracağı kullanım ile belirlenir. (IVS)*
3. *Taşınmazın uyum sağlayabileceği ve makul yakın gelecekte ihtiyaç duyulan veya duyulması muhtemel olan en yüksek ve en kârlı kullanımıdır. (Federal Arazi Edinimleri İçin Tekdüzen Değerleme Standartları)* [15]

Değerleme konusu taşınmazın en yüksek ve en iyi kullanım şeklinin belirlenmesinde, gayrimenkul alıcılarını motive eden ekonomik, yasal ve sosyal faktörlere özenle dikkat edilir. Boş bir arazi parselinin veya üzerinde yapı bulunan bir arsanın en yüksek ve en iyi kullanımının belirlenmesi sürecinde aşağıdaki "testlerin" karşılanması gerekir: Kullanım fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak uygulanabilir ve maksimum verimlilikte olmalı ve en yüksek rezidüel arsa değeriyle sonuçlanmalıdır. Bu testler, değerleme konusu taşınmaza aşağıdaki şekilde uygulanmıştır:

Boş Arsa Olarak
Fiziksel olarak, bu büyüklük kategorisindeki çoğu yapı türü proje sahası üzerinde inşa yapılabilir. Ancak yasal olarak, proje sahasının imar durumuna göre konut, ticari ve hafif imalatlara (artı toplumsal tesis kullanımları) tam yoğunlukta izin verilmektedir. Hudson Square'de son on yılda ticari geliştirme faaliyetleri yaşanmış olsa da, bunun çoğu özel amaçlı inşa edilmiş olup spekülatif değildir ve ayrıca daha batıda, Hudson, Greenwich veya Washington Caddeleri çevresinde yoğunlaşmıştır ve gerçekte bu geliştirme projeleri bu alt pazarda kaliteli konut talebini yalnızca artırmıştır. Örtüşen tarihi koruma bölgeleri ve sıkı yapı adaları nedeniyle arz kısıtlıdır. Bu nedenle konut geliştirme projeleri en yüksek ve en iyi kullanım şekli olarak görünmektedir.

Konut geliştirme projeleri açısından, bu bölgede satılık konut pazarı, kiralık konut pazarına kıyasla daha yüksek fiyatlı olmayı sürdürmektedir ve çoğu yeni geliştirme projesi en yüksek finansal getiriyi sağlama eğiliminde olduğu için kat mülkiyetli konutlar olarak yapılandırılmaktadır. Doğru fiyatlandırılması durumunda, bu bölgede lüks ürünlere yönelik önemli bir talep bulunmaktadır. Bu nedenle, kanaatimizce, değerleme konusu proje sahasının en yüksek ve en iyi kullanım şekli, önerilen planlarla tutarlı olarak, zemin katında perakende birimleri bulunan lüks kat mülkiyetli konut geliştirme projesinin birleştirme yoluyla geliştirilmesidir.

Planlanan Geliştirme Projesi
Planlanan geliştirme projesi mevcut piyasa standardı ile tutarlıdır ve aynı zamanda en yüksek ve en iyi kullanım şekliyle de tutarlıdır.

---

[15] *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th Edition,* The Appraisal Institute, Chicago, IL

Değerleme Süreci

Bu raporda değere ilişkin görüş sunarken üç geleneksel değerleme yaklaşımını dikkate aldık: Maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve satış karşılaştırması yaklaşımı. Analizin sonuç kısmında, uygulanabilir yaklaşımlardan elde edilen değer göstergeleri, nihai bir değer tahmini ile ilişkilendirilmektedir. Yaklaşımın değerleme konusu taşınmazın türüne uygunluğuna ve analiz edilen verilerin piyasa ile ilişkisi bağlamındaki doğruluğuna dikkat edilmektedir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımında, değer, taşınmazın gelir üretme potansiyelinin bir fonksiyonu olarak analiz edilir. Bu yaklaşım, değerin, gelecekte elde edilecek fayda beklentisiyle yaratıldığını belirten Beklenti İlkesi'ne dayanmaktadır. Kiralık taşınmazlar için, bu yaklaşımda görülen en yaygın iki metodoloji, doğrudan kapitalizasyon ve getiri kapitalizasyonudur (diğer adıyla indirgenmiş nakit akışı analizi - DCF) ve doğrudan kapitalizasyon, çoğu (ancak tümü değil) taşınmaz türü için önceliklidir. Bu metodolojilerin her ikisinde de, bir taşınmazın üreteceği potansiyel brüt gelir tahmin edilir ve uygun işletme giderleri bundan düşülür. İstikrarlı net faaliyet geliri (NFG) belirlendikten sonra, uygun bir genel kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek bir değer tahminine ulaşılır (doğrudan kapitalizasyon) veya gelir ve giderler tipik bir elde tutma süresi (piyasada görüldüğü gibi, ancak genellikle 7-10 yıl) boyunca trende tabi tutulur ve bugünkü değere indirgenir (DCF).

Satış Karşılaştırması Yaklaşımı, gerçek piyasa işlemlerinde ödenen fiyatlara dayanır ve bu nedenle bireysel bağımsız bölümlerin olası satış fiyatını belirlemek için kullanılır. Bu yaklaşım, bilgili ve ihtiyatlı bir alıcının, belirli bir taşınmaz için, karşılaştırılabilir kalite ve faydaya sahip bir taşınmazı edinme maliyetinden daha fazla ödemeyeceğini ortaya koyan İkame İlkesine dayanır. Bu, benzer nitelikteki taşınmazların satışlarının analiz edilmesi ve farklı özellikler için mantıksal düzeltmeler yapılarak en olası satış fiyatının bir göstergesinin elde edilmesi sürecidir.

Maliyet Yaklaşımı, üçüncü geleneksel değerleme tekniğidir. Bu yaklaşım, bilgili bir alıcının, aynı faydaya sahip ikame bir taşınmazı inşa etmek ve bir proje sahası edinmek için gereken maliyetten daha fazla ödemeyeceği önermesine dayanır. Bu, bir fizibilite testi olarak tüm proje için geçerlidir. Maliyet yaklaşımının genellikle bir arazi satışı yaklaşımını barındırdığına dikkat ediniz, zira taşınmazın arsa değeri, maliyet yaklaşımının kritik bileşenlerinden biridir.

Kat mülkiyetli projeler ve diğer satış amaçlı projelerde ekonomik faydanın kira geliri değil, bağımsız bölümlerin satılmasıyla elde edilen net satış geliri olduğu dikkate alınmalıdır. Bu nedenle, geliştiricinin finansal modeli veya "iskonto edilmiş net satış hasılatı" analizi, bu tür projelerde kullanılan yaygın olarak esas alınan değerleme yöntemidir. Geliştiricinin modeli, bir konut projesine brüt satış hasılatı üzerinden değil, indirgenmiş net satış hasılatı esasına göre uygulanabilir ve elde edilen dönemsel gelir, getiri kapitalizasyonu kullanılarak uygun bir oran ile iskonto edilir. Bu yöntem, hem gelir kapitalizasyonu yaklaşımının hem de satış karşılaştırma yaklaşımının unsurlarını bir araya getirir. Bu yöntem, tamamlanmış daireleri teorik olarak 'toptan' satın alıp nihai alıcılara 'perakende' olarak satacak tek bir yatırımcıya devredileceği varsayımına dayanmaktadır. Geliştirici modelinde, çeşitli bağımsız bölüm tipleri için uygun bir brüt satış hasılatı tutarı tahmin etmek amacıyla, karşılaştırılabilir kat mülkiyeti projeleri kapsamında yapılan bağımsız bölüm satışları analiz edilir. Satış maliyetleri ile yatırımcının girişimci kârına ilişkin bir tahmin müteakiben düşülerek, öngörülen piyasanın satışları karşılama süresi boyunca aylık net satış hasılatına ulaşılır. Uygun bir oran ile iskonto edildiğinde, net satış hasılatının bugünkü değeri, tamamlanma sonrası piyasa değerini ortaya koyar.

Değerleme konusu taşınmaza uygulanabilirlik

- Brüt ve net satış hasılası değerleri, "geliştirici modeli" veya "indirgenmiş net satış hasılası" analizi yoluyla tahmin edilir.
- Maliyet yaklaşımı, ikincil bir değer göstergesidir.
- Mevcut haliyle piyasa değeri, arsa değerinden yıkım maliyetlerinin düşülmesi ve bugüne kadar yapılmış olan geliştirme maliyetlerinin eklenmesi suretiyle hesaplanır.

ÖNERİLEN KONUT PROJESİNİN TAMAMLANMA SONRASI İLERİYE DÖNÜK DEĞERİ

Brüt Satış Hasılası ve Net Satış Değeri

Bu bölümde, konut bağımsız bölümlerinin ve perakende bileşenin bireysel satışlarından elde edilecek brüt satış hasılatı analiz edilmektedir. Bunların toplam satış hasılatı, projenin "Brüt Satış Hasılatı" olarak da bilinen Brüt Perakende Değerini oluşturur. (Karışıklığı önlemek adına, Brüt Perakende Değeri terimini kullanmaktan kaçınacağız).

Değerleme konusu taşınmazın net satış hasılatı değerini tahmin etmek için bir geliştirici modeli kullanılmaktadır. Net satış hasılatı değeri, tüm projenin, esasen tamamlanma sonrasında tüm binayı "toptan" satın alarak bağımsız bölümleri "perakende" olarak satmayı hedefleyen tek bir alıcıya satılacağını dolaylı olarak varsayar. Bu analizde, piyasanın satışları karşılama süresi (tüm bağımsız bölümleri satmak için gereken süre) öngörülür ve bağımsız bölüm satışlarından elde edilen dönemsel brüt satış hasılatı tahmin edilir. Satışlarla ilişkili maliyetlerin (yani komisyon ve yasal masraflar) ve yatırımcının girişimci kârına ilişkin bir karşılığın, piyasanın satışları karşılama süresi boyunca dönemsel net satış hasılatına ulaşmak için düşülmesi gerekir. Hasılat, müteakiben bir değer tahminine ulaşmak için uygun bir oranda iskonto edilir.

Brüt Satış Geliri

Geliştirici, 'modern geleneksel' mimari anlayışında uzmanlaşmış tanınmış mimarlık ofislerinden Robert A.M. Stern Architects (RAMSA) ile çalışmaktadır. Nihai tasarım halen geliştirilme aşamasındadır. En güncel tasarımda aşağıdaki dağılıma sahip toplam 82 bağımsız bölüm yer almaktadır:

Bağımsız Bölümlerin Ön Dağılımı

Bağımsız Bölüm Tipi	Adet	SF	Ortalama SF	%	Hedef %
1 BR	17	16,949	997	21%	12%
2 BR	25	36,575	1,463	30%	37%
3 BR	26	58,084	2,234	32%	34%
4 BR	12	36,072	3,006	15%	12%
5 BR	2	9,190	4,595	2%	5%
	82	156,870	*1,913*		

Görüldüğü üzere mevcut tasarımda tek yatak odalı bağımsız bölümlerin oranı geliştiricinin hedeflediğinden biraz daha yüksek, iki yatak odalı bağımsız bölümlerin oranı ise biraz daha düşüktür. Geliştirici ayrıca en az iki ilave çatı katı dairesi veya en az iki alt çatı katı dairesi eklemeyi hedeflediğini belirtmiştir. Bu nedenle nihai tasarımda bağımsız bölüm sayısının muhtemelen 78 ila 80'e düşeceği ve bağımsız bölüm dağılımının da sınırlı ölçüde değişeceği öngörülmektedir.

Tarafımıza brüt bina alanlarına ilişkin bilgi sunulmamış olmakla birlikte, tasarımın mevcut aşaması dikkate alındığında binanın tam bodrum katına ilave olarak yaklaşık 177.000 SF büyüklüğünde olacağı anlaşılmaktadır. Proje 28 katlı olacak; en üst konut katına kadar 290 ft, ana çatı seviyesine kadar 310 ft ve yapının en yüksek noktasına kadar ise 370 ft yüksekliğinde olacaktır.

Tavan yükseklikleri ana yaşam alanlarında en az 10 ft, bazı bağımsız bölümlerde ise 11 ft olacaktır. Çevredeki yapılaşmanın nispeten alçak katlı olması nedeniyle binanın yaklaşık yarısının iyi manzaraya sahip olması beklenmektedir. Binanın üst katlarına çıkıldıkça ise raporda yer alan, dronla havadan çekilen fotoğraflarda da görüleceği üzere oldukça geniş panoramik manzaralar elde edilmektedir. Geride inşa edilen ilk cephe 10. katta başlamakta olup, bina oturum alanının en geniş olduğu bu seviyenin altında daha küçük bağımsız bölümlerin yoğunlaşacağı öngörülmektedir. Bu seviyenin üzerinde de geride inşa edilen birkaç cephe bulunmaktadır.

28. kattaki en üst çatı katı dairesinde, çatı seviyesinde terasına açılan ilave bir oda yapılması mümkün olabilecektir. Bağımsız bölümlerin net satılabilir alanı **156.870 SF**'dir. Bununla birlikte, bu tasarım henüz ön tasarım aşamasındadır. Tasarım geliştirme süreci ilerledikçe bağımsız bölüm sayısı, bağımsız bölüm büyüklükleri ve bazı bağımsız bölümlerin yatak odası sayıları üzerinde çeşitli düzenlemeler yapılacaktır**.**

Mevcut mimari görseller, yüksek kaliteli bir yapı standardına işaret etmektedir. Geliştirici ile yaptığımız görüşmeler de, son kat mülkiyetli konut satış döneminde oldukça başarılı satış performansı gösteren 'modern geleneksel' tarzda bir mimari anlayış ve ürün konseptinin benimsendiğini ortaya koymaktadır. Projenin mimarı RAMSA, genel pazar performansının üzerinde başarı gösteren üst segment kat mülkiyetli konut projelerini hayata geçirme konusunda kanıtlanmış bir geçmişe sahiptir.

Daha önce belirtildiği üzere, binanın büyüklüğü dikkate alındığında, sosyal donatı paketi oldukça kapsamlı olacaktır. Henüz satış izahnamesi tamamlanmamış ve Ek A fiyat listesi kesinleştirilmemiş olmakla birlikte, geliştirici toplam konut satış hasılatı için fit kare (SF) başına yaklaşık 3.100 ila 3.200 ABD Doları seviyesinde talep fiyatı hedeflemektedir. Kısacası bu proje, Manhattan'ın en varlıklı bölgelerinden birinde geliştirilen üst segment lüks bir konut projesidir.

Mevcut piyasa fiyatlaması hakkında görüş edinmek ve değerleme konusu taşınmaz için bağımsız olarak fiyatlama öngörüsünde bulunmak amacıyla, değerleme konusu taşınmazla aynı seviyede rekabet eden karşılaştırılabilir kat mülkiyeti projeleri kapsamında yapılan satış faaliyetlerini araştırdık. Profilde her bir binada yapılan satışların yalnızca bir özeti sunulmaktadır ve her proje için elde edilen tüm satış ve sözleşmelerin ayrıntılı listesi ekler bölümünde yer almaktadır.

Bina Özellikleri

Bağımsız bölüm Sayısı:	131	
Kat Sayısı:	Iki kule 37 & 45	420 & 490'
Tamamlanma Tarihi:	2026	
Satış Başlangıcı:	Mayıs 25	
Tip:	Sıfırdan	
Tavan Yüksekliği:	10 - 11' (Tipik)	
Geliştirici:	Zeckendorf Dev, Atlas Capital ve Baupost	
Mimar:	COOKFOX & SLCE	
İç Tasarım:	COOKFOX & SLCE	
Pazarlama:	Zeckendorf	
Kaplamalar:	Lüks; tavandan tabana pencereler	
Beyaz Eşya:	Gaggenau	
Olanaklar:	FT DM/konsiyerj; araba girişi;	
Satılabilir Daire Alanı:	401,249 f2	
Bölge:	Btw W. Houston & Clarkson- Hudson Square	
421a:	Hayır	
Çeşitli Açıklamalar:	Bir blok üzerinde yer alan iki kule	
Ortak Giderler:	$29.01 / f2	*(ortalama)*
RE Vergiler:	$26.32 / f2	*(ortalama)*
Toplam Satış Hasılası:	$2,120,945,000	

Toplam Ek A Satış Hasılası

Tadil 9 *20 Aralık 2025*

Tip	Adet	Ort. Fiyat	ort. $ psf	Ort. Büyüklük
Studio Daireler	18	$1,722,500	$4,446	387 sf
1 BRs	2	$4,762,500	$4,174	1,141 sf
2 BRs	28	$8,435,435	$3,987	2,116 sf
3 BRs	30	$17,247,778	$5,507	3,132 sf
4 BRs	39	$27,121,212	$6,868	3,949 sf
5 BRs	12	$43,915,455	$7,186	6,112 sf
Diğer	2	$26,487,500	$4,623	5,730 sf
Toplam	**131**	**$19,281,318**	**$6,295**	**3,063 sf**
Medyan		*$12,997,500*	*$4,512*	*2,722 sf*

Son 36 Aylık Satışlar

Bağımsız bölüm Türü	Üniteler	Ort. Fiyat	Ort. $ psf
Studio Daireler	0	-	-
1 BRs	0	-	-
2 BRs	0	-	-
3 BRs	0	-	-
4 BRs	0	-	-
5 BRs	0	-	-
Diğer	0	-	-
Toplam:	0	-	-

Karma piyasanın satışları karşılama Oranı:	**0.0 bağımsız bölüm/ay**	**0% Satıldı**
Aylık En Yüksek Satış Rakamı:	Geçerli Değil	
Ilk 90 Gün Satış Sayısı	Geçerli Değil	
On Satış Yüzdesi:		Geçerli Değil

Toplam Pazarlama Dönemi: Kapalı ve Sözleşme Aşamasında Olanlar

Tamamlanan Satışlar		*Sözleşme kapsamında*	
Kapatılan Sayısı:	0	Sözleşme Sasıyı:	0
Toplam SF:	0	Toplam F2:	0
Ort. $/ F2:	-	Ort. $/ F2:	-
Ort. $/Bağımsız bölüm:	-	Ort. $/Bağımsız bölüm:	0
Medyan $/ F2:	-	Medyan $/ F2:	-
Medyan $/Bağımsız bölüm:	-	Medyan $/Bağımsız bölüm:	-

SON 35 AY: Ek Satış Göstergeleri

	En düşük	En yüksek	Medyan psf
Studio Daireler	-	-	-
1 BRs	-	-	-
2 BRs	-	-	-
3 BRs	-	-	-
4 BRs	-	-	-
5 BRs	-	-	-

Bina Özellikleri

Bağımsız bölüm Sayısı:	14	
Kat Sayısı:	7	120' yüksekliğinde
Tamamlanma Tarihi:	2026 Kış	
Satış Başlangıcı:	25 Ağustos	
Tip:	Sıfırdan	
Tavan Yüksekliği:	9'-10" (Tipik)	
Geliştirici:	Aurora Capital Associates	
Mimar:	Leroy Street Studio	
İç Tasarım: Pazarlama:	Leroy Street Studio	
Kaplamalar:	Corcoran Sunshine	
Beyaz Eşya:	Lüks; tavandan tabana pencereler	
Olanaklar:	Sub-Zero; Viking; Miele	
	FT kapıcısı; otomatik otopark; yüzme havuzu, jakuzi; özel park; Hudson Nehri manzarası; giriş kanopisi	
Satılabilir Daire Alanı:	67,982 sf	
Bölge:	SEC West & Jane Streets - West Village	
421a:	Hayır	
Çeşitli Açıklamalar:	Hudson Nehri manzaraları	
Ortak Giderler:	$20.89 psf	*(ortalama)*
RE Vergiler:	$26. psf	*(ortalama)*
Toplam Satış Hasılası:	$401,400,000	

Toplam Ek A Satış Hasılası

Tadil 2 2 Temmuz 2025

Tip	Adet	Ort. Fiyat	ort. $ psf	Ort. Büyüklük
Studio Daireler	-	-	-	-
1 BRs	-	-	-	-
2 BRs	-	-	-	-
3 BRs	5	$14,340,000	$4,357	3,291 sf
4 BRs	5	$23,140,000	$5,042	4,589 sf
5 BRs	3	$42,166,667	$6,641	6,349 sf
Diğer	1	$87,500,000	$9,180	9,532 sf
Toplam	**14**	**$28,671,429**	**$5,905**	**4,856 sf**
Medyan		*$22,625,000*	*$4,929*	*4,590 sf*

Son 24 Aylık Satışlar

Bağımsız bölüm Türü	Uniteler	Ort. Fiyat	Ort. $ psf
Studio Daireler	-	-	-
1 BRs	-	-	-
2 BRs	-	-	-
3 BRs	3	$14,416,667	$4,382
4 BRs	5	$23,140,000	$5,042
5 BRs	3	$42,166,667	$6,641
Diğer	1	$87,500,000	$9,180
Toplam:	12	$31,079,167	$6,074

Karma piyasanın satışları karşılama Oranı:	**1.5 bağımsız bölüm/ay**	**86% Satıldı**
Aylık En Yüksek Satış Rakamı:	Geçerli Değil	
İlk 90 Gün Satış Sayısı	Geçerli Değil	
On Satış Yüzdesi:		Geçerli Değil

