

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN
18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN
(HORIZON PROJESİ)

GAYRİMENKUL KİRA VE DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	7.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	KRF-2210055
KULLANIM AMACI	PARZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE YER ALAN 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TESPİTİ (HORIZON PROJESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı - (Lisans No:411409) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İmar durum belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 4** - Tapu Kayıtları (Kopya)
- Ek 5** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 6** - 18 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; 10169 ada (Eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde yer alan Kartal Horizon isimli projedeki 18 adet bağımsız bölümün kira ve pazar değerinin tespit edilmesidir.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Altunizade Mahallesi Kısıklı Caddesi Aköz İş Merkezi Blok No: 14/1 İç Kapı No: 5 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki kira ve pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KRF-2210055 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-2002084	KRF-2011013	KRF-2110071
Rapor Tarihi	8.05.2020	31.12.2020	30.12.2021
Rapor Konusu	HORİZON PROJESİ (38 Adet Bağımsız Bölüm Kira Değeri)	HORİZON PROJESİ (26 Adet Bağımsız Bölüm Değeri)	HORİZON PROJESİ (18 Adet Bağımsız Bölüm Değeri)
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	101.850	38.348.000	40.525.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KARTAL
Bucağı	:	
Mahallesi	:	AŞAĞI MAHALLESİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No**	:	10169
Parsel No	:	74
Alanı	:	5.982,91
Vasfı	:	BETONARME 17 KATLI A BLOK VE 7 KATLI B BLOK VE ARSASI
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Yevmiye No	:	
Cilt/Sayfa No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Aşağıdaki listede sunulmuştur.</i>
Tapu Tarihi	:	

**** Taşınmazın ada numarası 1866 iken 10169 olarak değiştiği görülmüştür.**

- Mülkiyet Listesi

Ada No	Parsel No	Blok No	B.BI No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye
10169	74	A	38	1. Kat	2015 / 197173	Konut	58	5729	4.09.2012	15810
10169	74	A	39	1. Kat	1274 / 197173	Konut	58	5730	4.09.2012	15810
10169	74	A	44	2. Kat	1702 / 197173	Konut	59	5735	4.09.2012	15810
10169	74	A	47	2. Kat	2055 / 197173	Konut	59	5738	4.09.2012	15810
10169	74	A	48	2. Kat	1299 / 197173	Konut	59	5739	4.09.2012	15810
10169	74	A	53	3. Kat	1736 / 197173	Konut	59	5744	4.09.2012	15810
10169	74	A	62	4. Kat	1771 / 197173	Konut	59	5753	4.09.2012	15810
10169	74	A	71	5. Kat	1806 / 197173	Konut	59	5762	4.09.2012	15810
10169	74	A	80	6. Kat	1860 / 197173	Konut	59	5771	4.09.2012	15810
10169	74	A	89	7. Kat	1916 / 197173	Konut	59	5780	4.09.2012	15810
10169	74	A	98	8. Kat	1974 / 197173	Konut	59	5789	4.09.2012	15810
10169	74	A	116	10. Kat	2094 / 197173	Konut	59	5807	4.09.2012	15810
10169	74	B	21	1. Bodrum	689 / 197173	İşyeri	59	5834	4.09.2012	15810
10169	74	B	22	1. Bodrum	653 / 197173	İşyeri	59	5835	4.09.2012	15810
10169	74	B	42	1. Kat	579 / 197173	İşyeri	60	5855	4.09.2012	15810
10169	74	B	53	1. Kat	536 / 197173	İşyeri	60	5866	4.09.2012	15810
10169	74	B	54	1. Kat	586 / 197173	İşyeri	60	5867	4.09.2012	15810
10169	74	B	55	1. Kat	529 / 197173	İşyeri	60	5868	4.09.2012	15810

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden 13.10.2022 tarihinde müşteri tarafından alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

***Beyanlar Hanesinde:**

*...KM ne Çevrilmiştir. 23.12.2020 tarih 37311 yevmiye

* 12.03.2013 tarih 4912 yevmiye ile Yönetim Planı Değişikliği: 08.03.2013 (Yönetim planında değişiklik yapıldığına ilişkin bilgi olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

***Şerhler Hanesinde:**

08.11.2012 tarih 20151 yevmiye ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 0.001 KRŞ bedelle 99 yıllığına Kira Şerhi) (Başlama Tarihi:08.11.2012 Süre:99 Yıl) (İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu parsel üzerinde 23.12.2020 tarih 37311 yevmiye no ile kat mülkiyeti kurulmuştur. Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 18 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