Toplam Pazarlama Dönemi: Kapalı ve Sözleşme Aşamasında Olanlar

Tamamlanan Satışlar		*Sözleşme kapsamında*	
Kapatılan Sayısı:	0	Sözleşme Sasıyı:	12
Toplam SF:	0	Toplam SF:	61,396
Ort. $/ SF:	-	Ort. $/ SF:	$6,074
Ort. $/Bağımsız bölüm:	-	Ort. $/Bağımsız bölüm:	$31,079,167
Medyan $/ SF:	-	Medyan $/ SF:	$5,085
Medyan $/Bağımsız bölüm:	-	Medyan $/Bağımsız bölüm:	$23,375,000

SON 24 AY: Ek Satış Göstergeleri

	En düşük	En yüksek	Medyan psf
Studio Daireler	$14	-	-
1 BRs	-	-	-
2 BRs	-	-	-
3 BRs	$13,750,000	$15,000,000	$4,402
4 BRs	$19,950,000	$27,000,000	$5,065
5 BRs	$40,500,000	$45,000,000	$7,440

Building Characteristics

Bağımsız bölüm Sayısı:	113
Kat Sayısı:	30
Tamamlanma Tarihi:	2019 (beklenen)
Satış Başlangıcı:	Ağustos-16
Tip:	Sıfırdan yeni inşaat
Tavan Yüksekliği:	10' (tipik)
Geliştirici:	Bizzi & Partners Development, Aronov Development, and Halpern Real Estate Ventures
Mimar:	Renzo Piano
İç Tasarım: Pazarlama:	Rena Dumas Architecture Interieure Douglas Elliman Development Marketing Lüks;
Kaplamalar:	tavandan tabana pencereler Zucchetti;
Beyaz Eşya:	Balastina lavastone tezgahlar
Olanaklar:	FT konsiyerj hizmeti ve görevlili lobi, otomatik park sistemli kapılı giriş yolu, teras, kapalı yüzme havuzu, spor salonu ve spa, peyzajlı iç mekan dinlenme salonu, oyun odası
Satılabilir Daire Alanı:	202,978 sf
Bölge:	SEC Varick Street - Hudson Square/SoHo
421a:	Hayır
Çeşitli Açıklamalar:	
Ortak Giderler:	$18.61 psf *(ortalama)*
RE Vergiler:	$21
Toplam Satış Hasılası:	$629,225,000

Toplam Ek A Satış Hasılası

19.Tadil *22 Ekim 2025*

Tip	Adet	Ort. Fiyat	ort. $ psf	Ort. Büyüklük
Studio Daireler	14	$1,046,071	$2,226	470 sf
1 BRs	23	$2,166,522	$2,439	888 sf
2 BRs	36	$5,057,500	$2,804	1,804 sf
3 BRs	33	$7,569,091	$3,009	2,516 sf
4 BRs	6	$15,400,000	$4,328	3,559 sf
5 BRs	1	$40,500,000	$6,086	6,655 sf
Diğer	-	-	-	-
Toplam	**113**	**$5,568,363**	**$3,100**	**1,796 sf**
Medyan		*$4,500,000*	*$2,543*	*1,916 sf*

Son 36 Aylık Satışlar

Bağımsız bölüm Türü	Uniteler	Ort. Fiyat	Ort. $ psf
Studio Daireler	0	-	-
1 BRs	2	$2,127,652	$2,494
2 BRs	6	$5,909,870	$2,903
3 BRs	9	$5,976,916	$2,595
4 BRs	0	-	-
5 BRs	0	-	-
Diğer	-	-	-
Toplam:	17	$4,924,256	$2,416

Karma piyasanın satışları karşılama Oranı:	**0.9 bağımsız bölüm/ay**	**96% Satıldı**
Aylık En Yüksek Satış Rakamı:	Geçerli Değil	
İlk 90 Gün Satış Sayısı	Geçerli Değil	
On Satış Yüzdesi:		Geçerli Değil

Toplam Pazarlama Dönemi: Kapalı ve Sözleşme Aşamasında Olanlar

Tamamlanan Satışlar		*Sözleşme kapsamında*	
Kapatılan Sayısı:	109	Sözleşme Sasıyı:	0
Toplam SF:	191,783	Toplam SF:	0
Ort. $/SF:	$2,804	Ort. $/SF:	-
Ort. $/Bağ. bölüm		$4,932,877	
		Ort. $/Bağ. bölüm:	0
Medyan $/SF:	$2,414	Medyan $/SF:	-
Medyan $/Unit:	$4,000,000	Medyan $/Unit:	-

SON 36 AY: Satışı Tamamlananlar ve Sözleşme Aşamasındakiler

	En düşük	En yüksek	Medyan psf
Studios	-	-	-
1 BRs	$1,680,304	$2,575,000	$2,474
2 BRs	$3,906,000	$7,175,000	$2,944
3 BRs	$4,775,000	$8,250,000	$2,492
4 BRs	-	-	-
5 BRs	-	-	-

Bina Özellikleri

Bağımsız bölüm Sayısı:	170
Kat Sayısı:	27 290'
Tamamlanma Tarihi:	2020
Satış Başlangıcı:	18 E k i m
Tip:	Sıfırdan
Tavan Yüksekliği:	NA- but we estimate ~9 feet
Geliştirici:	Cape Advisors, Strategic Cap., Forum Absolute Cap.
Mimar:	Loci Anima Architectures
İç Tasarım:	Sébastien Segers Architecte
Pazarlama:	Corcoran Sunshine Marketing Group
Kaplamalar:	Lüks; tavandan tabana pencereler
Beyaz Eşya:	Miele
Olanaklar:	FT DM/konsiyerj; çatı bahçesi ve dinlenme alanı; yoga stüdyosu bulunan spor salonu; buhar odaları bulunan spa; bahçeli avlu; oyun odası; otopark; depo
Satılabilir Daire Alanı:	206,165 sf
Bölge:	Btwn. Greenwich & Hudson St - Hudson Sqaure
421a:	Hayır
Çeşitli Açıklamalar:	
Ortak Giderler:	$10.86 psf *(ortalama)*
RE Vergiler:	$23.76 psf *(ortalama)*
Toplam Satış Hasılası:	$459,180,600

Toplam Ek A Satış Hasılası

16. Tadil - 1 Ekim, 2024

Tip	Adet	Ort. Fiyat	ort. $ psf	Ort. Büyüklük
Studio Daireler	14	$1,243,532	$2,210	563 sf
1 BRs	59	$1,709,423	$1,926	888 sf
2 BRs	81	$3,227,681	$2,294	1,407 sf
3 BRs	16	$4,967,063	$2,488	1,996 sf
4 BRs	-	-	-	-
5 BRs	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	**170**	**$2,701,062**	**$2,227**	**1,213 sf**
Medyan		*$2,407,500*	*$2,092*	*1,192 sf*

Son 24 Aylık Satışlar

Bağımsız bölüm Türü	Uniteler	Ort. Fiyat	Ort. $ psf
Studio Daireler	6	$1,307,448	$2,093
1 BRs	3	$1,763,600	$1,787
2 BRs	2	$5,400,000	$3,659
3 BRs	5	$5,826,420	$2,965
4 BRs	-	-	-
5 BRs	-	-	-
Diğer	-	-	-
Toplam:	16	$3,301,690	$2,711

Karma piyasanın satışları karşılama Oranı:	**1.8 bağımsız bölüm/ay**	**98% Satıldı**
Aylık En Yüksek Satış Rakamı:	Geçerli Değil	
İlk 90 Gün Satış Sayısı	Geçerli Değil	
On Satış Yüzdesi:		Geçerli Değil

Toplam Pazarlama Dönemi: Kapalı ve Sözleşme Aşamasında Olanlar

Tamamlanan Satışlar		*Sözleşme kapsamında*	
Kapatılan Sayısı:	166	Sözleşme Sasıyı:	0
Toplam SF:	201,060	Toplam SF:	0
Ort. $/ SF:	$2,307	Ort. $/ SF:	$0
Ort. $/Bağımsız bölüm:	$2,794,852	Ort. $/Bağımsız bölüm:	$0
Medyan $/ SF:	$2,182	Medyan $/ SF:	-
Medyan $/Bağımsız bölüm:	$2,552,668	Medyan $/Bağımsız bölüm:	-

SON 24 AY: Ek Satış Göstergeleri

	En düşük	En yüksek	Medyan psf
Studio Daireler	$970,000	$2,121,210	$2,245
1 BRs	$1,735,000	$1,800,000	$1,809
2 BRs	$4,400,000	$6,400,000	$3,656
3 BRs	$4,050,000	$8,995,000	$2,645
4 BRs	-	-	-
5 BRs	-	-	-

Bina Özellikleri

Bağımsız bölüm Sayısı:	7
Kat Sayısı:	7
Tamamlanma Tarihi:	2025
Satış Başlangıcı:	Haziran-24
Tip:	Sıfırdan
Tavan Yüksekliği:	9' 6" (Tipik)
Geliştirici:	SK Development & Madison Realty Capital
Mimar:	Selldorf Architects
İç Tasarım:	Selldorf Architects
Pazarlama:	Corcoran Sunshine Marketing Group
Kaplamalar:	Lüks; tavandan tabana pencereler
Beyaz Eşya:	Sub-Zero, Viking ve Miele
Olanaklar:	FT DM/konsiyerj, paket odası, depo alanı, bisiklet park yeri, ortak çamaşır odası, spor salonu
Satılabilir Daire Alanı:	18,577 sf
Bölge:	SWC thompson & Spring Street - SoHo
421a:	Hayır
Çeşitli Açıklamalar:	
Ortak Giderler:	$41.45 psf *(ortalama)*
RE Vergiler:	$22.91 psf *(ortalama)*
Toplam Satış Hasılası:	$77,050,000

Toplam Ek A Satış Hasılası

2. Tadil *13 Mayıs 2025*

Tip	Adet	Ort. Fiyat	ort. $ psf	Ort. Büyüklük
Studio Daireler	-	-	-	-
1 BRs	1	$2,985,000	$2,646	1,128 sf
2 BRs	3	$4,988,333	$2,848	1,751 sf
3 BRs	-	-	-	-
4 BRs	2	$14,800,000	$4,349	3,403 sf
5 BRs	-	-	-	-
Other	1	$29,500,000	$5,474	5,389 sf
Toplam	**7**	**$11,007,143**	**$4,148**	**2,654 sf**
Medyan		*$4,995,000*	*$2,877*	*1,782 sf*

Son 24 Aylık Satışlar

Bağımsız bölüm Türü	Uniteler	Ort. Fiyat	Ort. $ psf
Studio Daireler	-	-	-
1 BRs	1	$2,985,000	$2,646
2 BRs	3	$4,799,549	$2,741
3 BRs	-	-	-
4 BRs	1	$10,000,000	$2,871
5 BRs	-	-	-
Diğer	1	$25,000,000	$4,639
Toplam:	6	$8,730,608	$3,434

Karma piyasanın satışları karşılama Oranı:	**0.3 bağımsız bölüm/ay**	**86% Satıldı**
Aylık En Yüksek Satış Rakamı:	Geçerli Değil	
İlk 90 Gün Satış Sayısı	Geçerli Değil	
On Satış Yüzdesi:		Geçerli Değil

Toplam Pazarlama Dönemi: Kapalı ve Sözleşme Aşamasında Olanlar

Tamamlanan Satışlar		*Sözleşme kapsamında*	
Kapatılan Sayısı:	4	Sözleşme Sasıyı:	2
Toplam SF:	6,382	Toplam SF:	8,872
Ort. $/ SF:	$2,724	Ort. $/ SF:	$3,945
Ort. $/Bağımsız bölüm:	$4,345,912	Ort. $/Bağımsız bölüm:	$17,500,000
Medyan $/ SF:	$2,719	Medyan $/ SF:	$3,755
Medyan $/Bağımsız bölüm:	$4,650,000	Medyan $/Bağımsız bölüm:	$17,500,000

SON 24 AY: Ek Satış Göstergeleri

	En düşük	En yüksek	Medyan psf
Studio Daireler	-	-	-
1 BRs	$2,985,000	$2,985,000	$2,646
2 BRs	$4,325,000	$5,098,646	$2,792
3 BRs	-	-	-
4 BRs	$10,000,000	$10,000,000	$2,871
5 BRs	-	-	-

Bina Özellikleri

Bağımsız bölüm Sayısı:	7
Kat Sayısı:	5
Tamamlanma Tarihi:	1931/2026
Satış Başlangıcı:	Mar-24
Tip:	Dönüşüm
Tavan Yüksekliği:	11' (tipik)
Geliştirici:	Alf Naman
Mimar:	Leroy Street Studio
İç Tasarım: Pazarlama:	Leroy Street Studio
Kaplamalar:	St. Andrè Team and Hudson Advisory Team
Beyaz Eşya:	Lüks; tavandan tabana pencereler
Olanaklar:	Miele; Sub-Zero; Bosch FT kapıcısı, ağırlık odası, özel araba yolu, spor sahası, kapalı otopark, bisiklet odası, depo, soğuk hava depose
Satılabilir Daire Alanı:	38,375 sf
Bölge:	NWC Perry & Washington St - Greenwich Village
421a:	Hayır
Çeşitli Açıklamalar:	
Ortak Giderler:	$32.19 psf *(ortalama)*
RE Vergiler:	$19.55 psf *(ortalama)*
Toplam Satış Hasılası:	$261,945,000

Toplam Ek A Satış Hasılası

6. Tadil *24Haziran 2025*

Tip	Adet	Ort. Fiyat	ort. $ psf	Ort. Büyüklük
Studio Daireler	-	-	-	-
1 BRs	-	-	-	-
2 BRs	1	$9,995,000	$5,286	1,891 sf
3 BRs	2	$21,225,000	$5,429	3,910 sf
4 BRs	2	$33,500,000	$4,835	6,928 sf
5 BRs	1	$57,500,000	$8,088	7,109 sf
Other	1	$85,000,000	$11,039	7,700 sf
Toplam	**7**	**$37,420,714**	**$6,826**	**5,482 sf**
Medyan		*$32,000,000*	*$5,391*	*6,831 sf*

Son 24 Aylık Satışlar

Bağımsız bölüm Türü	Uniteler	Ort. Fiyat	Ort. $ psf
Studio Daireler	-	-	-
1 BRs	-	-	-
2 BRs	0	-	-
3 BRs	1	$19,950,000	$5,473
4 BRs	1	$35,000,000	$4,982
5 BRs	0	-	-
Diğer	0	-	-
Toplam:	2	$27,475,000	$5,150

Karma piyasanın satışları karşılama Oranı:	**0.2 bağımsız bölüm/ay**	**71% Satıldı**
Aylık En Yüksek Satış Rakamı:	Geçerli Değil	
İlk 90 Gün Satış Sayısı	Geçerli Değil	
On Satış Yüzdesi:		Geçerli Değil

Toplam Pazarlama Dönemi: Kapalı ve Sözleşme Aşamasında Olanlar

Tamamlanan Satışlar		*Sözleşme kapsamında*	
Kapatılan Sayısı:	0	Sözleşme Sasıyı:	5
Toplam SF:	0	Toplam SF:	28,784
Ort. $/ SF:	-	Ort. $/ SF:	$5,800
Ort. $/Bağımsız bölüm:	-	Ort. $/Bağımsız bölüm:	$33,390,000
Medyan $/ SF:	-	Medyan $/ SF:	$5,391
Medyan $/Bağımsız bölüm:	-	Medyan $/Bağımsız bölüm:	$32,000,000

SON 24 AY: Ek Satış Göstergeleri

	En düşük	En yüksek	Medyan psf
Studio Daireler	-	-	-
1 BRs	-	-	-
2 BRs	-	-	-
3 BRs	$19,950,000	$19,950,000	$5,473
4 BRs	$35,000,000	$35,000,000	$4,982
5 BRs	-	-	-

Apartman Satış Haritası

Konut Satışları Özeti

	Proje	İnşa Yılı	Satış Başlama Tarihi	Satılan Bağımsız Bölüm Sayısı	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	Satış Ortalama Fiyatı / Bağımsız bölüm	Ort. İstenen Fiyat/ f2	Ort. Satış Fiyatı/ f2	Medyan Fiyat/f2
1	80 Clarkson Street	2026	May-25	90	41	-	$6,295	-	-
2	140 Jane Street	2026	Aug-25	12	3	$31,079,167	$5,905	$6,074	$5,085
3	565 Broome Street	2019	Aug-16	109	4	$4,924,256	$3,100	$2,804	$2,668
4	110 Charlton Street	2020	Oct-18	166	4	$3,301,690	$2,227	$2,307	$2,411
5	Spring + Thompson	2025	Jun-24	6	1	$8,730,608	$4,148	$3,434	$2,831
6	125 Perry Street	1910/2027	Mar-26	5	2	$27,475,000	$6,826	$5,800	$5,228
				388	**55**	**$15,102,144**	**$4,750**		

*

Aksi belirtilmedikçe, yukarıdaki tablo projeler içindeki gerçek satışlar ve sözleşmelerin yanı sıra Ek A (istenen) fiyatlamasını temsil etmektedir.

Proje	Bir Yatak Odalı Konutlar		
	Ort. İstenen Fiyat/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı / F2
80 Clarkson Street	$4,762,500	-	-
140 Jane Street	-	-	-
565 Broome Street	$2,166,522	$2,127,652	$2,494
110 Charlton Street	$1,709,423	$1,763,600	$1,787
Spring + Thompson	$2,985,000	$2,985,000	$2,646
125 Perry Street	-	-	-

Proje	İki Yatak Odalı Konutlar		
	Ort. İstenen Fiyat/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı / F2
80 Clarkson Street	$8,435,435	-	-
140 Jane Street	-	-	-
565 Broome Street	$5,057,500	$5,909,870	$2,903
110 Charlton Street	$3,227,681	$5,400,000	$3,659
Spring + Thompson	$4,988,333	$4,799,549	$2,741
125 Perry Street	$9,995,000	-	-

Proje	Üç Yatak Odalı Konutlar		
	Ort. İstenen Fiyat/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı / F2
80 Clarkson Street	$17,247,778	-	-
140 Jane Street	$14,340,000	$14,416,667	$4,382
565 Broome Street	$7,659,091	$5,876,916	$2,595
110 Charlton Street	$4,967,063	$5,826,420	$2,965
Spring + Thompson	-	-	-
125 Perry Street	$21,225,000	$19,950,000	$5,473

Proje	**Dört** Yatak Odalı Konutlar		
	Ort. İstenen Fiyat/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı / F2
80 Clarkson Street	$27,121,212	-	-
140 Jane Street	$23,140,000	$23,140,000	$5,042
565 Broome Street	$15,400,000	-	-
110 Charlton Street	-	-	-
Spring + Thompson	$14,800,000	$10,000,000	$2,871
125 Perry Street	$33,500,000	$35,000,000	$4,982

Proje	**Beş** Yatak Odalı Konutlar		
	Ort. İstenen Fiyat/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı/Bağımsız bölüm	Ort. Satış Fiyatı / F2
80 Clarkson Street	$43,915,455	-	-
140 Jane Street	$42,166,667	$42,166,667	$6,641
565 Broome Street	$40,500,000	-	-
110 Charlton Street	-	-	-
Spring + Thompson	-	-	-
125 Perry Street	$57,500,000	-	-

80 Clarkson Street, West Village'deki Hudson Nehri kıyısında yer alan, iki kuleli lüks bir konut geliştirme projesidir ve iki ila yedi arası yatak odalı düzenlere sahip olan 131 konut içermektedir — bunların birçoğunda teraslar, balkonlar, sundurmalar (loggia) veya set bahçeleri gibi özel açık alanlar bulunmaktadır. Kuleler COOKFOX Architects tarafından tasarlanmıştır. İç mekanlar, üst düzey kaplamalar, şehir veya Hudson Nehri manzaralı büyük pencereler ve merkezi klima içermektedir. Olanaklar arasında kapıcı ve arabalı giriş (porte-cochère) bulunan personelli bir lobi, havuz, spa, sıcak ve soğuk daldırma havuzları, fitness merkezi ve spa/sauna tesislerini içeren geniş bir sağlıklı yaşam kompleksi; ek ayrıcalıklar arasında medya/oyun odaları, salonlar, şarap mahzenleri, sakin depolama alanı ve kapalı garajda özel otopark yer alması planlanmaktadır. Ek olanaklar arasında peyzajlı teraslar ve çatı terasları bulunmaktadır.

2025 yılının ortalarına gelindiğinde, bina kaba inşaatı tamamlanmış olup, Aralık 2026'da planlanan tamamlanma tarihine doğru ilerlemektedir. Son başvurulara göre, bağımsız bölümler için başlangıç fiyatlandırması yaklaşık 4,75 milyon $'dan başlamakta ve üst düzey konutlar için 80 milyon $'a kadar yükselmektedir. İki yatak odalı bağımsız bölümler 7 milyon $'ın alt bandında başlamakta, büyük çok yatak odalı konutlar (5+ yatak odası) yaklaşık 60 ila 63 milyon $'a kadar fiyatlandırılmaktadır. Dubleks çatı katı dairelerinin kamuoyuna açıklanan istenen fiyatı yaklaşık 80 milyon $ olup, bu fiyattan satılırsa rekor kıracak bir rakamdır. Diğer tüm katı kaplayan büyük bağımsız bölümler, geniş düzenler için 75 milyon $ gibi rakamlar göstermektedir.

Şubat 2026 itibarıyla, piyasada mevcut olan bireysel konutlar için herhangi bir kamuya açık liste bulunmamaktadır. Satışlar büyük ölçüde "piyasa dışı" olarak veya kamuya açık liste hizmetleri yerine geliştirici ve üst düzey komisyoncular aracılığıyla özel olarak yürütülmüştür. Geleneksel bir liste ve kamuya açık bir fiyat etiketi olmasa da, 2025 yılının sonlarında birden fazla bağımsız bölüm için toplam yaklaşık 129 milyon $ bedelle bir sözleşme imzalanmış olup, bu işlem tamamlandığında Manhattan'da 14. Cadde'nin güneyinde dokuz haneli rakamlarla gerçekleşen ilk satış olma potansiyeline sahiptir. Binadaki satışlara aşina bir komisyoncu, bina henüz inşaat halinde olmasına ve çoğu bağımsız bölüm için kamuya açık liste bulunmamasına rağmen satışların en az %60 oranında tamamlanmış göründüğünü Curbed'e belirtmiştir.

Şarap mahzenleri (40.000 $'dan başlayıp daha büyük özel mahzenler için 1 milyon $'a kadar) ve otopark alanları (her biri yaklaşık 750.000 $) gibi olanaklara yönelik ayrı satışlar da satış planının bir parçasıdır. Geliştirme projesinin tamamı için öngörülen toplam satış hasılatı yaklaşık 2,2 milyar $'dır. Bu rakam, tüm kat mülkiyetli konutları ve otopark alanları, depolama dolapları ve şarap mahzenlerini içermektedir. Yalnızca konut bağımsız üniteleri, öngörülen satış hasılatının yaklaşık 2,09 milyar $'ını oluşturmaktadır. Aldığımız son güncel bilgi (2026 ilkbaharı başı itibarıyla), istenen fiyatlara çok yakın fiyatlarla 90 bağımsız bölümün sözleşme aşamasında olduğudur.

140 Jane Street, West Village'de 14 konut içeren 11 katlı butik bir konut projesidir — halen inşaat halinde olup 2026 kış mevsimine kadar tamamlanması planlanmaktadır. Aurora Capital Associates tarafından geliştirilmekte olup, resmi satış planına göre öngörülen toplam satış hasılatı yaklaşık 409 milyon $ ile Manhattan'ın lüks pazarının en üst seviyesinde fiyatlandırılmaktadır.

Hemen hemen her konut, özel açık alan, teras, balkon veya kış bahçesi içermektedir. Tüm bağımsız bölümler üst düzey kaplamalar, daire içi çamaşır makinesi/kurutucu, merkezi klima ve nehir veya

mahalle manzarasına sahiptir. Sakinler, tam zamanlı kapıcı/kapı görevlisi, otomatik otopark garajı (arabalı giriş ile erişim), yüzme havuzu, sıcak küvet, spa/sauna, özel peyzajlı park/bahçe, fitness merkezi ve ihtiyaç halinde ek depolama alanı dahil olmak üzere tam hizmet olanaklarına erişebilecektir.

Orta seviye sponsor bağımsız bölümleri için mevcut istenen fiyatlar genellikle orta ila yüksek 10 milyon $ aralığında değişmektedir; örneğin, üç yatak odalı bir konut için istenen fiyat 15 milyon $'ın hemen altında ve daha büyük dört yatak odalı evler daha önce yaklaşık 20-22 milyon $ civarında pazarlanmış olup, bu da yaklaşık 4.300 – 4.500 $/fitkare fiyat noktalarına işaret etmektedir. Satış faaliyetleri, projenin küçük ölçeğine göre belirgin şekilde güçlü olmuştur; binanın yarısından fazlasının (yaklaşık 15 konuttan 9'u) sözleşme aşamasında olduğu bildirilmekte olup, buna yaklaşık 87,5 milyon $'a sözleşme imzalanan ve kamuoyunda geniş yankı bulan bir dubleks çatı katı dairesi (penthouse) de dahildir; bu satış gerçekleşirse, Downtown'da kaydedilen en pahalı konut satışları arasında yer alacaktır.

555 Broome Street, SoHo ve Tribeca'nın kavşağındaki Hudson Square'de yer alan, yaklaşık 115 konut (bir ila dört yatak odalı konutlar) içeren çift kuleli, tam hizmetli lüks konut projesidir. 2019'da tamamlanan geliştirme projesi, Bizzi & Partners Development ve Aronov Development tarafından piyasaya sürülmüş ve Renzo Piano Building Workshop tarafından tasarlanmış olup, doğal ışığı ve nehir manzaralarını en üst düzeye çıkaran cam perde duvar cephelere sahiptir. İç mekanlar, beyaz meşe döşeme, özel dolaplar ve Miele üst düzey cihazlarla donatılmış mutfaklar ile özenle döşenmiştir. Olanaklar arasında 24 saat kapıcı ve kapı görevlisi, kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi, spa ve sauna, peyzajlı bahçe, sakin salonu, çocuk oyun odası ve otomatik otopark bulunmaktadır. Sadece dört birim kalmış olup, bina için öngörülen toplam satış hasılatı 629 milyon $'dır.

Greenwich West, Hudson Square'de 110 Charlton Street adresinde bulunan 30 katlı, tam hizmet lüks konut projesidir ve stüdyodan üç yatak odalı evlere kadar yaklaşık 170 konut içermektedir. 2020'de tamamlanan geliştirme projesi, Cape Advisors, Strategic Capital ve Forum Absolute Capital Partners tarafından yönetilmiş, mimarisi Loci Anima ve iç tasarımı Paris merkezli tasarımcı Sébastien Segers tarafından yapılmıştır. Bina, 20. yüzyıl Fransız endüstriyel tasarımından ilham almakta olup, yuvarlatılmış köşeleri, büyük pencereleri ve savaş öncesi (pre-war) New York mimarisini yeniden yorumlayan çatı katı (loft) oranlarına sahip belirgin bir tuğla cepheye sahiptir. Olanaklar arasında 24 saat kapıcı ve kapı görevlisi, fitness merkezi, spa ve buhar odaları, peyzajlı avlu ve çatı terası, çocuk oyun odası ve otomatik otopark bulunarak, Downtown karakteri ile tam hizmet yaşamın bir karışımını sunar. Satışlar 2018'de başlamış olup başlangıç fiyatlandırması yaklaşık 1 milyon $ ile neredeyse 8 milyon $ arasında değişmektedir. Bina şu anda %98 satılmış olup, sadece 4 birim satılmamış durumda ve 459 milyon $ satış hasılatı öngörmektedir.

Spring & Thompson, SoHo'daki Spring Street ve Thompson Street'in güneybatı köşesinde yer alan ve 7 bağımsız bölümiçeren 7 katlı lüks butik konut binasıdır. Bahar 2025'te tamamlanan proje, SK Development & Madison Realty Capital tarafından geliştirilmiş ve Selldorf Architects tarafından tasarlanmıştır. Bina, 2. ve 3. katlarda 1 yatak odalı bir adet bağımsız bölüm, 3 adet iki yatak odalı bağımsız bölüm, 4. ve 5. katlarda 2 adet dört yatak odalı tüm kat bağımsız bölüm ve en üst iki katta 7 yatak odalı bir dubleks çatı katı dairesi (penthouse) içermektedir. Dairelerde Sub-Zero, Viking ve Miele cihazlar, maun ağacı özel mutfak dolapları ve maun ağacı döşemeler bulunmaktadır. Satışlar Haziran 2024'te başlamış olup, o tarihten bu yana 4 daire satılmış ve teslim edilmiş, ikisi ise sözleşme aşamasındadır. Dolayısıyla, satılmamış 1 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

125 Perry Street, Manhattan'ın West Village semtinde, Alf Naman tarafından geliştirilen ve yedi konut içeren ultra-lüks bir konut projesidir. Mayıs 2022'de 64,2 milyon $'a satın alınan 40.000 fit karelik mülk, geniş tüm kat evlerden oluşan butik bir koleksiyona ve bir imza çatı katı dairesine dönüştürülmüştür. Gelişim erken ilgi görmüş olup, 2025 yılının ortaları itibarıyla dört konut sözleşme aşamasındadır — buna 58 milyon $'lık istenen fiyattan sözleşme imzalayan çatı katı dairesi de dahildir ve bu yıl Manhattan'da yapılan en iyi üç konut satışından biri olarak kaydedilmiştir. Başka bir konut olan Bağımsız Bölüm 3E, 22,5 milyon $'a alıcı bulmuş olup, son sözleşmelerin toplam değerini 110 milyon $'ın üzerine çıkarmıştır ki bu, projenin öngörülen 245 milyon $'lık satış hasılatının yaklaşık üçte birine tekabül etmektedir. İç mekanların detayları gizli tutulmakla birlikte, binanın West Village adresine yakışan, göze çarpmayan, tasarım odaklı bir deneyim sunması beklenmekte olup, satışlar Compass bünyesindeki Hudson Advisory'den Stephen Ferrara, Jim St. André ve Clayton Orrigo tarafından yönetilmektedir.

Ayrıca, son döngüde inşa edilmiş ve yeniden satışları bulunan bazı konut projelerini de aşağıda genel hatları ile sunmaktayız.

TİP	ORT. SF	ORT. $	ORT. PPSF
1BR/1BA	787	$1,625,000	$2,064
2BR/2,5BA	1,557	$3,369,000	$2,164
3BR/3.5BA	2,432	$5,872,500	$2,415
4BR/3.5BA	2,261	$5,875,000	$2,598
GENEL	**1,565**	**$3,673,300**	**$2,261**

One Vandam, SoHo'da 180 Avenue of the Americas adresinde bulunan, Quinlan Development Group ve Tavros Capital Partners tarafından geliştirilen, mimarisi BKSK ve iç tasarımı Studio DB tarafından yapılan butik 14 katlı bir konut projesidir. 2014/2016'da tamamlanan bina, bir ila beş arası yatak odalı 25 konut içermekte olup, birçoğu geniş düzenler, tabandan tavana pencereler ve özel açık alan sunmaktadır. Olanaklar arasında tam zamanlı kapıcı, fitness merkezi, peyzajlı avlu ve çatı terası bulunmaktadır. Daha büyük konutlar primli fiyatlandırmayı sürdürmeye devam etmiştir; örneğin, 2025 yılının ortalarında yaklaşık 5,88 milyon $'a kapanan 4 yatak odalı (Bağımsız Bölüm 8A) ve aynı yılın ilerleyen dönemlerinde istenen fiyatından belirgin bir indirime rağmen 5,9 milyon $'ın hemen altında işlem gören 3 yatak odalı (Bağımsız Bölüm 6B) gibi. Orta boy evler de güçlü performans göstermiştir; örneğin, 2024 sonlarında yaklaşık 3,37 milyon $ civarında kapanan 2 yatak odalı (Bağımsız Bölüm 4A) gibi, daha küçük bir yatak odalı bağımsız bölümler ise 1,5 milyon $ – 1,75 milyon $ aralığında işlem görmüş olup, bu da ürün tipleri genelinde geniş bir alıcı havuzunu yansıtmaktadır. Genel olarak, yeniden satış fiyatlaması genellikle fit kare başına düşük ila orta 2.000 $ seviyelerinde seyretmiştir. Son iki yıldaki bir ila dört arası yatak odalı yeniden satışlar ortalama 3,7 milyon $ veya fit kare başına 2.261 $ olup, bağımsız bölümler ortalama 1.565 fit kare büyüklüğündedir.

TİP	ORT. SF	ORT. $	ORT. PPSF
STU/1BA	541	$2,795,000	$5,166
1BR/1.5BA	1,322	$3,887,500	$2,941
2BR/2BA	1,495	$5,972,500	$3,987
2BR/2.5BA	2,050	$6,450,000	$3,207
3BR/3.5BA	2,432	$8,035,000	$3,299
4BR/4.5BA	3,395	$16,250,000	$4,786
5BR/4.5BA	5,607	$16,500,000	$2,943
6BR/6.5BA	5,840	$60,000,000	$10,274
GENEL	**2,551**	**$11,282,656**	**$3,974**

150 Charles Street, Far West Village'de West, Washington
, Charles ve West 10th Streets arasında, Hudson River Park ve Hudson Nehri kıyısına sadece birkaç adım uzaklıkta bulunan, 91 konut ve 10 bitişik nizam şehir evi (townhouse) birimine sahip 15 katlı lüks bir konut binasıdır. 2015'te tamamlanmış olup, The Witkoff Group tarafından geliştirilmiş, tasarımı COOKFOX Architects ve iç mekanlar Alan Wanzenberg tarafından yapılmıştır. Konutlar yüksek tavanlar, tabandan tavana pencereler, geniş çıta masif ahşap döşemeler, Alabama beyaz mermerli Molteni mutfaklar ve üst düzey cihazlar içermektedir. Olanaklar arasında 75 metrelik yüzme havuzu, buhar ve saunalı spa, 3.000 fit kare fitness merkezi, çocuk oyun odası, peyzajlı bahçeler ve avlular, tam zamanlı kapıcı ve kapı görevlisi, özel örtülü araba yolu ve garaj otoparkı bulunmaktadır. Mart 2025'te, altı yatak odalı ve 6,5 banyolu dubleks olan Bağımsız Bölüm 9A, 60 milyon $ veya fit kare başına 10.274 $'a yeniden satılmış olup, bu 2016'daki orijinal satın alma fiyatının iki katıdır. Son iki yıldaki stüdyodan beş yatak odalı yeniden satışlar ortalama 8 milyon $ veya fit kare başına 3.554 $ olup, bağımsız bölümler ortalama 2.332 fit kare büyüklüğündedir.

TİP	ORT. SF	ORT. $	ORT. PPSF
2BR/2.5BA	1,906	$9,297,500	$4,878
3BR/3.5BA	2,536	$13,250,000	$5,225
4BR/3.5BA	2,844	$9,575,000	$3,367
4BR/4.5BA	3,242	$22,500,000	$6,940
6BR/5.5BA	7,808	$65,000,000	$8,325
GENEL	**3,374**	**$21,486,667**	**$5,602**

70 Vestry Street, Tribeca'da Hudson Nehri kıyısı boyunca yer alan, 46 konutlu (geniş iki ila beş yatak odalı düzenler) 14 katlı, tam hizmet lüks konut projesidir. 2018'de tamamlanan bina,
Related Companies tarafından geliştirilmiş ve Robert A.M. Stern Architects tarafından tasarlanmış olup, mahallenin tarihi karakterini tamamlayan zarif iç mekanlara ve klasik kireçtaşı cepheye sahiptir. Konutlar, Sub-Zero ve Wolf marka üst düzey cihazlar, özel ahşap işçilik ve cömert tavan yükseklikleri içermektedir. Olanaklar arasında 24 saat kapıcı ve kapı görevlisi, fitness merkezi, yüzme havuzu, squash kortu, sakin salonu, çocuk oyun odası ve özel otopark bulunmaktadır. Son iki yıldaki yeniden satışlar ortalama 21,5 milyon $ veya fit kare başına 5.602 $ olup, bağımsız bölümler ortalama 3.374 fit kare büyüklüğündedir.

TİP	ORT.SF	ORT.$	ORT.PPSF
IBR/1.5BA	1,096	$2,995,000	$2,733
2BR/2.5BA	1,568	$4,920,000	$3,133
3BR/3.5BA	2,148	$7,376,132	$3,423
4BR/4.5BA	3,808	$25,000,000	$6,565
GENEL	**1,919**	**$7,472,340**	**$3,523**

150 Leroy Street, West Village'de Leroy Street üzerinde Hudson Nehri Kıyısı'nın karşısında yer alan, bir ila beş yatak odalı düzenlere sahip 57 ev içeren 15 katlı lüks bir konut binasıdır.
2017'de tamamlanmış olup, Ian Schrager, Ares Management LLC, Weinberg Properties ve William Gottlieb Real Estate tarafından ortaklaşa geliştirilmiş ve Herzog & de Meuron tarafından tasarlanmıştır. Cihazlar arasında SubZero, Wolf ve Gaggenau bulunmakta olup, olanaklar kapıcı hizmeti, yüzme havuzu ve fitness merkezi, bisiklet odası, çamaşırhane, oyun odası, bahçe ve şantiyede otopark garajı içermektedir. Ortalama satış hasılatı fit kare başına 3.416 $'dır. Son iki yıldaki yeniden satışlar ortalama 7,5 milyon $ veya fit kare başına 3.523 $ olup, bağımsız bölümler ortalama 1.919 fit kare büyüklüğündedir.

TİP	ORT.SF	ORT.$	ORT.PPSF
STU/1BA	572	$1,200,000	$2,098
1BR/1BA	644	$1,671,667	$2,599
2BR/2BA	1,078	$2,430,000	$2,254
3BR/3.5BA	1,780	$4,627,250	$2,567
GENEL	**1,189**	**$3,017,111**	**$2,491**

77 Charlton, Hudson Square, SoHo ve West Village'ın kesiştiği noktada yer alan, özel peyzajlı bir avlu ile birbirine bağlanan iki adet 15 katlı kuleden oluşan ve stüdyodan üç yatak odalı evlere kadar yaklaşık 160 konut sunan tam hizmet lüks bir konut projesidir. Toll Brothers City Living tarafından geliştirilmiş ve S9 Architecture tarafından tasarlanmış olup, bina geniş çıtalı meşe döşeme, yüksek tavanlar ve üst düzey cihazlarla donatılmış mutfaklar içeren modern, zanaatkar iç mekanlara sahiptir. Olanaklar arasında 24 saat kapıcı ve kapı görevlisi, kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi, spa tesisleri, sakin salonu ve teraslı çatı katı Sky Lounge bulunmaktadır. Son iki yıldaki yeniden satış
faaliyetleri, 2021'deki tamamlanmasının ardından istikrarlı bir piyasanın satışları karşılama süresini yansıtmakta olup, ortalama satış fiyatlaması genellikle düzene bağlı olarak 2,2 milyon $ ile 3,9 milyon $ arasında değişmekte ve fiyatlamanın fit kare başına yaklaşık 2.200 $ ila 2.400 $ arasında olduğu görülmektedir. Son iki yıldaki yeniden satışlar ortalama 3 milyon $ veya fit kare başına 2.491 $ olup, bağımsız bölümler ortalama 1.189 fit kare büyüklüğündedir.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Bunlar genellikle geliştirici satışları değil, bu noktada 'ikinci el' daire satışlarıdır. 77 Charlton, değerleme konusu taşınmaza yakın olmakla birlikte, daha sıradan bir üründür. Ulusal müteahhit Toll Brothers, iyi bir inşaatçı olarak kabul edilse de genellikle en üst düzey ürünü geliştirmez ve bağımsız bölüm büyüklüğü felsefeleri daha çok kitle pazarına yöneliktir. Örneğin, oradaki bir yatak odalı yeniden satışların ortalama büyüklüğü, değerleme konusu taşınmazınkinden tam üçte bir oranında daha küçüktür. 160 Leroy'da, yeniden satışlar orijinal satış hasılatının yaklaşık olarak bulunduğu seviyededir, ancak 150 Charles'ta orijinal satış hasılatı on yıldan fazla bir süre önce fit kare başına düşük 3.000 $ aralığındaydı ve son yeniden satışlar, çatı katı dairesi yeniden satışı olmadan harmanlanmış olarak fit kare başına yaklaşık 3.600 $'a, onunla birlikte ise 4.000 $'a yaklaşmıştır; bu, sadece konum ve binanın cazibesi nedeniyle, bu daireler ikinci el olmasına ve koordineli bir satış programı bulunmamasına rağmen gerçekleşmiştir. Yaklaşık 3.200 $ civarındaki yeni inşaat fiyatıyla değerleme konusu taşınmaz önemli bir indirimle fiyatlandırılmıştır, ancak adil olmak gerekirse, yaklaşık yarım mil uzakta olmasına rağmen Charlton, alçak binalarla çevrili ağaçlıklı bir caddedir, oysa bu blok daha kentseldir.

Benzer şekilde, birincil karşılaştırma kümesine kıyasla, değerleme konusu taşınmaz, hem su kenarına bakan hem de onu tamamen başka bir fiyat kategorisine (yaklaşık 6.000 $/fit kare) sokan 'sihirli toz' ünlü satışlarına sahip görünen 80 Clarkson'dan çok daha düşük fiyatlandırılacaktır. Pitoresk bir West Village bloğundaki 140 Jane de bu fiyat aralığında olup, en küçük birimleri bile yaklaşık 14 milyon $ civarındadır. 555 Broome, bir şekilde eski olmasına rağmen öğreticidir; burada yeniden satışlar devam etmektedir. Örneğin, 2016-2019 projesi olmasına rağmen son dört yılda 13 adet üç yatak odalı daire ortalama 6,7 milyon $'a satılmıştır. Bu, değerleme konusu taşınmazın üç yatak odalı daireleri için biraz daha yüksek bir fiyat noktasına işaret etmektedir.