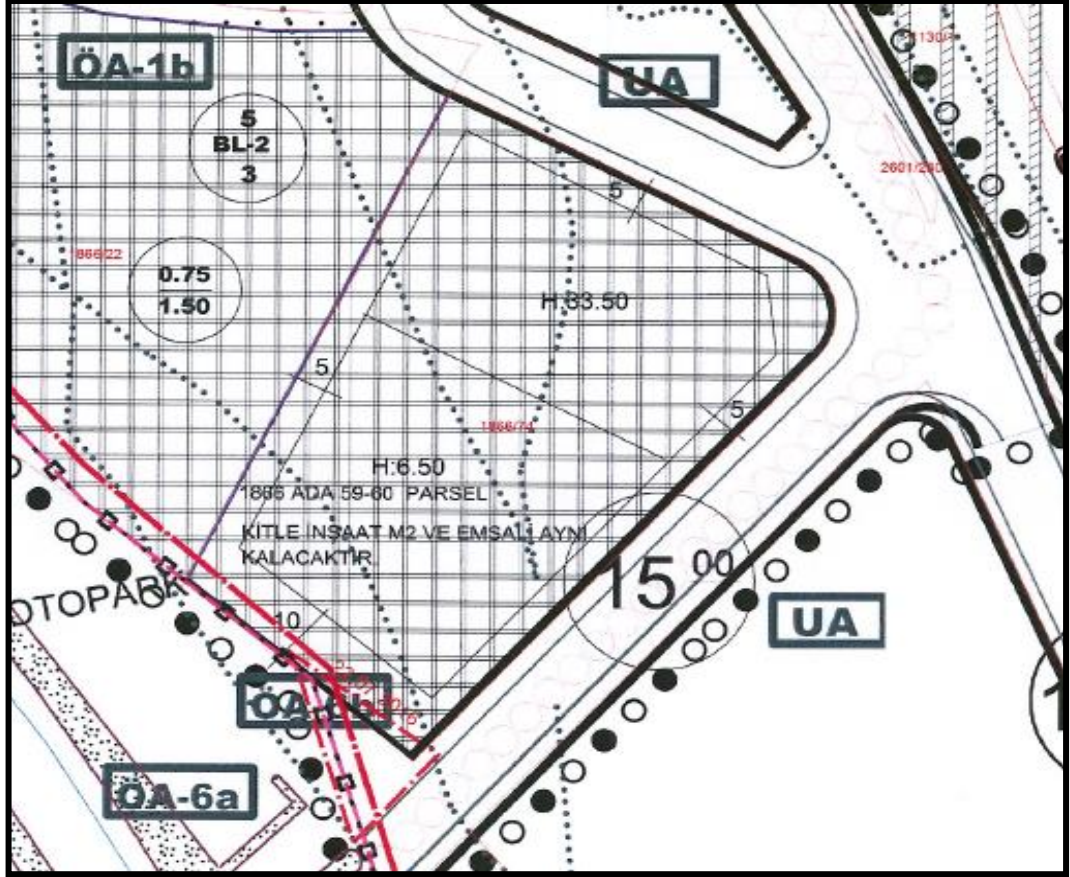
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan imar durum belgesi göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Konu gayrimenkul imar uygulamaları açısından Kartal Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları içindedir. Konu gayrimenkulün imar durumu ile ilgili olarak Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden bilgi alınmıştır. Konu gayrimenkul 19.04.2013 tasdik tarihli Kartal Güneyi Revizyon uygulama İmar Planı ve 22.07.2016 tarihinde onanan 1/1.000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında H:33.50 m. ve H:6.50 m. irtifada kitle yapılanma şartlarında "Ticaret" alanında kalmaktadır.

Aşağıda konu gayrimenkule ilişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı örneği yer almaktadır. Buna göre; konu arsada "kitle imarlı" olarak ifade edilen yapı tarzına izin verilmiştir. Sahil tarafına bakan ön kısımda ve arka kısımda olmak şartıyla 2 blok yapılabilir. Ön bölümde kalan alanda H: 6.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir, arka bölümde ise H:33.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir. Çekme mesafeleri ön yoldan 10 metre, yan yollardan 5 metre olarak görülmektedir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 1866 ada 74 parsel için düzenlenmiş, 27.07.2009 tarih 3-03 ilk ruhsatı , yenileme amaçlı 18.07.2012 tarih 3-66 numaralı yapı ruhsatı ve 23.09.2014 tarih ve 7-12 numaralı şantiye şefi değişikliğinden dolayı verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır. A Blok için 16.09.2019 tarih ve 0299 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge 17 kat, 109 mesken ve 13 adet ofis-işyeri için düzenlenmiştir. B Blok için 16.09.2019 tarih ve 0299 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge toplam 7 kat, 56 adet dükkan için düzenlenmiştir. (Taşınmazın ada no 10169 olarak değişmiş olup, ruhsat ve projesi eski ada numarası 1866 için düzenlenmiştir. İskan belgeleri 10169 ada 74 parsel için düzenlenmiştir.)