Bazı fiyatlandırma hususları:

- Açık alan genellikle karşılık gelen iç alanın yaklaşık %30 ila %40'ı oranında fiyatlandırılır; en yaygın olanı yaklaşık üçte bir ila %35 arasıdır. Elbette alanın kullanışlılığına bağlı olarak değişiklikler olmakla birlikte, genellikle %35 oranını uygularız. Bu durumda, kesin bir listeye sahip olmadığımız için açık alanı açıkça fiyatlandıramadık.
- Manhattan'da manzara kırılmaları ve düzen kırılmaları vb. dışında kat başına %1 ila %2,5 oranında normal kat primleri tipiktir. Bu durumda aralığın üst ucunu uyguluyoruz.
- Çatı katı dairesi fiyatlandırmasının genel olarak kendi parametreleri vardır; çünkü bir binanın en üstünde olmanın, yüksekliği mütevazı olsa bile bir primi vardır, ancak aynı zamanda bir katta tek bağımsız bölüm olma ile ilişkili bir prim de söz konusudur. Piyasa genelinde bu özelliği paylaşan çatı katı dairesi olmayan başka bağımsız bölümler de olsa da, bunlar genellikle çoğu binada sınırlıdır.

Fiyatlandırmamız aşağıdaki gibidir:

Değerleme Uzmanının Tahmini Brüt Fiyatlandırması

Bağımsız bölüm Tipi	Adet	SF	Ort. SF	Uygulanan $ fit kare	Satış Hasılatı	Ort. $/Bağımsız bölüm
1 BR	17	16,949	997	$2,707	$45,880,943	$2,699,000
2 BR	25	36,575	1,463	$2,974	$108,755,763	$4,350,000
3 BR	26	58,084	2,234	$3,200	$185,868,800	$7,149,000
4 BR	12	36,072	3,006	$3,350	$120,841,200	$10,070,000
5 BR PH	2	9,190	4,595	$4,298	$39,500,000	$19,750,000
	82	156,870	*1,913*	*$3,193*	$500,846,706	$6,107,887

Perakende Geliri

Planlanan konut bağımsız bölümlerine ek olarak, bina zemin katında 3.000 SF kiralanabilir/satılabilir alana sahip ticari bir bağımsız bölüme sahip olacaktır. Talep edilmesine rağmen, bu alan hakkında başka hiçbir detay sağlanmamıştır. Üniteler 'ham (white box)' durumda teslim edilecektir.

Perakende konut bileşeninin değeri, bu alanın gelir üretme kapasitesinin bir fonksiyonudur; bu durumda potansiyel piyasa kirası ile temsil edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın piyasasındaki son perakende kiralamaların ve mevcut listelerin bir analizi, bu alan için piyasa kirasının belirlenmesine yardımcı olacaktır. Boşluk ve tahsilat kaybı ile işletme giderleri için kesintiler yapıldıktan sonra, elde edilen net faaliyet geliri bir değer tahminine kapitalize edilir.

Değerleme konusu taşınmazın perakende bağımsız bölüminin büyüklüğü ve konfigürasyonu göz önüne alındığında, butikler, bakkallar, restoranlar ve benzeri gibi çok çeşitli kullanımlar için uygun görünmektedir. Değerleme konusu taşınmazın perakende bağımsız bölümleri için piyasa kirası tahmini oluşturmak amacıyla, değerleme konusu taşınmazın mahallesi genelindeki benzer konumlardaki kira oranları incelenmiştir. Ortaya çıkarılan kiralamalar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Perakende Kira Karşılaştırmaları

	Kira No. 1	Kira No. 2	Kira No. 3	Kira No. 4	Kira No. 5	Kira No. 6	Kira No. 7
Adres	110 Macdougal Street	565 Broome Street	137 Sullivan Street	496 Hudson Street	514 Hudson Street	26 Grand Street	513 Hudson Street
Konum	Bet. Bleecker & W. 3rd Streets	SEC Varick Street	Bet. Prince & W. Houston Streets	SEC Christopher Street	Bet. W. 10th St. & Christopher St.	NWC Thompson Street	SWC W. 10th Street.
Kat Sayısı	1	1	1	1	1	1	1
Kiracı	Geçerli Değil	Edge Markets	Japanese Restaurant	Restoran	Geçerli Değil	Cengo Consulting NP	Geçerli Değil
Kiralama Tarihi	Mayıs-25	Ocak-26	Ocak-26	Şubat-26	Mart-26	Mayıs-25	Kasım-24
Süre	Geçerli Değil	2 yıl	13 yıl	10 yıl	10 yıl	10 yıl	10 yıl
Alan (SF)	1,200	3,576	1,000	400	1,033	1,000	750
İlk Kira Bedeli/fitkare	**$300**	**$180**	**$222**	**$225**	**$231**	**$240**	**$275**
Gide Esası	Değiştirilmiş Brüt	Değiştirilmiş Brüt	Değiştirilmiş Brüt	Değiştirilmiş Brüt	NNN	Değiştirilmiş Brüt	Değiştirilmiş Brüt
Yorumlar	Sıra içi (in-line) bağımsız bölüm, istenen kira belirtilmiştir. 6 katlı apartman binasında zemin kat, 1900	Sıra içi (in-line) bağımsız bölüm, 15' tavan yüksekliği. 25 katlı apartman binasında zemin kat, 2019	Sıra içi (in-line) bağımsız bölüm, 6 katlı apartman binasında zemin kat, 1915	Sıra içi (in-line) bağımsız bölüm, istenen kira belirtilmiştir. 4 katlı apartman binasında zemin kat + depolama bodrumu, 1915	Sıra içi (in-line) bağımsız bölüm, 4 katlı apartman binasında zemin kat + depolama bodrumu, 1905. İstenen kira başlangıç kirasıydı	Sıra içi (in-line) bağımsız bölüm, 6 katlı apartman binasında zemin kat, 1900	Köşe bağımsız bölüm, istenen kira belirtilmiştir. 6 katlı apartman binasında zemin kat, 1988

Kaynak: Property Valuation Inc. tarafından yapılan araştırma.

Bunların çoğu brüt esaslıdır, yani temizlik ve temel bakım ile doğrudan kamu hizmetleri kiracı tarafından ödenir ve emlak vergileri yalnızca baz yıl tutarını aşan kısım için yansıtılır. Bu, tarihsel olarak perakende alanları için tipik gider yapısıydı, ancak son konut bina dalgası sırasında, konut binalarında üçlü net (triple-net) kiralamalarda bir artış olmuştur. Bununla birlikte, daha yakın zamanda bunlar tekrar azalmış ve genellikle yarı-net/değiştirilmiş brüt koşullar (kiracıların sıklıkla genel giderleri ödemesine rağmen tam vergileri ödememesi) teklif edilmektedir.

İncelenen kiralamalar, fit kare başına 180 $ ile 300 $ arasında değişmekte olup, çoğu fit kare başına 225 $ ile 275 $ arasında kiralanmıştır. Kiralamaların tümü son 18 ay içinde yapılmıştır. Hepsi, değerleme konusu taşınmaza birkaç blok uzaklıkta, Hudson Square bölgesi, West Village ve SoHo'da yer almaktadır. 1, 4, 5 ve 6 numaralı kiralamalar West Village'de; 2, 3 ve 6 numaralı kiralamalar ise SoHo'da yer almakta olup, Hudson Square bölgesine yakın konumdadır. 1 numlaralı kiralama, West Village'deki Macdougal Caddesi üzerinde olup önemli bir perakende caddesidir ve aşağı yönlü bir düzeltme gerektirir. SoHo kiralamaları, mahallenin Hudson Square'e yakın batı kesimindeki ara sokaklarda yer almaktadır. Bu kiralamalar yukarı yönlü konum düzeltmeleri gerektirir. 4, 5 ve 7 numaralı kiralamalar, West Village'deki Hudson Caddesi üzerinde yer almakta olup, değerleme konusu taşınmaza göre biraz daha üstün bir perakende konumundadır ve aşağı yönlü düzeltmeler gerektirir. 7 numaralı kiralama, incelememizdeki tek köşe bağımsız bölümdür, bu nedenle 1-6 numaralı kiralamalar, sıra içi (in-line) bağımsız bölümler oldukları için yukarı yönlü düzeltmeler gerektirir. 5 numaralı kiralama, NNN kiralamasıyla yapılan tek karşılaştırmalı kira iken, kalan kiralamalar, kiracıların doğrudan kamu hizmetleri ve baz üzeri vergileri ödediği değiştirilmiş brüt kira esasına göre yapılandırılmıştır. 2 numaralı kiralama, tek yeni inşaat iken, kalan tüm bağımsız bölümler eski inşaatlardadır ve yukarı yönlü düzeltmeler gerektirir.

Değerleme konusu taşınmaz için piyasa kirası hakkında görüş bildirirken, kiracıların genellikle depolama bodrum alanını zemin kat için bir olanak olarak gördükleri kabul edilir; yani zemin kat alanı için bir kira/SF müzakere edilir ve bodrum kullanımı buna dahildir (bodrum alanı tamamen işlevsel ve satış katı olarak kullanılmadığı sürece). Bağımsız bölüm yönelimi de bir faktördür; çünkü köşe alanlar, üstün cepheleri, teşhir/görünürlük ve doğal ışık (pencerelerin olduğu yerlerde) nedeniyle orta blok alanlarına göre prim elde etme eğilimindedir ve bunların her biri ayrı ayrı değerlendirme faktörleridir. Ayrıca, bağımsız bölüm büyüklüğü ile kira/SF arasında genellikle ters bir ilişki vardır; yani küçük alanlar, "fit kare başına kira" bazında daha büyük alanlara kıyasla genellikle daha yüksek bir kira talep eder (her ne kadar bu doğrusal olmayan bir ilişki olsa da). Kiralamaları etkileyen birincil faktör, konumun kalitesi, özellikle yaya trafiği seviyeleri ve alanın görünürlüğünün yanı sıra çevredeki mevcut perakende varlığıdır.

Geliştirici, fit kare başına 300 $ öngörmektedir ki bu çok agresif görünmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölümü bir köşe olacaktır. Kiralama 7, incelememizdeki 275$/SF istenen fiyatı ve çok daha küçük bir boyutu olan tek köşe alandır. Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölümü için piyasa kirasının fit kare başına 200 $ ile 225 $ arasında olduğu tahmin edilmektedir. Bugün itibarıyla 210 $ uyguluyoruz ve bunu ilk kira yılı için yaklaşık yüzde on artışla fit kare başına 235 $'a çıkarıyoruz. Piyasa kirası aşağıdaki gibi uygulanır:

NRA	x	$ psf	=	PGI
3,000	x	$235	=	$705,000

Boşluk ve Tahsilat Kaybı Karşılığı

İmzalandıktan sonra, bu büyüklükteki perakende kiralamalarının 5-20 yıl sürmesi beklenir ve bu nedenle, istikrarlı boşluk oranının düşük olacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, kiracıların boşaltması durumunda, alanı yeniden kiralamak muhtemelen oldukça uzun zaman alacaktır. Bu faktör boşluk oranına dahil edilmelidir. Perakende kiracısı yerel, bölgesel veya ulusal bir kiracı olabilir; bu nedenle, kesin kredi riski normalde bilinmemektedir. Genel olarak, perakende gelirine %5,0'lık birleşik istikrarlı boşluk ve tahsilat kaybı uygulanır.

İşletme Gideri Analizi

Değiştirilmiş brüt kira koşulları varsayıldığında, mal sahibinin karşılanmayan giderleri tipik olarak yalnızca profesyonel ücretler ve sigortanın yanı sıra çeşitli ve idari giderleri içerecektir. Genel mülk sigortası, genel gider (maintenance) ücretine dahil olacaktır. (Bu, kiracının aynı zamanda sorumluluk sigortası taşıdığını varsayar. Ticari bir konut/kooperatif mal sahibi ek sorumluluk sigortası tercih edebilse de, böyle bir maliyet spekülatiftir ve kiracılara yansıtılabilir.) Bu nedenle, mal sahibinin yönetimi, çeşitli ve idari giderleri ile profesyonel ücretleri için fit kare başına 3,00 $ düştük.

Bütçelenmiş Perakende
Genel Gider Karşılaştırmaları

Proje	CC's/SF
318-322 West 52nd Street	$2.33
200 East 95th Street	$2.38
172 Madison Avenue	$2.96
385 First Avenue	$3.12
39 West 23rd Street	$3.34
520 West 28th Street	$3.39
505 West 19th Street	$4.24
100 Avenue A	$4.28
172 Madison Avenue	$4.34
196 Orchard Street	$4.38
150 Rivington Street	$4.83
242 Broome Street	$5.25
91 Leonard Street	$5.35
591 Third Avenue	$5.35
70 Vestry Street	$5.45
40 Bleecker Street	$5.56
Ortalama	**$4.16**
Medyan	**$4.31**

Ticari alan için genel giderlerin minimum düzeyde olması beklenmektedir. Genel giderleri genellikle konut genel giderlerinin yaklaşık %25'i olarak öngörüyoruz ki bu yaklaşık 6 $/fit kareye tekabül eder ve bunu uyguluyoruz. Finans Departmanı yönergelerine uygun olarak, vergileri Efektif Brüt Gelir'in (EBG) %20'si olarak uyguluyoruz. Yukarıdakilere dayanarak, perakende bileşeni için öngörülen gelir tablomuz (pro forma) aşağıdaki gibidir:

Perakende konut Öngörülen Gelir Tablosu

GELİR:		
Potansiyel Brüt Gelir	$705,000	
Eksi: Boşluk ve Tahsilat Kaybı (5.0%)	($35,250)	
Efektif Brüt Gelir		**$669,750**
GİDERLER:		
Genel Giderler	$18,000	
Re Vergi @ 20% EGI	$133,950	
Profesyonel/İdari/Yönetim/Çeşitli	$9,000	
Toplam İşletme Giderleri		**($160,950)**
Net Faaliyet Geliri		**$508,800**

Doğrudan Kapitalizasyon

Doğrudan kapitalizasyon, tek bir yılın net faaliyet geliri beklentisinin bir tahminini tek bir doğrudan adımda bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılır. Bu prosedürde gelir, uygun bir genel kapitalizasyon oranına (GKO) bölünür. Oran, piyasa katılımcıları tarafından gözlemlendiği şekliyle gelir ve değer arasındaki ilişkiyi temsil eder. Genel oranlar için en anlamlı bilgi kaynağı, piyasadaki gerçek işlemlerden çıkarım yapmaktır. Elde edilen genel oran, taşınmazın türü ve konumu için mevcut piyasa, algılanan risk ve ödül ile finansmanın mevcudiyetinden etkilenir. Aşağıda sunulan perakende satış tablosu, piyasadan çıkarılan genel oranları göstermektedir.

Manhattan Ticari Mülk Satış Özeti

#	Adres/ Konum/ Vergi Kimlik Numarası	İnşa Tarihi	Satış Tarihi	Satış Fiyatı	Büyüklük (fitkare)	$/ fitkare	NOI/ fitkare	Üst sınır Oranı	Yorumlar
1	2 Times Square Times Square Block 1019/Lot 1001	1991	7/24	$99.25 MM	12,000-2 6,847-1 6,847-B 25,694-T	$3,863	$212	5.5%	Yeni üst düzey konut kulesinin (200 East 83rd Street) zemin katındaki perakende konut. NYU ve Blank Street Coffee'ye tamamen kiralandı.
2	1465 3rd Avenue Upper East Side Block 1528/Lot 1001	2023	7/24	$8.575 MM	3,088-1 2,564-B 5,652-T	$1,517	$97	6.4%	W. Broadway ve Church Street arasındaki 5 katlı konut binasının zemin katındaki perakende konut. Ağustos 2027'ye kadar bir mobilya mağazasına kiralandı.
3	129 Duane Street Tribeca Block 147/Lot 1251	1861 /1997	5/24	$1.85 MM	980-G 570-B	$1,194	$69	5.8%	W. Broadway ile Church Street arasında yer alan 5 katlı bir konut bloğunun zemin katında bulunan kat mülkiyetli konut. Ağustos 2027'ye kadar bir mobilya mağazasına kiralanmıştır.
4	680 Madison Avenue Upper East Side Block 1376/Lot 15	1951	5/24	$180.0 MM	34,298	$5,248	$313	6.0%	Lüks bir kooperatifin zemin katındaki perakende kiralık taşınmazın satışı. Mülk Tom Ford ve diğer üst düzey kiracılara tamamen kiralanmıştı. |
5	109-111 Mercer Street SoHo Block 499/Lot 601	1900	5/25	$6.5 MM	2,148-G 1,941-B	$3,026	$194	6.4%	92. Cadde'nin KD köşesindeki 5 katlı kat mülkiyetli konut binasının zemin katındaki perakende konut. ME + EM mağazalarına 2028'e kadar tam MG esası üzerinden kiralanmıştır.
6	85 Fifth Avenue Flatiron District Block 844/Lot 1	1901	4/25	$46.8 M	6,441-1 6,651-B 13,092-T	$3,575	$179	5.0%	E. 16th Street'in köşesindeki tek kiracılı perakende ko-op. Bağımsız bölüm, Aralık 2034'te sona eren 10 yıllık bir kira sözleşmesi imzalayan Nespresso tarafından %100 doldurulmuştur. 6.651 SF alana sahip satış bodrumu. CBRE tarafından satıldı.
7	325 West Broadway Soho Block 228/Lot 1401 & 1402	2013	3/25	$4.9 M	3,122-1	$1,570	$99	6.3%	Xoco 325 konut projesinin zemin katında 1.280 SF ve 1.842 SF ölçülerinde iki perakende konut. Bağımsız bölümler, erkek moda/mücevher perakendecisi Lazaro ve üst düzey kuaför IG Kile yapılmış ve yenilenmiş kiralamalarla %100 doludur. Bildirilen NOI 325.000 $ idi, ancak düşük maliyet ve boşluk varsayımlarından şüpheleniyoruz ve %5 düşüyoruz, ancak üst sınır oranı daha da düşük olabilir. Serhant tarafından satıldı.
8	102 Greene Street Soho Block 499/Lot 6	1881	11/24	$46.0 M	9,336	$4,927	$209	4.25%	3 katlı artı bodrum perakende binası, Ocak 2022'den Ocak 2037'ye kadar Cartier'e %100 kiralanmıştır. RFR, mülkü bir Japon holdingine satmıştır. İki yıl önce 31,5 milyon $'a satın almışlardı. Adirondack Capital Partners'dan Michael Hunter Coghill, piyasa dışı satış işlemine aracılık etti.

Kaynak: Property Valuation Inc tarafından araştırılmıştır.

İncelenen perakende konut satışları Mayıs 2024 ile 2025 ortası arasında işlem görmüştür. %4,25 ila %6,4 arasında değişen bir üst sınır oranı aralığı sergilemekle birlikte, çoğu %5,5 ile %6,0 arasında kümelenmektedir. Ticari mülklerin fiyatlandırması büyük ölçüde kira potansiyelinin bir fonksiyonu olduğundan, fit kare başına fiyatlar, konuma ve bağımsız bölüm içindeki çok katlı alanın tahsisine bağlı olarak çok geniş bir aralık göstermektedir.

Bu aralığın alt ucuna (hatta daha altına) yakın üst sınır oranlarıyla işlem gören satışlar, tipik olarak, piyasa kira bedelinin önemli ölçüde altında olan ve daha fazla yükselen gelir potansiyeline işaret eden mevcut kira gelirini içerir. En iyi konumlardaki "Trophy" varlıklar da nispeten düşük üst sınır oranları elde edebilir. Perakende mülkler için işletme giderleri nispeten minimum düzeyde olma eğiliminde olsa da, komisyoncular üst sınır oranlarını bildirirken bu maliyetlerin veya boşluk ve tahsilat kaybı faktörlerinin bir kısmını eksik beyan edebilir veya bunları tamamen atlayabilir. Bu gibi durumlarda, daha gerçekçi giderlerin ve kesintilerin uygulanması, bildirilenden biraz daha düşük üst sınır oranları üretecektir.

Piyasa aralığının alt sınırına yakın sermaye getirisi oranlarıyla gerçekleşen satışlar, genellikle piyasa kira bedellerinin altında kalan mevcut kira gelirini içerir; bu da gelir açısından daha yüksek bir artış potansiyeli anlamına gelir. Buna karşılık, piyasa kirasının üzerinde kira gelirine sahip satışlar, aşağı yönlü riski yansıtan yüksek sermaye getirisi oranlarında gerçekleşebilir. En iyi konumlardaki "prestijli" varlıklar da, uzun vadeli kira sözleşmeleri gibi, nispeten düşük sermaye getirisi oranlarına ulaşabilir.

İncelenen satışlar, çoğunlukla perakende konutlardan oluşmakta olup, son 18 ay içinde işlem görmüştür. %5,5 ila %6,4 arasında değişen, ortalama %6,02 olan bir üst sınır oranı aralığı sergilemektedirler. Perakende konutlar için işletme giderleri minimum düzeyde olma eğiliminde olsa da, komisyoncular üst sınır oranlarını bildirirken bu maliyetleri bazen eksik beyan ederler. Bu gibi durumlarda, daha gerçekçi giderlerin uygulanması, bildirilenden daha düşük bir üst sınır oranıyla sonuçlanacaktır.

2022-24 dönemindeki faiz oranı artışlarına rağmen, perakende varlıklar için üst sınır oranlarında önemli bir artış görülmemektedir. (Çok aileli konutlardan farklı olarak, bu sektördeki üst sınır oranları başlangıçta o kadar "sıkıştırılmış" değildi.) CoStar'ın mevcut Perakende Sermaye Alt Piyasa Raporları, Plaza Bölge alt piyasası için mevcut piyasa üst sınır oranlarının %4,3 olduğunu göstermektedir. Bununla birlikte, bunun CoStar'ın daha güvenilir istatistiklerinden biri olduğunu düşünmüyoruz (kısmen alt piyasa verilerinin altındaki çok küçük örneklem büyüklükleri nedeniyle) ve Manhattan'daki tipik perakende piyasa üst sınır oranları, belirli bir mülk için özel bir durum olmadığı sürece artık bu kadar düşük değildir. CoStar'ın New York metro piyasası için mevcut Perakende Sermaye Piyasası Raporu, doğal olarak daha yüksek üst sınır oranlarını yansıtmakta olup, şu anda ortalama %6,1'dir. Bununla birlikte, Manhattan mülkleri metro ortalamasının altında seyretme eğilimindedir.

Tamamen yeni, yüksek kaliteli bir mülk olarak, mülk için %5,5'lik bir genel oran öngörülmektedir. Bu genel oranın uygulanması aşağıdaki kapitalize değerle sonuçlanır. İstikrarlı net faaliyet geliri aşağıdaki gibi kapitalize edilir.

NOI	**/**	**OAR**	=	**Gösterge Değer**
$508,800	/	5.50%	=	$9,250,909
			yuvarlanmış:	**$9,300,000**

Analizimiz, perakende konutun satışını varsaymakta olup, bundan herhangi bir satış hasılatı modeli kesintisi yapılmamaktadır (yani bu bağımsız bir değerdir).

Otopark

Birinci ve bodrum katlarında, bağımsız bölüm sahiplerine ilk gelen alır esasına göre satılmak üzere 17 otopark alanı bulunmaktadır. Bunlar, 500.000 $ fiyatla satılmak üzere ya tapulu konut alanları ya da otopark lisansları olabilir. Birçok yeni konut geliştirme projesi şantiyede otopark

sunmamaktadır. Bu imkanı sunanlar arasında, fiyatlandırma genellikle konumun, konut bağımsız bölümlerinin fiyatlandırmasının ve otopark bağımsız bölümlerinin konut bağımsız bölümlerinin sayısına göre nispi kıtlığının bir fonksiyonu olma eğilimindedir. Son birkaç on yılda yeni gelişimler bu bölgedeki eski otopark tesislerinin yerini aldığından, otopark durumu sıkışıktır. Kendi deneyimlerimiz, bölgede otoparkın oldukça sınırlı olduğudur.

Diğer bir faktör ise taşınmazın lisanslara karşı tapulu olmasıdır. Tapulu olması mutlaka üstün olmasa da, yüksek bir lisans ücreti, ulaşılabilir fiyatı engelleyebilir. Değerleme konusu taşınmazın alanlarının tapulu olması veya lisans olmaları halinde sınırlı bir ücrete sahip olmaları muhtemeldir.

Yine, muhtemelen her biri 500.000 $'dan fiyatlandırılacak 17 adet satılık otopark alanı bulunmaktadır. Bölgede otoparkın sıkışık olması ve bağımsız bölüm başına düşen alan oranının çok düşük olması nedeniyle, bunların talep görmesi beklenmektedir, ancak diğer yandan, çatı katı dairesi bağımsız bölümlerinin satışlarını teşvik etmek için birkaçının hediye olarak verilmesi muhtemeldir ve bu nedenle bu bileşenden elde edilecek nihai hasılat biraz daha düşük olacaktır, ancak belirli bir fiyat noktasında otopark piyasanın altında kalacak ve dolayısıyla pratik bir taban oluşacaktır.

Bir referans noktası olarak, Manhattan'daki benzer gelişimlerdeki otopark alanı fiyatlandırmasını inceledik. Yeni konut projelerinde otopark genellikle alan başına 250.000 $ ile 500.000 $ arasında değişmektedir, ancak bu otomatik otopark sistemi alanı içindir. 57 konut bağımsız bölümünü içeren 378 West End Avenue'da, bağımsız bölüm alıcılarına satılan 9 alandan 8'i hakkında veri bulduk. Dört alan, 550.000 $'lık tam fiyattan satılmıştır, biri (satış imtiyazı olarak) 200.000 $'a indirilmiştir, diğer ikisi 137.500 $'a indirilmiştir ve biri çatı katı dairesine satış imtiyazı olarak ücretsiz verilmiştir. Böylece, bu 8 alandan elde edilen toplam hasılat, alan başına ortalama 334.375 $ olmak üzere 2.675.000 $ oldu. Başka bir sıkışık konum olan 720 West End'de, otopark bedeli alan başına 500.000 $ olmuştur, ancak birkaçı hediye edilmiştir ve ikisi daha indirimli olmuştur.

Manhattan'ın daha yoğun gelişmiş bölgelerindeki yeni ürünlerde otopark alanı başına 350.000 $ ila 550.000 $'ın kesinlikle elde edilebilir olduğu ve Brooklyn'de 125.000 $ olduğu açık olsa da, geliştiriciler otopark indirimlerini konutlar için imtiyaz olarak kullandıklarından net fiyatlandırma genel olarak düşmektedir. Değerleme konusu taşınmazın önemli bir kıtlık avantajına sahip olduğuna inanıyoruz, yani daire sayısına göre çok daha az sayıda otopark alanı vardır ve 500.000 $ doğrudan istenen fiyattır. Son olarak, satışları desteklemeye yardımcı olmak için diğer otopark alanlarının en azından bir kısmına indirim uygulanacağını varsayıyoruz. Bu nedenle, sonuç olarak, otopark alanı başına aşağıdaki gibi daha düşük bir ortalama net fiyat olan 375.000 $ öngörüyoruz:

Alanlar	**x**	**Alan başına $**	=	**Tahsilat**
17	x	$375,000	=	$6,375,000
				$6,375,000

Brüt Satış Hasılatı

Özetle, öngörülen brüt satış hasılatı aşağıdaki gibidir:

Daire Satışları	$500,846,706
Perakende Bileşeni	$9,300,000
Otopark Satışları	$6,375,000
Depolama Üniteleri	$0
Brüt Perakende Değeri	**$516,521,706**
Yuvarlanmış	**$517,000,000**

Bu nedenle, değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 Ocak 2030'a kadar tamamlanması öngörülen ileriye dönük brüt satış hasılatının makul bir şekilde **517.000.000 $** olduğu tahmin edilmektedir.

Net Satış Hasılatı Analizi

Brüt perakende değeri, bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek toplam brüt satış hasılatını temsil eder. Net satış hasılatı değeri ise tek bir alıcı için olan değeri temsil eder. Bu analizde, tamamlanma sonrasında bir yatırımcının tüm bağımsız bölümleri satın alacağı, esasen toptan satın alıp bunları perakende olarak satacağı varsayılmaktadır. Bu analiz, makul bir piyasanın satışları karşılama süresinin analizi ile başlar.

Ünitelere yönelik piyasanın satışları karşılama süresi
Bu raporun Konut Piyasası Genel Bakış bölümünde tartışıldığı gibi, Manhattan ve Brooklyn konut satış hacminde 2021 ortasından 2022 ortasına kadar belirgin bir artış olmuş, ancak 2025'teki konut piyasası hala 2019'a göre daha yüksek bir hız görmesine ve temelde uzun vadeli ortalamalarına dönmesine rağmen, daha sonra bir geri çekilme yaşanmıştır. Karşılaştırmalardaki ve piyasa genelindeki satışları karşılama süresi son birkaç yılda inişli çıkışlı olmuştur. Veriler ayrıca daha büyük binaların daha yüksek bir hıza ulaşabildiğini göstermektedir. Daha önce sunulan rakip projeler ayda 1 ila 5 bağımsız bölüm arasında satış yapmaktadır, ancak bunlardan bazılarının kendi fiyatlama sorunları ve aynı zamanda uzun satış dönemleri vardır ve bu da aylık ortalamayı aşağı çekme eğilimindedir; oysa satış sürecinin üçte ikisi veya dörtte üçü boyunca harmanlanmış hız aslında daha yüksekti. Yine de, yerel Manhattan verileri, doğru fiyat noktasında veya daha doğrusu doğru değer denkleminde, ayda en az 2-3'lük harmanlanmış bir satış hızının elde edilebilir olması gerektiğini düşündürmektedir. Örnek olarak, Upper East Side'daki 1122 Madison, fit kare başına 5.000 $'a doğru bir fiyat noktasında bile ayda altıdan fazla satış görmüştür.

Bu nedenle, tamamlanmadan önce en az 20 aylık pazarlama ve muhtemelen 22 hatta 23 ay ile proje, uygun şekilde fiyatlandırılırsa kısmen ön satış yapmış olmalıdır. Satışları kapatmak, başarısız olan sözleşmeleri yeniden satmak ve ön satışı yapılmayan bağımsız bölümleri satmak için 14 aylık bir tamamlanma sonrası piyasanın satışları karşılama süresi öngördük. Analizimiz, perakende konutların ilk ayda satılacağını (yani kapanacağını) varsaymaktadır.

Satış Maliyetleri
Brüt hasılattan satış maliyetleri düşülmelidir. Tek bağımsız bölümler için komisyonlar tipik olarak %6'dır, ancak çoğunlukla %5'e kadar pazarlık edilebilir. Bununla birlikte, yeni bir gelişim için münhasır satış acentesi olarak belirlenmek için, tipik olarak %3 ve bazen %2 ila %2,5 olmak üzere önemli ölçüde daha düşük bir komisyon oranı yaygındır. Bununla birlikte, bağımsız bölümlerin önemli bir kısmının ortak komisyonlu olması muhtemeldir ve bu da alıcının komisyoncusunun da ödenmesi gerektiğinden daha yüksek satış komisyonlarıyla sonuçlanır. Geliştiricinin rakamını araştırdık; henüz kesin bir anlaşmaları yok, ancak nispeten büyük, yüksek değerli bir bina için %2-%2,5 doğrudan/%5 ortak komisyon düzenlemeleri yaygındır. Gelişimin ölçeği göz önüne alındığında, harmanlanmış bir esasa göre satış maliyetlerini brüt satış hasılatının %4,0'ı olarak tahmin ediyoruz.

Yasal, Kapanış, Çeşitli; İmtiyazlar
Tipik olarak, çeşitli yasal ve kapanış maliyetlerini yansıtmak için brüt satışların %0,5 ila %1,0'ı düşülür.

Satıcıların genellikle gayrimenkul üzerindeki devir vergisini ödediğine dikkat edilmelidir; ancak New York City'deki yeni konut geliştirmeleri söz konusu olduğunda, alıcılar neredeyse her zaman sözleşmeyle bu masrafı ödemekle yükümlüdür, aksi takdirde bir imtiyaz olarak verilir. Bununla birlikte, piyasa koşulları dalgalandıkça, bazen imtiyazlar verilir. Bu tür imtiyazlar genellikle geliştiricinin devir vergilerinin veya diğer kapanış maliyetlerinin bir kısmını veya tamamını

ödemesi şeklinde gelir.

2020 ve 2021'in bir bölümünde, piyasadaki imtiyazlar genellikle %1 ila %2 arasında değişiyordu ve alıcının kapanış maliyetlerini karşılıyordu. Şehir genelinde, bazı projelerde %3'ün üzerine çıkan bu imtiyazlar, bir yıldan fazla bir süre önce geri çekilmeye başladı ve genellikle eskisinden çok daha düşük. Genel olarak, satış imtiyazları için **%1,5** düşüyoruz; bu, yasal ve kapanış maliyetleri için **%0,5**'e ek olarak uygulanır.

Genel Giderler / Bakım Giderleri
Daha önce belirtildiği gibi, satış dönemi boyunca öngörülen toplam konut taşıma maliyetleri aşağıdaki gibidir

Net Satılabilir	x	$/SF	=	Taşıma
156,870	x	$26.00	=	$4,078,620
156,870	x	$26.00	=	$4,078,620
				$8,157,240
		ay başına psf		$4.33
		yıllık bağımsız bölüm başına		*$99,479*
		aylık bağımsız bölüm başına		*$8,290*

Yatırımcının elde tutma maliyetleri, bağımsız bölümler kapandıkça buna bağlı olarak azalacaktır. Bu, satılmayan bağımsız bölüm sayısı azaldıkça aylık toplamın azaldığı bir satır kalemi olarak düşülür.

Yatırımcının ("Geliştiricinin") Kârı

Tamamlanma sonrası bir konut olarak ileriye dönük piyasa değerini tahmin ederken, bu analiz dolaylı olarak binanın bağımsız bölümleri toplu olarak satın alıp, son kullanıcılara perakende olarak satacak bir yatırımcıya satılacağını varsayar. Bu nedenle, yatırımcı, yatırımı yapmak için bir kâr teşviki ile ödüllendirilmelidir. Yatırımcının kârı, bir tür girişimci kârıdır ve yatırımcının projenin riskini üstlenmesinin ödülünü temsil eder. Bu senaryoda, yatırımcının getirisi tamamen satış riskinin bir fonksiyonudur; proje tamamlandığında satın alınacağından, inşaat ve gelişim riski teorik olarak zaten geliştirici tarafından üstlenilmiştir ve ayrıca, dairelerin tamamlanmadan çok önce piyasaya çıkması beklendiğinden, bağımsız bölümlerin çoğunluğunun ön satışı yapılmış olmalıdır.

Geliştiricinin kârı tipik olarak maliyetlerin yüzdesi olarak ifade edilir ve senaryonun doğasında bulunan risklere bağlı olarak, genellikle %5 ila %10'luk bir kâr seviyesi hedeflenir, ancak New York City'de gelişim genellikle ek çaba gerektirdiğinden, kârlar daha yüksek olabilir. Böyle bir satın almanın doğasında bulunan piyasa riski göz önüne alındığında, **%6,5**'lik bir kâr teşvikinin uygun olduğu düşünülmekte ve bu analizde uygulanmaktadır.

Net Satış Hasılatı
Satış maliyeti ve yatırımcı kârı, net satış hasılatına ulaşmak için brüt satış hasılatından düşülür. Çoğu durumda, bu net hasılat zaman içinde tahsil edilir ve bu nedenle bugünkü değere indirgenmesi gerekir. Bu nedenle bir iskonto oranı uygulanmalıdır. Bu, değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölümlerinin satışından elde edilen nakit akışlarının iskonto edileceği orandır. Bazı analistler riski hesaba katmak için iskonto oranını 'yüklese' de, bunun en iyi şekilde kâr için açık satır kalemi kesintisinde ele alındığına inanıyoruz. Bu durumda, iskonto oranı öncelikle

paranın zaman değerini ve fırsat maliyetini temsil eder. Kurumsal kalitede, çok aileli yatırımlar için kaldıraçsız getiriler ağırlıklı olarak %5 ile %9 arasında bir aralıkta baskın olmuştur. Artık ekonomik koşullar yumuşadığına göre, genel getiriler, özellikle iyi konumlanmış, yüksek kaliteli ürünler için düşme eğilimindedir. Bu yatırımlardaki risklerin, kiralık toplulukların işletmesinden elde edilen nakit akışını yansıttığını vurguluyoruz. Aşağıda görüldüğü gibi, iç getiri oranları (IRR) çok sayıda risk faktörüne bağlı olarak geniş bir aralık içinde kalmaktadır.

IRR Sörveyleri

Sörvey	Ürün Türü	IRR Aralığı	IRR Ort.
PwC – 4Q25	Ulusal Apartman Piyasası	6.0% - 9.0%	7.4%
RealtyRates – 4Q25	Ulusal Yüksek Katlı/Kentsel TH – Yeni Gelişim	9.38% - 15.44%	11.96%

Araştırmalar, mevcut getirilerin %6,0 ila %15,4 arasında değiştiğini ve merkezi eğilim göstergelerinin %7 ila %12 arasında olduğunu göstermektedir. Realty Rates araştırması, özellikle gelişim için daha yüklü bir iskonto oranıdır. Öngörü döneminin doğası göz önüne alındığında ve kâr için satır kalemi kesintisi kabul edilerek, net hasılat, tamamlanma sonrası bir değere ulaşmak için aylık olarak %**6,5**'lik bir getiri oranı üzerinden iskonto edilir. Belirtildiği gibi, iskonto oranı esas olarak piyasanın satışları karşılama süresi boyunca yatırımın zaman/fırsat maliyetini temsil ederken, satır kalemi yatırımcı kârı kesintisi, projenin satış riski için birincil tazminattır.

Satış hasılatı modelimiz bu bölümün sonunda gösterilmektedir.

Satış Hasılatı Modelinin Aritmetik Toplamı	
Brüt Daire Satışları	$500,846,706
Perakende Bileşeni	$9,300,000
Otopark veya Depolama	$6,375,000
Brüt Satış Hasılatı	$516,521,706
Eksi: Satış ve Pazarlama (%4,0)	($20,288,868)
İmtiyazlar (%1,50)	($7,512,701)
Yasal, Kapanış, Çeşitli (%0,5)	($2,536,109)
Konut Taşıma Giderleri ve İşletme Giderleri	($3,473,459)
Ticari Taşıma Giderleri ve İşletme Giderleri	$0
satış maliyetleri alt toplamı	($33,811,136)
Net Satış Hasılatı	$482,710,569
yuvarlanmış	**$483,000,000**
Yatırımcının Kârı (%6,5)	($32,969,411)
kâr eksi net hasılat	$449,741,158
iskontonun etkisi	($14,121,311)
İskonto Edilmiş Net Satış Hasılatı Değeri	**$435,619,847**
Yuvarlanmış (en yakın milyon)	**$436,000,000**

Bu nedenle, değerleme konusu taşınmazın tamamlanma sonrası (yaklaşık 1 Ocak 2030 itibarıyla) ileriye dönük piyasa değerinin (yani net satış hasılatı değerinin) **436.000.000 $** olacağı kanaatindeyiz. Bu, brüt perakende değerinden %15,2'lik bir indirimi temsil etmekte olup, bu, tamamlanma sonrası piyasanın satışları karşılama süresinin uzunluğu göz önüne alındığında "toptan" ve "perakende" değerler arasında makul bir ilişkidir. Satış Maliyetlerinin brütün yüzdesi olarak oranı %6,0'dır, dolayısıyla net satış hasılatı **483 milyon $**'dır.

Net Satış Hasılatı Modeli

	Ay 1	Ay 2	Ay 3	Ay 4	Ay 5	Ay 6	Ay 7
Bu Ay Kapanan Üniteler	**10**	**10**	**10**	**6**	**6**	**6**	**5**
Envanterde Kalan Üniteler	***72***	***62***	***52***	***46***	***40***	***34***	***29***
Brüt Daire Satışları	$61,078,867	$61,078,867	$61,078,867	$36,647,320	$36,647,320	$36,647,320	$30,539,433
Perakende Konut Satışı	$9,300,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otopark Satışları	$6,375,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Depo Satışları	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Eksi: Satış ve Pazarlama (%4)	($2,698,155)	($2,443,155)	($2,443,155)	($1,465,893)	($1,465,893)	($1,465,893)	($1,221,577)
İmtiyazlar (%1,50)	($916,183)	($916,183)	($916,183)	($549,710)	($549,710)	($549,710)	($458,091)
Yasal, Kapanış, Çeşitli (%0,5)	($337,269)	($305,394)	($305,394)	($183,237)	($183,237)	($183,237)	($152,697)
Konut Taşıma Giderleri ve İşletme Giderleri	($596,871)	($513,972)	($431,074)	($381,334)	($331,595)	($281,856)	($240,406)
Perakende Taşıma Giderleri ve İşletme Giderleri	$0						
Yatırımcının Kârı (%6,5)	($4,384,501)	($3,970,126)	($3,970,126)	($2,382,076)	($2,382,076)	($2,382,076)	($1,985,063)
Toplam Maliyetler	($8,932,980)	($8,148,831)	($8,065,932)	($4,962,249)	($4,912,510)	($4,862,771)	($4,057,836)
Net Aylık Nakit Akışları	$67,820,887	$52,930,036	$53,012,935	$31,685,071	$31,734,810	$31,784,549	$26,481,598

14 ay boyunca yıllık %6,5 üzerinden iskonto edilmiş	$435,619,847
yuvarlanmış	**$436,000,000**

Net Satış Hasılatı Modeli

	Ay 8	Ay 9	Ay 10	Ay 11	Ay 12	Ay 13	Ay 14
Bu Ay Kapanan Üniteler	5	4	4	4	4	4	4
Envanterde Kalan Üniteler	24	20	16	12	8	4	0
Brüt Daire Satışları	$30,539,433	$24,431,547	$24,431,547	$24,431,547	$24,431,547	$24,431,547	$24,431,547
Perakende Konut Satışı	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otopark Satışları	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Depo Satışları	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Eksi: Satış ve Pazarlama (%4)	($1,221,577)	($977,262)	($977,262)	($977,262)	($977,262)	($977,262)	($977,262)
İmtiyazlar (%1,50)	($458,091)	($366,473)	($366,473)	($366,473)	($366,473)	($366,473)	($366,473)
Yasal, Kapanış, Çeşitli (%0,5)	($152,697)	($122,158)	($122,158)	($122,158)	($122,158)	($122,158)	($122,158)
Konut Taşıma Giderleri ve İşletme Giderleri	($198,957)	($165,798)	($132,638)	($99,479)	($66,319)	($33,160)	$0
Perakende Taşıma Giderleri ve İşletme Giderleri							
Yatırımcının Kârı (%6,5)	($1,985,063)	($1,588,051)	($1,588,051)	($1,588,051)	($1,588,051)	($1,588,051)	($1,588,051)
Toplam Maliyetler	($4,016,386)	($3,219,741)	($3,186,581)	($3,153,422)	($3,120,262)	($3,087,103)	($3,053,943)
Net Aylık Nakit Akışları	$26,523,047	$21,211,806	$21,244,965	$21,278,125	$21,311,284	$21,344,444	$21,377,603

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı, İkame İlkesi'ne dayanır; bu ilke, ihtiyatlı bir yatırımcının, bir mülk için, gereksiz gecikme olmaksızın eşit kalite ve faydaya sahip bir mülk inşa etme maliyetinden daha fazla ödemeyeceğini belirtir. Değere ilişkin bu yaklaşım, taşınmazın fiziksel değerinin bir analizini içerir; yani, boş olduğu varsayılan arazinin mevcut değerine, iyileştirmelerin (yapıların) amortismana uğramış değerinin eklenmesidir. İkincisi, iyileştirmeleri yeniden üretme veya değiştirme maliyetine ilişkin tahminimizden türetilir; bundan, fiziksel yıpranma, fonksiyonel eskime ve dışsal eskime açısından birikmiş amortisman (varsa) düşülmelidir. Fiziksel yıpranma, taşınmazın aşınması olarak tanımlanır; fonksiyonel eskime, düzen, stil veya tasarım nedeniyle arzu edilirlik eksikliğini yansıtır; ve dışsal eskime, taşınmazın kendisinin dışındaki nedenlerden kaynaklanan bir değer kaybını ifade eder.

Proje Sahası Değerlemesi

Boş arazi, piyasa karşılaştırma yaklaşımı ile değerlenir. Piyasa karşılaştırma yaklaşımında, karşılaştırılabilir proje sahalarının (benzer en yüksek ve en iyi kullanıma sahip) yakın tarihli satışları, değerleme konusu proje sahasına göre analiz edilir. Sunulan satış verileri ile değerleme konusu arasındaki farklılıkları telafi etmek için konum, büyüklük, şekil, topografya, kullanışlılık, pazarlanabilirlik vb. faktörler için düzeltmeler yapılır. Böylece, değerleme konusu proje sahası için makul bir bağımsız bölüm değer elde edilir.

Değerlemeye konu taşınmaz, Manhattan, New York'un Hudson Square bölgesinde, Varick Street ile King Street'in güneybatı köşesinde yer alan tek bir vergi parselinden oluşmaktadır. Taşınmaz, 12.553,1 SF yüzölçümüne sahip olup dikdörtgene yakın olmakla birlikte düzensiz ("L" şeklinde) bir geometriye sahiptir. Proje sahasının King Street cephesinin uzunluğu 150 ft, Varick Street cephesinin uzunluğu ise 76,1 ft'dir. (Varick Street fiilen Seventh Avenue'nun güneye doğru devamı niteliğindedir.) King Street yönündeki parsel derinliği büyük ölçüde 76,1 ft olmakla birlikte, güneybatı köşesinde arka parsel sınırının 48,75 ft'lik bölümü boyunca ilave 24,3 ft derinlik bulunduğundan, yaklaşık 100 ft derinliğine sahip bir bölüm oluşmaktadır.

Proje sahası M1-6 imar bölgesinde yer almakta olup Hudson Square özel imar bölgesi kapsamındadır. Raporun ilgili bölümünde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, bu imar bölgesi sınırlı ölçüde konut amaçlı kullanıma izin vermekte olup, 10,0 Kat Alanı Katsayısına (FAR) sahip yüksek yoğunluklu bir imar bölgesidir. İmar hakkı kapsamında izin verilen imara esas kat alanı 125.531 BSF olup, geliştirici ilave yapılaşma hakları edinerek toplam imara esas kat alanını **166.367 BSF**'ye çıkarmayı planlamaktadır.

Halihazırda taşınmazın üzerinde, tamamen yıkılması planlanan 6 katlı hafif sanayi/çatı katı ofis binası bulunmaktadır. Söz konusu yapı 1930 yılında inşa edilmiş olup, toplam inşaat alanı 66.476 SF'dir ve bölgedeki eski üretim binalarının tipik bir örneğini oluşturmaktadır. Avdoo Partners ve bağlı şirketlerinin kontrolündeki bir tüzel kuruluş olan geliştirici, taşınmazı Aralık 2025'in sonlarında 63 milyon ABD Doları bedelle satın almıştır. Satın alma tarihinde binada halen birkaç kiracı bulunmakla birlikte, bunların kira sözleşmelerinin kısa süre içinde sona ereceği anlaşılmaktadır. Son kiracının Haziran 2026'da binayı tahliye etmesinin ardından yıkım çalışmalarına başlanacaktır. Anladığımız kadarıyla, satış işleminin tamamlanmasının hemen ardından, müteahhit bu gayrimenkulü kâr amacıyla satmak veya yeniden satmak üzere iki teklif aldı; bunlardan biri satın alma fiyatının %10 üzerindeydi.
Yapılaşma haklarının bir araya getirilmesi süreci ise hafif karmaşık bir yapı arz etmektedir. Geliştirici, üzerinde bir otelin bulunduğu 63 numaralı Parsel ile imar parseli birleştirmesi

(yapılaşma haklarının bitişik parsellere aktarılmasını sağlayan mekanizma) gerçekleştirecektir. Mevcut durumda izin verilen imara esas kat alanının (ZFA) tamamı veya hatta bir miktar fazlası kullanılmış durumda olduğundan söz konusu parsele ait devredilebilecek herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte geliştirici, Metropolitan Transportation Authority (MTA) ile de ön mutabakata varmıştır. New York Şehri metrosunu işleten MTA, metro hattı veya istasyonuna bitişik bir proje sahasında (IRT Hat 1 Varick Street'in altından geçmektedir) metro altyapısında iyileştirme yapılması karşılığında, önceden belirlenmiş FAR miktarı kadar ilave yapılaşma hakkı verebilmektedir. Bu ilave hak yalnızca değerlemeye konu vergi parseline değil, imar parselinin tamamına uygulanmaktadır. İmar parseli birleştirmesinin gerçekleştirilme nedeni de budur. Bu kapsamda MTA, proje sahasına bitişik Houston Street İstasyonu için yeni bir giriş yapılmasını, merdivenin yerinin değiştirilmesini ve bir asansör kurulmasını talep etmiştir. Bu çalışmaların inşaat maliyetinin 10 milyon ABD Doları, dolaylı maliyetlerinin 4 milyon ABD Doları ve girişin bakım giderlerinin peşin olarak finanse edilmesi için 2,5 milyon ABD Doları olmak üzere toplam 16,5 milyon ABD Doları olacağı öngörülmektedir. İmar parseli birleştirmesinin maliyeti ise, binanın en alt katındaki iki yatak odalı bir bağımsız bölümün otel sahibine devredilmesi olacaktır. Bu bağımsız bölümün değerinin yaklaşık 1,5 ila 2 milyon ABD Doları olduğu tahmin edilmektedir. Son unsur ise, Kapsayıcı Konut Sertifikaları kapsamında 7.225 SF'lik sertifikanın, üzerinde mutabakata varılan fit kare (SF) başına 240 ABD Doları bedel üzerinden satın alınmasıdır. Bunun maliyeti ise 1,734 milyon ABD Doları tutarındadır. (Bu tutar ilk öngörülenden bir miktar daha düşüktür. İşlemin Temmuz 2026'da tamamlanması beklenmektedir.) Dolayısıyla, yapılaşma haklarının tamamının bir araya getirilmesine ilişkin toplam maliyetin, 166.367 BSF için yaklaşık 83,2 milyon ABD Doları veya yaklaşık **BSF başına 500 ABD Doları** olacağı öngörülmektedir. İlk satın alma maliyeti de bundan kayda değer ölçüde farklı değildir (BSF başına 503 ABD Doları).

Bu analizde, karşılaştırılabilir geliştirme alanlarının satışları incelenmekte ve değerleme konusu taşınmazla "inşaat yapılabilir fit kare başına fiyat" esasına göre karşılaştırılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın piyasasında, yakın tarihli karşılaştırılabilir geliştirme alanı satışları için kapsamlı bir araştırma yaptık. Kanaatimizce, aşağıdaki satışlar değerleme konusu proje sahası ile makul ölçüde karşılaştırılabilir niteliktedir ve değerleme konusu taşınmazın arsa değerinin türetilmesi açısından iyi bir temel oluşturmaktadır.

Değerlemeye Konu Satış: **68-76 King Street**
Aka 183-185 Varick Street
Southwest Corner King Street ve Varick Street
Hudson Square, New York, NY

Satış Tarihi: 30 Aralık 2025

Vergi Parsel ID: 580/60

Tahsis Eden: 185 Varick Realty Corp. / Varick Realty

Tahsis Edilen: 68 King Street Owner LLC / Avdoo & Partners Development

Devredilen Menfaat: Tam mülkiyet

Arsa Alanı: 12,533± SF (Varick Street'te 76,1'; King Street'te 150')

İmar Durumu: M1-6 / Special Hudson Bölge /IH
Azami FAR - Standart: 10.0
Azami FAR - UAP: 12.0 (konut için kullanılması olası değildir)

Azami İnşaat Yapılabilir Alan: 125,331± SF, standart bağımsız geliştirme
166,367± SF, MTA ilave yapılaşma hakları ve devredilebilir yapılaşma hakları ile planlanmış

Fiyat: $63,000,000 (yalnızca arsa)

Değer Takdiri Göstergeleri:
Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF - Standart: Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF - planlanmış:

$503
$502

Değerlemeye Konu Satış: 68-76 King Street
(devamı) Hudson Square, New York, NY

Yorumlar:
Bu satış işlemi, Lower Manhattan'ın Hudson Square bölümünde, King Street ve Varick Street'in güneybatı köşesinde yer alan bir köşe geliştirme projesini kapsamaktadır. Proje sahası hafif düzensiz ancak genel olarak dikdörtgen şeklindedir. Proje sahası, 68.476 SF içeren 6 katlı loft ofis binası ile iyileştirilmiş (üzerinde yapı bulunan) ve boş olarak teslim edilmiştir. Satıcıyı temsil eden bir Avison Young ekibi tarafından satışın komisyonculuğu yapılmıştır.

Ayrıca, geliştiriciler bitişik bina ile bir imar parselini birleştirmeyi ve proje sahasının azami imar kat alanını **166.367 BSF**'ye çıkarmak için MTA toplu taşıma bağlantı ilave yapılaşma hakkı ile yaklaşık 7.000 SF kapsayıcı konut sertifikası kullanmayı planlamaktadır. Şu ana kadar, DOB kayıtları yıkım izin başvurularını göstermekte ancak proje sahasına yönelik inşaat izinleri göstermemektedir.

Doğrulama: PropertyShark, NYC ACRIS, NYC Dept. of Buildings, CoStar, Avison Young

Karşılaştırılabilir Satış No. 1: **118 Tenth Avenue**
Tenth Avenue'nin doğu tarafı, W. 17th & W. 18th Street arası, New York, NY

Satış Tarihi: 18 Şubat 2026

Vergi Parsel ID: 715/3

Tahsis Eden: B&R Tenth Avenue LLC & Barma LLC

Tahsis Edilen: Harlow on 10th LLC

Devredilen Menfaat: Tam Mülkiyet

Arsa Alanı: 12,172± fitkare

İmar Durumu: C6-3/West Chelsea Özel Bölgesi
İmar Hakkı Kapsamındaki Azami FAR: 5.0 – Mesken/Ticari
7.5 – High Line Transfer Koridoru İlave Yapılaşma Hakkı ile

Maks. İnşaat Yapılabilir Alan: 85,000± inşaat yapılabilir fitkare

Satış Fiyatı: $53,000,000

Değer Takdiri Göstergeleri:
Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF: $624

Karşılaştırılabilir Satış No. 1: **118 Tenth Avenue**
Tenth Avenue'nin doğu tarafı, W. 17th & W. 18th Street arası, New York, NY

Yorumlar:
Chelsea'de, Tenth Avenue üzerinde West 17th ve West 18th Street arasında, High Line'ın karşısında, neredeyse dikdörtgen şeklinde boş bir orta blok sahasının satın alınmasını kapsamıştır. Proje sahası, Adirondack Capital Partners tarafından satışa sunulmuş ve Toll Brothers tarafından satın alınmıştır. Proje sahası, 128 Tenth Avenue (Parsel 63), 456 West 18th Street (Parsel 60) ve 453 West 17th Street (Parsel 5) adreslerindeki bitişik parsellerle bir imar parseli birleştirmesinin parçasıdır. Toplam imar parseli 25.542 SF olup, toplam imar kat alanı 185.396 BSF'dir. Komisyoncuya göre, Toll, analizimizin temelini oluşturan 85.000+ BSF'yi satın almıştır.

Toll Brothers, Cook Fox Architects tarafından tasarlanan 13 katlı, 105 bağımsız bölüm içeren bir kat mülkiyetli konut projesi planlamaktadır. Taşınmaz, uzun süredir sahibi olan Benny Barampov tarafından satılmıştır. Taşınmaz, uzun vadeli bir kiralık arsanın konusuydu ve son yıllarda bir dizi kiracı, bazıları ofis gelişimini değerlendirerek taşınmazı geliştirmeye çalıştı. Son kiracının temerrüde düşmesinin ardından, Bay Barampov kiralama hakkını feshetti ve taşınmazı Şubat 2025'te piyasaya sürdü. 11 Haziran 2025'te sözleşme aşamasına geldi.

Doğrulama: CoStar, PropertyShark, NYC ACRIS, Various Media Sources, Adirondack Capital Partners

Karşılaştırılabilir Satış No. 2: **57 Fourth Avenue**
Northeast Corner East 9th Street
East Village, New York, NY

Satış Tarihi:	24 Ekim 2025
Vergi Parsel ID:	555/10
Tahsis Eden:	101 East 9th Street LLC
Tahsis Edilen:	101 E 9 Holdings LLC
Devredilen Menfaat:	Tam Mülkiyet
Arsa Alanı:	3,020± fitkare
İmar Durumu:	C6-2A, R8A Dengi
İmar Hakkı Kapsamındaki Azami FAR:	6.5 – Karma Kullanım/Topluluk Tesisi
Maks. İnşaat Yapılabilir Alan:	19,630± fitkare – Baz FAR
Fiyat:	$9,600,000
Değer Takdiri Göstergeleri:	
Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF:	$489

Karşılaştırılabilir Satış No. 2:
(devamı)

57 Fourth Avenue
New York, NY

Yorumlar:

Manhattan'ın East Village bölümünde, Fourth Avenue ve East 9th Street'in kuzeydoğu köşesinde yer alan bir köşe geliştirme sahasının yakın tarihli satışını içermektedir. Taşınmazın konumu, NoHo ve Greenwich Village sınırındadır. Taşınmaz halihazırda kuru temizlemeci olarak işlev gören 3.000 SF'lık tek katlı ticari bir bina olarak iyileştirilmiştir. Taşınmazın aylık olarak kiralandığı anlaşılmaktadır. Mülk, Real Broker LLC tarafından 11,3 milyon $ istenen başlangıç fiyatıyla listelenmiştir.

Doğrulama: CoStar, PropertyShark, NYC ACRIS, Real Broker LLC Satış İzahnamesi

Karşılaştırılabilir Satış No. 3: **38 Gramercy Park East Assemblage**
252-258 Third Avenue/37 & 38 Gramercy Park East
SWC of Third Avenue & East 21st Street
New York, NY

Satış Tarihi:	27 Şubat 2024 31 Ocak 2025
Vergi Parsel ID:	876/29-32; 876/25; 876/26
Tahsis Eden:	City Lights Properties LLC – Parsel 31 & 32 256 H.M., LLC – Parsel 30 258 Third Avenue LLC – Parsel 29 37 Gramercy LLC – Parsel 25 Çeşitli kooperatif daire sahipleri - Parsel 26
Tahsis Edilen:	Gramercy 252 Owner LLC
Devredilen Menfaat:	Tam Mülkiyet
Arsa Alanı:	13,630 SF (kamu kaydı); 13,615 SF (sörvey) ilk parça için 6.900± fit kare (92’ x 75’)
İmar Durumu:	C1-9A, R9-A
İmar Hakkı Kapsamındaki Azami FAR:	10.0, 7.52
Maks. İnşaat Yapılabilir Alan:	141,967± fitkare
Fiyat:	$152,214,000
Değer Takdiri Göstergeleri:	
Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF:	$1,072

Karşılaştırılabilir Satış No. 3: 38 Gramercy Park East Assemblage
New York, NY

Yorumlar:
İlk satış işlemi, Third Avenue ve East 21st Street'in güneybatı köşesinde, her biri 23' x 75' ölçülerinde dört bitişik vergi parselinin satışını içermiştir. Taşınmaz, toplam 12.547 SF alan içeren, çoğunlukla boş olan bir ila dört arası katlı perakende ve karma kullanımlı taşınmaz olarak iyileştirilmiştir. Toplamda, Manhattan'ın Gramercy Park bölümünde Third Avenue'nin batı tarafında 92 fit cephe ve East 21st Street'te 75 fit cepheye sahiptir. Gramercy Park'ın kendisinin yarım blok doğusundadır. Satış işlemi 31 Temmuz 2023'te sözleşmeye bağlanmıştır. Satıcı Hee Nam Bae ve alıcı, Victor Sigoura başkanlığındaki Legion Investment Group olmuştur. Satış kapandıktan 6 ay sonra kiralamaları sona erecek olan bir perakende kiracı dışında mülkler boştu.

Gramercy Park, Park Avenue ile Third Avenue arasında, East 20th Street ve East 21st Street arasında yer alan, kapılı, özel iki dönümlük bir parktır. Gramercy Park Tarihi Bölgesi içinde yer almaktadır. Parka, yıllık ücret ödeyen parkı çevreleyen binaların sakinleri erişebilir. Toplamda yaklaşık 400 anahtar bulunmaktadır. İlk parseller, toplam 68,3 milyon $ tutarında dört ayrı işlem aracılığıyla satın alınmıştır. 990$/BSF'lik taban satın alma fiyatı, Third Avenue boyunca uzanan arsa için oldukça yüksek olmuştur; ancak fiyatlandırma, geliştiricinin mümkünse park cephesi elde etmeyi hedeflemesi nedeniyle parka yakınlıktan ve potansiyel park manzaralarından etkilenmiş görünmektedir. Geliştirici, üst kat manzaraları, park anahtarları ve yaklaşık 40 fit gerçek park cephesi sunan lüks bir konut projesi yapmayı planlamaktadır.

Satın alma işlemiyle eş zamanlı olarak, alıcı Legion Investment Group, batıdaki taşınmaz olan 38 Gramercy Park North (Block 876, Parsel 26) adresindeki 5 katlı ko-op ile bir İmar Parseli Geliştirme ve İrtifak Sözleşmesi (yani imar parseli birleştirmesi) imzalamıştır. Alıcı, 38 Gramercy Park North'taki 11.813 SF'lik bir geliştirme hakkı (devredilebilir yapılaşma hakları) için 4.172.854 $ (353$/BSF) ödemiştir. Devredilebilir yapılaşma hakları satın alma işlemi, arsa satın alımıyla aynı tarih olan 27 Şubat 2024'te kapanmıştır. Başlangıçta Haziran 2022'de sözleşmeye bağlanmış ancak ko-op'un satışını engellemeye çalışan bir ko-op hissedarının davası nedeniyle durdurulmuştur. Mahkeme ko-op lehine karar vermiş ve devir işlemine izin vermiş, ilgili hissedarın hisseleri satın alınmıştır. Devredilebilir yapılaşma haklarının satın alınmasıyla birlikte, geliştirici toplam 72.487.854 $ veya 897$/BSF maliyetle 80.813 BSF'lik bir alanı birleştirmiştir. Geliştirici daha sonra tüm ko-op binasını satın almıştır. 38 GPN için toplam maliyet 47 milyon $'dır (önceki 4,2 milyon $'lık devredilebilir yapılaşma hakları dahil - artı bireysel bağımsız bölüm hissedarlarını /sahiplerini satın almak için yaklaşık 43 milyon $). Son olarak, bitişik 37 Gramercy Park East arsası, Buchbinder & Warren'dan aynı gün 32,5 milyon $'a satın alınmıştır. Alıcının ayrıca yaklaşık 250$/BSF fiyatla 17.000± BSF Kapsayıcı Konut Sertifikası ve başka bir satıcıdan 149.000 $ karşılığında 745 SF daha satın aldığı anlaşılmaktadır. Aşağıda tahmini dökümümüz yer almaktadır:

	Tarih	BSF	Fiyat	$/ bsf
252-258 Third Avenue	2/27/24	69,000	$68,315,000	$990
38 Gramercy Park North	1/31/25	43,389	$47,000,000	$1,083
37 Gramercy Park East	1/31/25	11,833	$32,500,000	$2,747
Kapsayıcı Sertifikalar	2024	17,000	$4,250,000	$250
Kapsayıcı Sertifikalar	1/31/25	745	$149,000	$200
Toplam		**141,967**	**$152,214,000**	**$1,072**

Son bir pürüz ise, yeniden ölçümün ZFA'yı yukarıdaki döküme göre 161 SF küçültmesidir, ancak bu durumun genel fit kare başına fiyat üzerinde gerçek bir etkisi yoktur.

Doğrulama: CoStar, PropertyShark, NYC ACRIS, çok sayıda basın makalesi, işlemin tarafları

Karşılaştırılabilir Satış No. 4: **23 Avenue of the Americas**
Walker Street'in güney tarafı, West Broadway & Avenue of the Americas arası
New York, NY

Satış Tarihi: 2 Aralık 2024

Vergi Parsel ID: 191/18

Tahsis Eden: Matera Family LP

Tahsis Edilen: Walker Property LLC

Devredilen Menfaat: Tam Mülkiyet

Arsa Alanı: 4,645± fitkare

İmar Durumu: C6-2A/Tribeca Karma Kullanım
İmar Hakkı Kapsamındaki Bölge Azami FAR: 5.0 – Mesken/Ticari

Maks. İnşaat Yapılabilir Alan: 23,225± fitkare

Satış Fiyatı: $18,100,000

Değer Takdiri Göstergeleri:
Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF: $779

Karşılaştırılabilir Satış No. 4: **23 Avenue of the Americas**
Walker Street'in güney tarafı, West Broadway & Avenue of the Americas arası
New York, NY

Yorumlar:
Geliştiriciler Sumaida & Khurana, bu proje sahasını Aralık 2024'te Manhattan'ın Tribeca bölümünde satın almıştır. Satış sonrasında 17-23 Avenue of the Americas, 1-5 Walker Street ve 249-253 West Broadway adreslerinde bulunan 3 katlı, 8.900 SF'lık karma kullanım alanlı bir bina olarak iyileştirilmiştir. Mevcut binada birkaç perakende kiracı bulunuyordu ancak büyük ölçüde boştu. Proje sahası, Tribeca'da bir dizi taşınmaz satın almış olan Peter Matera'nın varisleri tarafından satılmıştır. 2023'te ölen Matera, taşınmazda bulunan eczanenin üzerinde yaşıyordu.

Geliştirici, 10 katlı, 125 fit yüksekliğinde lüks bir konut kompleksi yapmayı planlıyordu ve bitişik 17 ve 24 numaralı parsellerden 5.803 SF ek devredilebilir yapılaşma hakları satın almayı planlıyordu. Devredilebilir yapılaşma hakları için 500$/BSF'lik bir satın alma fiyatı ödemeyi öngörüyorlardı. Devredilebilir yapılaşma hakları satın alınmamıştır ve satın alınıp alınmayacağı belirsiz görünmektedir. Satın alsaydı, alıcı yaklaşık 21 milyon $ veya 723$/BSF'lik bir toplam bedel ödemeyi öngörmekteydi.

Sumaida & Khurana yakın zamanda, mimarı Ismael Leyva Architects olan, 1 Walker adlı dokuz katlı butik bir konut projesi için izin başvurusunda bulunmuştur. Bina, bir sağlık ve fitness tesisinin üzerinde bulunan beş daireyi içerecek olup, dört kat boyunca uzanan bir bağımsız bölüm ve bir dubleks daire içerecektir. Olanaklar arasında paket odası, lobi salonu, avlu, toplantı odası, çocuk oyun odası ve çatı terası bulunacaktır.

Doğrulama: CoStar, PropertyShark, NYC ACRIS, Çeşitli Medya Kaynakları, Sumaida & Khurana

Karşılaştırılabilir Satış No. 5: **31-35 West 14th Street**
Beşinci & Altıncı Caddeler
arası New York, NY

Satış Tarihi: 12 Ekim 2023
26 Haziran 2024

Vergi Parsel ID: 816/20, 21 & 22

Tahsis Eden: 33 West 14th Street LLC
35 West 14th Street LLC
Metropolitan Yönetimi

Tahsis Edilen: HW W 14th St LLC

Devredilen Menfaat: Tam Mülkiyet

Arsa Alanı: 7,626± fitkare (75' x 103.25')

İmar Durumu: C6-2M
İmar Hakkı Kapsamındaki Azami FAR: 6.02

Maks. İnşaat Yapılabilir Alan: 45,909± fitkare, İmar Hakkı Kapsamında

Fiyat: $22,448,000

Değer Takdiri Göstergeleri:
Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF: $489

Karşılaştırılabilir Satış No. 5:
(devamı)

31-35 West 14th Street
New York, NY

Yorumlar:

Manhattan'ın Flatiron bölümünde, Union Square yakınında, Fifth ve Sixth Avenue arasındaki 14th Street'in kuzey tarafında bitişik parseller üzerinde üç alçak ticari bina olarak iyileştirilmiş bir orta blok geliştirme sahasının birleştirilmesi işlemini içermiştir. 31 West 14th Street adresi yaklaşık 4.900 SF içeren iki katlı bir bina, 33 West 14th Street adresi 4.943 SF'lık iki katlı bir yapı ve 35 West 14th Street adresi ise 7.368 SF'lık üç katlı bir yapı olarak iyileştirilmiştir. Binalar, Flushing merkezli bir geliştirici olan Nexus Development'dan Xiaogang Wang'a boş olarak satılmış, müteakiben yıkılmış ve parseller Parsel 20 olarak birleştirilmiştir. 33 ve 35 West 14th Street adresi Haziran 2023'te ve 31 West 14th Street adresi ise Şubat 2024'te sözleşmeye bağlanmıştır.

Zemin katında perakende ve toplumsal tesis kullanımı içeren, 6,5 FAR'da 49.568 fit kare imar alanına sahip olan 12 katlı, 49 bağımsız bölümlük karma kullanımlı bir bina için planlar sunulmuştur. Proje sahasının ticari FAR'ı 6,0, konut FAR'ı 6,02 ve toplumsal tesis FAR'ı 6,5'tir. West 14th Street adresi karma kullanımlı yoğun bir ticari koridordur.

Doğrulama: CoStar, PropertyShark, NYC ACRIS, Crain’s NY Business, NY YIMBY

Karşılaştırılabilir Satış No. 6: **5 West 13th Street/8 West 14th Street**
Bloklar arası proje sahası (5. ve 6. Caddelerin arası), Greenwich Village, New York, NY

Satış Tarihi:	9 Mayıs 2024
Vergi Parsel ID:	577/34
Tahsis Eden:	Friedland W 14 Owner LLC, Philips International et al
Tahsis Edilen:	5W13 Owner LLC
Devredilen Menfaat:	Tam Mülkiyet
Arsa Alanı:	18,069± fitkare (100' – W. 13th Street; 75' – W. 14th Street)
İmar Durumu:	C6-2, C6-2M, R8 dengi
İmar Hakkı Kapsamındaki Azami FAR:	6.0 – Ticari; 6.5 Topluluk Tesisi 6.02 Mesken
Maks. İnşaat Yapılabilir Alan:	111,482± fitkare – teklif edildiği şekliyle 108,774 bsf maks. mesken
Fiyat:	$57,500,000
Değer Takdiri Göstergeleri:	
Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF:	$516

Karşılaştırılabilir Satış No. 6:
(devamı)

5 West 13th Street/8 West 14th Street
New York, NY

Yorumlar:
İnsan Kaynakları İdaresi tarafından kullanılan 110.000 SF alanı içeren 6 katlı bir ofis binası ile iyileştirilmiş bir blok boyunca uzanan geliştirme sahasının satışını kapsamıştır. Bina, 2025 İlkbaharından itibaren yıkılmıştır. Proje sahası, Manhattan'ın Greenwich Village bölümünde, 5th ve 6th Avenues arasında, West 13th Street'in kuzey tarafında ve West 14th Street'in güney tarafında yer almaktadır.

Zemin katında ticari ve topluluk tesisi kullanımı içeren, 6,18 FAR'da 111.482 fit kare imar alanına sahip olan 30 katlı, 36 bağımsız bölümlük bir bina için planlar sunulmuştur. Planlanan bina Kohn Pedersen Fox tarafından tasarlanmıştır ve Legion Investment Group ile EJS Group tarafından geliştirilmektedir. Binanın konut olarak geliştirileceği bildirilmiştir; bu doğru görünmektedir çünkü bağımsız bölümler ortalama 3.000 SF olacaktır. Proje sahasının ticari FAR'ı 6,0, konut FAR'ı 6,02 ve topluluk tesisi FAR'ı 6,5'tir. West 14th Street, karma kullanımlı yoğun bir ticari koridordur.

Anladığımız kadarıyla bu satış biraz sıkıntılı olmuştur—Philips, yaklaşık 18 ay önce %75'lik bir hisseyi yaklaşık 31 milyon $'a diğer 4 tarafa satmıştır; bu satın alma fiyatı karşılığında bu taraflar kısa bir süre içinde önemli bir kâr elde etmişlerdir. Ayrıca, satın alma sonrasında gerçekleşen City of Yes imar düzenlemesinin, daha öncekine göre verimliliği (aynı ZFA'da satılabilir fit kare verimini) artırmış olabileceğini anlıyoruz.

Doğrulama: CoStar, PropertyShark, NYC ACRIS, NY YIMBY, Alıcı

Karşılaştırılabilir Satış No. 7: **540 West 21st Street**
Eleventh Avenue & West 21st Street
GDB'si (SEC), New York, NY

Satış Tarihi: 15 Nisan 2024

Vergi Parsel ID: 692/53

Tahsis Eden: 540 West 21st Street Holdings LLC

Tahsis Edilen: 550 W 21 Owner, LLC

Devredilen Menfaat: Tam Mülkiyet

Arsa Alanı: 20,676± fitkare

İmar Durumu: West Chelsea Özel Bölgesi içinde C6-3 & M1-5
İmar Hakkı Kapsamındaki Azami FAR: 5.0 – Baz FAR (C6-3)
7.5 – HLTC & IH ilave yapılaşma hakları ile (her biri 1,25) (C6-3)
5.0 – Ticari FAR (M1-5) (6.5 topluluk tesisi ile)

Maks. İnşaat Yapılabilir Alan: 171,959± fitkare

Fiyat: $87,400,000

Değer Takdiri Göstergeleri:
Fiyat/İnşaat Yapılabilir SF: $508

Karşılaştırılabilir Satış No. 7:
(devamı) 540 West 21st Street
New York, NY

Yorumlar:
Manhattan'ın West Chelsea bölümünde, West 21st Street ve Eleventh Avenue'nin güneydoğu köşesinde yer alan boş bir geliştirme sahasının yakın tarihli satışı işlemini içermiştir. Proje sahası, Eleventh Avenue'nin doğu tarafı boyunca 118,66 fit cepheye ve West 21st Street'in güney tarafı boyunca 233,44 fit cepheye sahiptir. Hudson Nehri üzerinde yer alan 4 katlı bir atletik/eğlence tesisi olan Chelsea Piers'ın hemen karşısındadır. Bir geliştirme projesinin Chelsea Piers yüksekliğinin üzerindeki herhangi bir kısmı, Hudson Nehri ve New Jersey kıyı şeridi manzaralarına sahip olacaktır.

Taşınmaz halihazırda Casco Development Corporation tarafından kontrol edilen bir kuruluşa aittir. Casco, proje sahasını 2014'ten 2017'ye kadar birleştirmiştir, ancak Casco, yıkım, çevre ve temel işlerinin ötesinde gelişimlerine devam edememiştir. Halihazırda tam bir temel ve bodrum mevcuttur. Casco'nun bugüne kadar 20 milyon $ harcadığı bildirilmektedir, ancak bunun yalnızca yaklaşık 15 milyon $'ı temelle ilişkili doğrudan maliyetlere atfedilebilir; geri kalanı dolaylı maliyetler, yıkım ve çevre iyileştirme maliyetlerini içermektedir.

Casco görünüşe göre arsa kredisini temerrüde düşürmüş ve kredi verenleri Bank Hapoalim, kredi notunu/krediyi 2022'de Ray New York, LLC adında yeni bir kredi verene satmış veya devretmiştir. 2 Ağustos 2023'te ("Başvuru Tarihi"), 540 West 21st Street Holdings LLC ("Borçlu"), ABD İflas Mahkemesi, Delaware Bölgesi'nde ABD İflas Kanunu'nun 11. Bölümü uyarınca gönüllü iflas başvurusunda bulunmuştur.

Alıcı/yeni geliştirici Legion Investment Group, proje sahasını onlardan satın almak için iki yıldır Casco ile temas halindeydi, ancak Casco önce direndi. Casco sonunda proje sahasını piyasaya sürmek zorunda kaldı ve görünüşe göre bir komisyoncu görevlendirdi. Ancak Legion, Casco ile 2023 ortasına kadar yürürlükte olduğu bildirilen ayrı bir satış sözleşmesi yapmayı başardı. Satış işlemi, 2024 başlarında İflas Mahkemesi tarafından onaylandı.

Bir anlamda bu biraz sıkıntılı bir satıştır veya en azından satıcı baskı altındaydı ve iflas başvurusu 'zaman kazanmak' için yapılmış olabilir. Alıcının proje sahası için piyasa altı bir fiyat elde ettiğine inanıyoruz.
Zamanla Casco, High Line Transfer Koridoru devredilebilir yapılaşma hakları ve Kapsayıcı Konut Sertifikalarının yanı sıra bitişik Parsel 11 – 537 West 20th Street'ten devredilebilir yapılaşma haklarını entegre ederek konut ZFA'sını 140.606 BSF'ye ve toplamı 171.159 BSF'ye (31.354 ticari BSF dahil) çıkarmıştır. Bu, Legion'un proje sahasının tam mülkiyetini satın almasıyla edindiği rakamdır. Fiyat, konut BSF başına 622 $ ve genel BSF başına 508 $'ı yansıtmaktadır.
Satıcı, yıkım, çevre ve kazı/temel için yaklaşık 20 milyon $ harcadıklarını belirtti; ancak bu rakam ilgili dolaylı maliyetleri içermekteydi ve kazı ve temele harcanan gerçek doğrudan maliyetlerin yaklaşık 15 milyon $ olduğu tahmin edilmektedir. 15 milyon $'ın temele atfedildiği varsayıldığında, efektif arazi fiyatı **konut BSF başına 515 $ ve genel BSF başına 421 $'dır**.

Doğrulama: CoStar, PropertyShark, NYC ACRIS, Legion Investment Group

Arsa Satışları Haritası

Karşılaştırılabilir Arsa Satışları Özeti

#	Adres/Konum	Satış Tarihi	Satış Fiyatı	İmar Durumu/ FAR	Proje sahası Yüzölçümü (SF)	İzin Verilen BSF	Fiyat/BSF
1	118 Tenth Avenue Bet. W. 17th & W. 18th Street Chelsea	2/26	$53,000,000	C6-3/WCH 7.5 w/HLTCB	12,172	85,000	**$624**
2	57 4th Avenue NEC E. 9th Street East Village	10/25	$9,600,000	C6-2A 6.5	3,020	19,630	**$489**
3	252-258 Third Avenue/ 38 Gramercy Park East East 21st St. Gramercy Park	2/24 1/25	$152,214,000	C1-9A/R9A 10.0/7.52	13,630	141,967	**$1,072**
4	23 Avenue of the Americas Walker St. bet. 6th & W. B'way Tribeca	12/24	$18,100,000	C6-2A 5.0	4,645	23,225	**$779**
5	31-35 West 14th Street Bet. Fifth & Sixth Avenue Flatiron	10/23 & 6/24	$22,448,000	C6-2M 6.02	7,626	45,909	**$489**
6	5 West 13th Street 8-12 West 14th Street Bet. Fifth & Sixth Avenue Greenwich Village	5/24	$57,500,000	C6-2M/C6-2 6.5-MU	18,069	111,482	**$516**
7	540 West 21st Street SEC 11th Avenue West Chelsea	4/24	$87,400,000	C6-3 & M1-5 5.0-7.5	20,676	171,959	**$508**
	Konu **68 King Street** **Hudson Square**		`	**M1-6/HSQ** **10.0**	**12,553**	**125,531/** **166,637***	

Kaynak: Property Valuation Inc. tarafından yapılan araştırma devredilebilir yapılaşma haklarını içermektedir

Satış Özeti ve Analizi

Bağımsız bölüm değerleri, inşaat yapılabilir fit kare başına 489 $ ile 1.072 $ arasında kalan geniş bir aralıkta değişmektedir. Satışlar, değerleme konusu taşınmaza göre aşağıdaki gibi analiz edilir ve düzeltilir:

Satış Sonrası Maliyetler / Yıkım

Mevcut bina alanının fit karesi başına 35 $ ila 40 $ arasındaki yıkım maliyetleri olacağı tahmin edilmektedir ve inşa yapılabilir fit kareye bölünerek bir $/BSF düzeltmesine ulaşılır.

Satış Koşulları

Satış 7, sıkıntılı bir satış olmuştur ve yukarı yönlü bir düzeltme yapılmasını gerektirmektedir. Bilgimiz dahilinde, kalan satışların her biri, emsallere uygun olarak ve normal satış koşulları altında gerçekleşmiştir.

Finansman

Bilgimiz dahilinde, satış bedellerinin her biri satıcıya tamamen nakit olarak ödenmiştir. Atipik finansmana yönelik herhangi bir düzeltme yapılması gerekli değildir.

Devredilen Menfaat

Arsa değeri analizi, proje sahasının tam mülkiyet menfaati esasına göre yürütülmektedir. (Bir not olarak, değerleme konusu taşınmazın kapanışta kiracıları vardı ancak üç ay içinde biri hariç hepsi

tahliye etti ve kalan kiracı bu yazı yazılırken ayrılmaktadır; bunların kısa vadeli doğası gelişim zaman çizelgesini etkilememiştir.)

Satış 6'da şehir kurumu mevcuttu ve sonuç olarak satın alma sonrasında bir yıl boyunca yıkım başlayamadı ve yukarı yönlü düzeltme gerektirir. Diğer tüm satışlar, tam mülkiyet menfaati esasına göre veya kiracıların kısa vadeli fesih maddeleri veya yakın vadeli sona erme tarihleri ile devredilmiş görünmektedir; bu nedenle bu satışlar için herhangi bir düzeltme gerekmemektedir.

Piyasa Koşulları
Bu düzeltme kategorisi, her bir satışın gerçekleştiği tarih ile bu değerlemenin efektif tarihi arasındaki piyasa koşullarındaki değişiklikleri (yani değer artışı veya azalışı) dikkate alır.

Manhattan, 2013'ten 2018'e kadar arsa değerlerinde belirgin bir artış gördü ancak 2018'den 2023'e kadar ortalama fit kare başına fiyatta önemli bir düşüş yaşadı. Bu eğilim, zaman içindeki satışların değişen kalitesinden bir dereceye kadar etkilenmektedir. 2020 öncesinde, konut gelişimi için satın alınan, Manhattan genelindeki arsa fiyatlandırma istatistiklerini şişirmeye yardımcı olan bir dizi birincil proje sahası vardı. Bu prestijli proje sahalarından birkaçı son yıllarda satılmış olup, bu durum ortalama fiyatlandırmanın düşmesine neden olmuştur. Bob Knakal başkanlığındaki BKREA, Manhattan'daki geliştirme alanları için ortalama fiyatlandırmanın 2023'ten 2024'e, 528$/BSF'den 559$/BSF'ye yaklaşık %7 arttığını belirtmiştir. Perakende piyasasındaki toparlanma da önemli perakende potansiyeli olan proje sahalarına bir destek sağlamıştır. 2025 istatistikleri henüz tamamlanmamıştır.

Özellikle Manhattan'ın merkezi ile ilgili olarak çok sayıda komisyoncu ve piyasa katılımcısıyla görüştük. Tüm görüşmelerin tutarlı bir teması vardır: özellikle iyi konut arsasi için yüksek kaliteli geliştirme alanlarının kıtlığı vardır. Bir alıcı, ikinci çeyrekte bize, piyasaya çıkan listelerin genellikle iki ila üç hafta içinde sözleşmeye bağlandığını ve yılın ilk bölümünde yaklaşık yarım düzine teklifi kaybettiğini şikayet etti. Fiyatlar artmış görünmüyor, ancak Bob Knakal, 2025'te olmasa da 2026'da konut arsa fiyatlarının yükseleceğini ve bu döngü zirvesine ulaştığında, prestijli arsaların bir önceki döngüde yaptıklarının çok üzerine çıkacağını defalarca açıkladı. Knakal karakteristik olarak iyimser olsa da, tahmini biraz fazla güçlü çıkabilir, ancak gerçek şu ki, sahalar hızla kapılmaya devam eder ve kıtlık devam ederse, o zaman gerçekten de bir noktada arsa fiyatları yükselecektir ve son 800 Fifth Avenue satışının BSF başına 2.000 $'ın üzerinde olması, prestijli arsa konusunda haklı olabileceğini düşündürmektedir.

Satış 1, 2 ve 3 çok yakın tarihlidir ve piyasa koşulları için düzeltilmez. Satış 5, 6 ve 7, muhtemelen bu döngünün en zayıf noktasına tarihlenmektedir; ampirik kanıtlar zayıf olsa da, bunlara küçük yukarı yönlü düzeltmeler uygulanır.

Konum
Konum düzeltmeleri uygularken, her bir karşılaştırmanın değerleme konusu taşınmazın konumuna göre cazibesini değerlendirdik. Özel parka anahtarı olan Gramercy Park'taki Satış 3, ultra-lüks kat mülkiyetli konut geliştirme projesi için kesinlikle üstündür. Satış 1 ve 4 en benzer olanlardır. Satış 5, tamamen 14th Street'teki konumu nedeniyle neredeyse kesinlikle bir kiralık proje sahasıdır ve bu nedenle yukarı yönlü düzeltme gerektirirken, Satış 6'nın ana girişi ve cephesi 13th Street'tedir ve açıkça bir konut konumu/sahasıdır; bu nedenle orada düzeltme yapılmaz. Satış 2 ve 7 için konum düzeltmesinin tablosu daha az kesindir ve toplamda aşırı düzeltme yapmaktan kaçınmak için bunlara hiçbir düzeltme uygulamıyoruz.

Büyüklük
Değerleme konusu taşınmaz, 12.553 SF proje sahası alanına ve 125.531/166.367 SF geliştirme potansiyeline sahiptir. Her ne kadar bir büyüklük düzeltmesi genellikle bir taşınmazın büyüklüğü ile birim fiyatı (yani inşa yapılabilir fit kare başına fiyat) arasında tipik olarak ters bir ilişki

olduğunu kabul etmek için yapılsa da, Manhattan ve Brooklyn merkezinde büyüklük düzeltmeleri genellikle bunun tersidir ve biraz karmaşıktır. Özellikle, daha büyük sahalar, belirli bir noktaya kadar, tasarımda daha fazla esneklik sağladıkları ve daha az kayba neden oldukları için tarihsel olarak daha küçük proje sahalarına göre primle satılmıştır. Ancak en büyük proje sahaları ve en küçük proje sahaları söz konusu olduğunda, daha geleneksel büyüklük düzeltmesi burada bile genellikle geçerlidir.

Satışların düzeltilmesi durumu karışıktır. Teorik olarak, en küçük satışlar (2, 4 ve daha az ölçüde 5) aşağı yönlü bir düzeltme alabilir, ancak Satış 2, sınırlı geliştirme potansiyeli ve esnekliği olan düşük kaliteli bir sahadır ve burada bir büyüklük düzeltmesi uygun olmaz. Satış 4, Satış 2'nin fiziksel büyüklüğünün neredeyse %60'ı kadardır ve çok daha fazla ZFA'sı yoktur, ancak çok daha iyi bir sahada yer alır. Butik konut gelişimine uygunluğu ve küçük ZFA'sı göz önüne alındığında, aşağı yönlü bir büyüklük düzeltmesi gerektirir. Satış 5 daha az belirleyicidir; bunu düzeltmiyoruz. Bu kategoride başka düzeltme uygulamıyoruz.

Proje Sahasının Özellikleri

Bu, yönelim, cephe ve diğer proje sahası özelliklerini içerir. Cadde ve ara sokakta önemli cephelere sahip bir köşe sahası olarak değerleme konusu taşınmaz, iyi ışık, hava ve manzaralara sahiptir. Satışların çoğu köşe proje sahalarıdır ve bu faktör için düzeltilmez, ancak Satış 2 daha düşük bir şekil/aspekt oranına sahiptir ve Satış 5, 75' cepheli bir orta blok sahasıdır ve o da yukarı yönlü düzeltilir. Satış 3, Gramercy Park'a cephesi vardır ve aşağı yönlü düzeltilir.

İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmaz çoğunlukla R10 eşdeğeri olarak imarlıdır. Satışların tümü ticari imara veya en azından ticari bir katmana sahiptir ve konut, ticari ve karma kullanımlı binalara izin vermektedir. Satışlar için değerleme konusu taşınmazdan farklı imar durumuna göre herhangi bir düzeltme uygulanmamaktadır, çünkü satışlar değerleme konusu taşınmaz ile inşa yapılabilir SF başına fiyat esasına göre karşılaştırılmaktadır; bu, her bir taşınmazın imar potansiyelini doğası gereği hesaba katar.[16] Bununla birlikte, bir şekilde ya yükseklik düzeltmesi ya da yoğunluk düzeltmesi yapılmalıdır ve bu durumda, bu düzeltme kategorisi genellikle kusurlu olsa da, bunu burada yapıyoruz – bu bir anlamda yükseklik için bir vekildir. Efektif FAR'lar aşağıdaki gibidir:

	Değerleme konusu taşınmaz	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Efektif FAR	10	7.0	6.5	10.4	5.0	6.0	6.2	8.3

Düzeltmeler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

[16] Efektif FAR'ların 20 veya daha fazla olabildiği son derece yüksek yoğunluklu/ultra yüksek bina proje sahaları için bazen bir yoğunluk düzeltmesi gerekir. Genellikle proje sahası özelliklerinde potansiyel bir bina yüksekliği düzeltmesi alırız; bu durumda bir yoğunluk düzeltmesi 'çifte daldırma' (double-dipping) olur. Bu raporda bunu yapmadık.

Karşılaştırılabilir Arsa Satışları Izgarası

Satış	**Satış konusu taşınmaz**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Fiyat/SF ZFA		**$920**	**$1,060**	**$2,391**	**$1,156**	**$1,075**
Satış Sonrası Maliyetler		$0	$11	$37	$37	$42
Düzeltilmiş **Fiyat/BSF**		**$920**	**$1,071**	**$2,428**	**$1,193**	**$1,117**
Satış Koşulları	Normal	0%	0%	0%	-10%	0%
Finansman	Tamamen nakit	0%	0%	0%	0%	0%
Devredilen Menfaat	Tam mülkiyet	0%	0%	0%	0%	0%
Piyasa Koşulları	Mart 26	0%	0%	0%	3%	3%
Düzeltilmiş Fiyat/BSF		**$920**	**$1,071**	**$2,428**	**$1,109**	**$1,151**
Konum	VG	15%	5%	-10%	5%	5%
Büyüklük	0	10%	0%	5%	10%	0%
Yer Özellikleri	Köşe +	0%	3%	0%	0%	0%
İmar Durumu	c1-9A/R9A	-10%	5%	0%	-3%	-5%
Net Düzeltmeler	**--**	**15%**	**13%**	**-5%**	**12%**	**0%**
Düzeltilmiş Fiyat/SF		**$1,058**	**$1,210**	**$2,306**	**$1,243**	**$1,151**

Düzeltme sonrasında, satışlar aşağıdaki metrikleri sergilemektedir:

Medyan	**$659**
Ortalama	**$665**

Gramercy Park'taki Satış 3'ün ortalamayı bozduğunu ve 756 $ olarak düzeltilen Satış 4 için, işlemin başlangıçta gerçekleşmeyen devredilebilir yapılaşma hakları nedeniyle BSF başına 50 $ daha düşük hesaplandığını kabul ediyoruz; sonuç olarak düzeltme ızgarasına ilişkin okumamız 600 $ tutarına işaret etmektedir. **İnşaat yapılabilir fit başına 600 $** sonucuna varıyoruz ki bu, aşağıdaki arsa değerini önermektedir:

Arsa Değeri

ZFA	**x**	**$/SF**	=	**Gösterge Değer**
125,531	x	$600	=	$75,318,600
			yuvarlanmış:	**$75,300,000**

Mevcut Haliyle Piyasa Değeri

Az önce ortaya konulmuş olan değer, proje sahasının esas arsa değeridir. Mevcut durum değerine ulaşmak için, eski yapının yıkım maliyetlerini düşmek gerekmektedir, ancak bugüne kadar yapılmış olan mimari, mühendislik, ruhsatlandırma ve saire harcamaları için bir kredi eklenebilir.

Arsa Değeri		$75,300,000
eksi: yıkım		($2,739,040)
artı: Bugüne kadar Yapılan Maliyetler		$2,000,000
Maliyetler Üzerinden Kâr (%10)		$200,000
Mevcut haliyle piyasa değeri		$74,760,960
	Yuvarlanmış	**$75,000,000**

Birleştirilmiş Haliyle Piyasa Değeri

Birleştirilmiş değer, 166.367 BSF'lik daha yüksek bir ZFA'ya sahiptir ki bu, temel senaryodaki 10,0'a karşılık 13,3'lük bir efektif FAR'a tekabül etmektedir ve satışların tamamından daha yüksek değildir. Bu, iki senaryo arasında ek bir düzeltme faktörünü önermektedir. 310 fit yüksekliğe sahip daha yüksek yoğunluklu bir proje sahası olarak, en az yüzde on oranında ek düzeltme uygulanması gerektiğine inanıyoruz ve bu da 660 BSF'lik bir değer önermektedir:

ZFA	**x**	**$/SF**	=	**Indicated Value**
166,367	x	$660	=	$109,802,220
			Yuvarlanmış:	**$109,800,000**

Tüm birleştirmenin Arsa Değeri		$109,800,000
eksi: yıkım		($2,739,040)
artı: Bugüne kadar Harcanan Maliyetler		$2,000,000
Maliyetler Üzerinden Kâr (%10)		$200,000
Birleştirilmiş haliyle piyasa değeri		$109,260,960
	Yuvarlanmış	**$109,000,000**

Yenisiyle İkame Maliyeti

Maliyet Yaklaşımındaki bir sonraki adım, iyileştirmelerin yenisiyle ikame maliyetini tahmin etmektir.

GELİŞTİRME BÜTÇESİ	**Bütçelenen Tutar**	**Yer Üstü Brüt İnşaat Alanı (GBA) Birim Maliyeti ($/fit kare (SF))**	**Toplam İnşaat Alanı Birim Maliyeti ($/fit kare (SF))**
Yıkım & Bertaraf	$2,352,945	$13.29	$12.41
Tertibatlar	$2,905,000	$16.41	$15.33
Doğrudan İnşaat Maliyetleri (İş Kalemleri/Genel Yüklenici (GC)/Garanti Edilmiş Azami Fiyat (GMP))	$152,611,285	$862.21	$805.11
(yukarıdaki tutara beklenmeyen gider payı dahildir) ara toplam	$157,869,230	$891.92	$832.85
Genel Şantiye Giderleri, İnşaat Yönetimi (CM), Teminat, vb.	$13,690,887	$77.35	$72.23
Toplam Doğrudan İnşaat Maliyetleri	**$171,560,117**	**$969.27**	**$905.08**
Mimarlık, Mühendislik vb.	$8,744,619	$49.40	$46.13
Pazarlama & Kiralama	$5,750,000	$32.49	$30.33
Genel Dolaylı Maliyetler	$37,532,827	$212.05	$198.01
ara toplam	$52,027,446	$293.94	$274.47
Finansman Giderleri & Faiz	$51,849,329	$292.93	$273.53
Toplam Dolaylı Maliyetler + Finansman Giderleri	**$103,876,775**	**$586.87**	**$548.01**
Toplam	**$275,436,892**	**$1,556.14**	**$1,453.09**

Son dört yıl içinde tamamlanmış olan veya halen inşaat halinde olan Manhattan'daki on dört projeye ilişkin istatistikleri aşağıda sunuyoruz:

Maliyet Karşılaştırmaları

Format	Tamamlanmış	Kat Sayısı	Doğrudan Maliyetler $/SF	Dolaylı Maliyetler $/SF	Finansman $/SF	Toplam Maliyet $/SF
condo	2026	18	$838	$319	$372	$1,529
condo	2024	13	$641	$176	$79	$896
condo	2021	42	$733	$97	$150	$980
condo	2025	69	$1,073	$157	$454	$1,684
condo	2021	53	$843	$198	$166	$1,207
condo	2022	19	$538	$131	$259	$928
condo	2021	51	$691	$113	$144	$949
condo	2021	21	$436	$211	$161	$808
condo	2024	12	$707	$97	$299	$1,103
condo	2027	20	$633	$182	$101	$917
condo	2027	28	$600	$129	$186	$915
condo	2026	13	$590	$171	$189	$951
condo	2028	30	$897	$197	$236	$1,330
condo	2027	20	$808	$246	$554	$1,608

Maliyet Karşılaştırmaları Metrikleri

	Zemin Üstü GBA (SF)	Doğrudan Maliyetler $/SF	Dolaylı Maliyetler $/SF	Finansman $/SF	Toplam Maliyet $/SF
Min	58,532	$436	$97	$79	$808
Maks	594,785	$1,073	$319	$554	$1,684
Ortalama	195,406	$716	$173	$239	$1,129
Medyan	139,053	$699	$174	$188	$965

Özellikle dolaylı ve doğrudan maliyetler arasındaki dağılımda büyük bireysel farklılıklar bulunmaktadır. Son dönemde yaşanan maliyet artışları göz önüne alındığında, değerleme konusu taşınmazın bu aralığın üstünde veya üst sınırında yer alması makuldür. Geliştirici tarafından fit kare başına 1.000 $ olarak belirtilen değer ile tutarlı olarak doğrudan ve dolaylı maliyetler uyguladık. Bununla birlikte, bu kaba tahminde yeterli finansman maliyetleri ve beklenmedik gider karşılıklarının yer alıp almadığı belirsizdir ve piyasa konumu göz önüne alındığında, uyguladığımız toplam rakam, bu üst düzey lüks projelerin ortalamasına daha yakın olan veya 194,7 milyon $'a tekabül eden fit kare başına 1.100 $'dır.

Girişimci Kârı

Girişimci kârı, yatırımcıya veya geliştiriciye, girişimcilik becerilerine ve yeteneklerine dayanarak sağlanan bir getiridir. Gayrimenkul yatırımcısı, özellikle de geliştirici, gayrimenkul geliştirmede belirli bir miktarda likiditeden vazgeçer ve riski, bu alandaki geçmiş deneyimine, gayrimenkul/iş döngüsüne ilişkin öngörü yeteneğine ve yönetim ile zamanlama konusundaki uzmanlığına dayanır. Şu şekilde tanımlanır:

Bir girişimcinin bir projeye katkısı ve riski karşılığında aldığı piyasa türevli tutar; bir taşınmazın toplam maliyeti (geliştirme maliyeti) ile piyasa değeri (tamamlanma sonrası taşınmaz değeri) arasındaki fark olup, girişimcinin geliştirmeyle ilişkili risk ve uzmanlık için aldığı telafiyi temsil eder. Bir girişimci, gelecekte değer artışı beklentisiyle hareket eder (yani girişimcilik teşviki). Yeni bir geliştirme, genişletme, yenileme ya da yenilikçi bir kullanım değişikliği yoluyla başarıyla değer yaratan bir girişimci, girişimcilik kârıyla ödüllendirilir. Girişimciler başarısız da olabilir ve zarar görebilir.[17]

Kâr beklentileri tipik olarak inşaat maliyetlerinin bir yüzdesi olarak ifade edilir. New York metropol bölgesi genelindeki yeni inşaat projelerinin incelenmesi, geliştiricilerin maliyetlerin %10 ila %30'u arasında kâr ödülleri beklediklerini göstermektedir. Şehir genelinde geliştirme alanlarına yönelik güçlü talep ve sınırlı arz, kâr marjları üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Bununla birlikte, lüks konut piyasasındaki son olumsuz rüzgarlar (headwinds), bir dereceye kadar yüksek geliştirme riskine işaret etmekte ve daha yüksek kâr marjlarını desteklemektedir. **%25**'lik bir girişimci kârı seviyesi makul kabul edilmektedir.

Birikmiş Amortisman
Belirtildiği gibi, birikmiş amortisman fiziksel yıpranma, fonksiyonel eskime ve/veya dışsal eskime şeklinde olabilir. Çağdaş malzeme ve tasarım standartlarına uygun olarak inşa edilecek planlanan bir geliştirme projesi olarak, herhangi bir türde birikmiş amortisman söz konusu değildir.

Sonuç

Yenisiyle İkame Maliyeti Toplamı	$273,083,947
Girişimci Kârı (%25,0)	$68,270,987
Kâr Dahil Toplam Yenisiyle İkame Maliyeti	$341,354,934
Eksi Birikmiş Amortisman	$0
İyileştirmelerin Amortismana Uğramış Değeri	$341,354,934
Arsa Değeri	$75,300,000
Maliyet Yaklaşımı aracılığıyla Gösterge Değer	$416,654,934
Yuvarlanmış	**$417,000,000**

Bu nedenle, Maliyet Yöntemi uyarınca, inşaatın tamamlanmasının ardından 1 Ocak 2030 tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazın tam mülkiyet esası üzerinden tahmini piyasa değeri **417.000.000 $** olarak hesaplanmaktadır.

[17] *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th edition*, The Appraisal Institute, Chicago, IL, 2022, page 62

Uzlaştırma ve Nihai Değer Görüşü

Değerleme konusu taşınmaz, artık 12.553 SF'lık bir ayak izine sahip olan ve devredilebilir yapılaşma hakları ile birlikte azami İmara Esas Kat Alanı **166.367 BSF** olan genel bir yapılaşmadan oluşmaktadır. Proje, yapılması planlanan 28 katlı lüks bir konut projesidir.

Birincil değerleme yöntemi, geliştirici modelidir. Bu analiz, tamamlanma sonrasında proje kasamında potansiyel bir yatırımcı tarafından tahsil edilecek net satış hasılatını ortaya koymakta ve geliştiriciye yönelik makul bir kâr bileşenini içermektedir. Kapsamlı bir piyasa araştırmasına istinaden, değerleme konusu taşınmazın içerdiği konutlar, depolama bağımsız bölümleri ve perakende konut unsurları için yuvarlanmış **516.500.000 $** tutarında brüt satış hasılatını öneren bir fiyatlandırma modeli oluşturulmuştur. Satış, kapanış ve taşıma maliyetlerinin yanı sıra yatırımcı kârının düşülmesinin ardından, **436.000.000 $** tutarında bir piyasa değeri (yani net satış hasılatı değeri) ve kâr kesintisi veya iskonto olmaksızın **483 milyon $**'lık bir değer gösterilmiştir.

Maliyet yaklaşımına 75,3 milyon $ tutarındaki arsa değeri dahil edilmiştir. Maliyet yaklaşımı analizinde, binanın inşasıyla ilgili maliyetler, esas arsa değerine eklenerek bir değer tahminine ulaşılmıştır. Geliştiricinin girişimci kârı için ayrıca bir karşılık dikkate alınmıştır. Yeni inşa edilecek bir geliştirme projesi olduğu için herhangi bir amortisman düşülmemiştir. Maliyet yaklaşımı yoluyla tamamlanma sonrası **417.000.000 $** tutarında ileriye dönük bir değer elde edilmiştir. Alıcılar bu piyasada maliyeti değerle eşitlememektedir ve maliyet yaklaşımı, proje fizibilitesini genel olarak desteklese de daha az vurgulanmaktadır.

Geliştirici modeli, bir değer göstergesi olarak daha güvenilir kabul edilmekte ve bu nedenle bu bağlamda vurgulanmaktadır. Çeşitli değer önermeleri aşağıda özetlenmiştir:

Mevcut Değer Esası	Değer	Tarih
***Mevcut Haliyle* Değer**	**$75,000,000**	**4/28/26**
Birleştirilmiş Haliyle (166.637 bsf)	$109,000,000	4/28/26
Muhtemel Geliştirme Değeri Esasları	**Değer**	**Tarih**
Brüt Satış Geliri	$517,000,000	1/1/30
Yukarıdaki tutarın konut amaçlı bileşenlere isabet eden kısmı	$500,800,000	
Yukarıdaki tutarın ticari amaçlı bileşenlere isabet eden kısmı	$9,300,000	
Yukarıdaki tutarın otopark/depolama alanlarına isabet eden kısmı	$6,375,000	
En yakın 100.000 ABD Doları tutarına yuvalanmıştır	$516,500,000	
Net Satış Geliri *(kar indirimi veya iskonto uygulanmaksızın)*	$483,000,000	1/1/30
Tamamlanma Sonrası Piyasa Değeri	**$436,000,000**	**1/1/30**
Diğer adıyla İskonto Edilmiş Net Satış Hasılatı Değeri		
Yan Değerler	**Değer**	**Tarih**
Arsa Değeri	$75,300,000	4/28/26