İncelenen projesinde parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681,00 m²'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009,00 m²'dir.

RUHSAT BİLGİ TABLOLARI							
ADA	PARSEL	KULLANIM AMACI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT NO	TADİLAT RUHSAT TARİHLERİ	TADİLAT RUHSAT NO	RUHSAT ALANI (m ²)
1866 (Y:10169)	74	A Blok	27.07.2009	3-03	1.18.07.2012 2.23.09.2014	1.3-66 2.7-12	29.681,00
1866 (Y:10169)	74	B Blok	27.07.2009	3-03	1.18.07.2012 2.23.09.2014	1.3-66 2.7-12	14.009,00

İSKAN BİLGİ TABLOLARI							
Ada	Parsel	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	B.Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
10169	74	A Blok	16.09.2019	0299	122	5A	29.681,00
10169	74	B Blok	16.09.2019	0299	56	5A	14.009,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI							43.690,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Müt. Şantiye Şefi ve İsim Değişikliği nedeni ile alınan son yapı ruhsatları 23.09.2014 tarihinde düzenlenmiştir. Bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri 2019 yılında alınmış olup kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın bulunduğu parsel için iskana bağlı olarak aşağıdaki yapı denetim firması bilgileri geçerlidir.

Alfa Teknik Yapı Denetim LTD.ŞTİ. Kayışdağı Mahallesi Kayışdağı Caddesi No:155B ATAŞEHİR-İSTANBUL

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

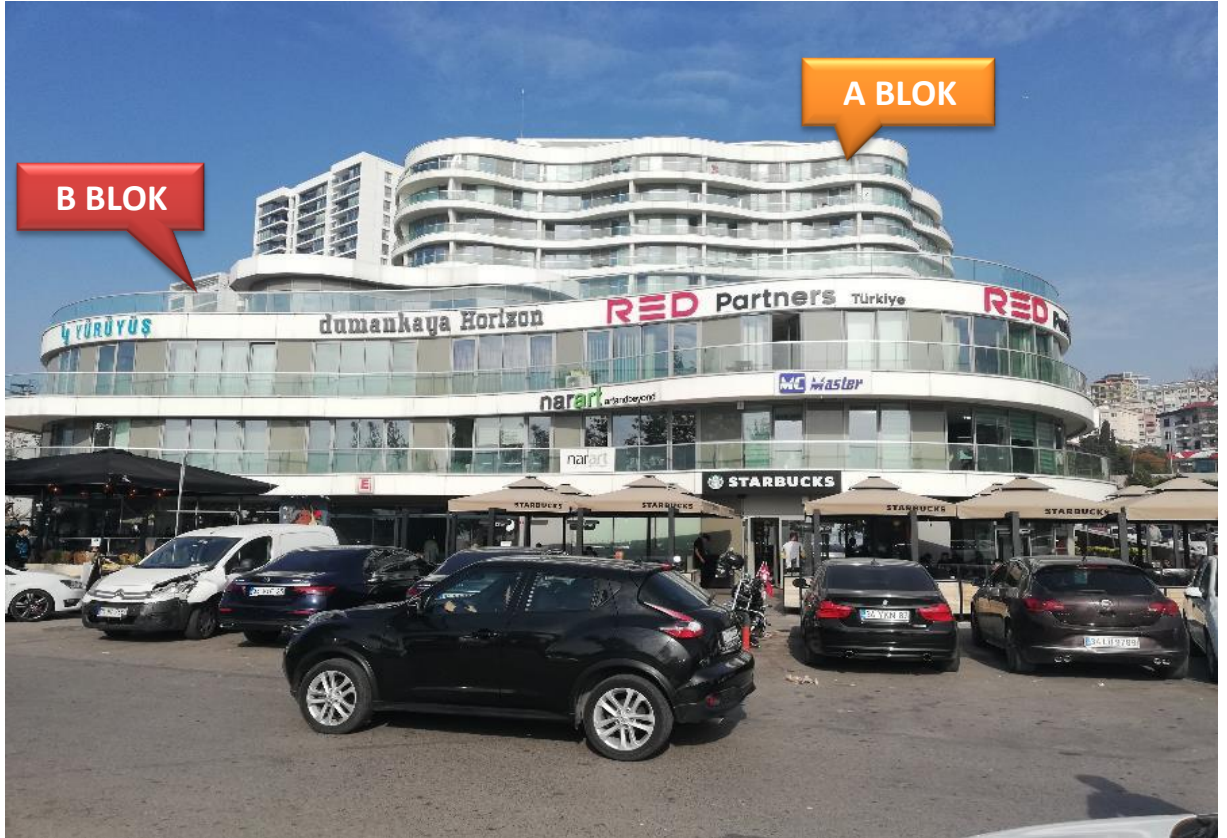
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

28.01.2016 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

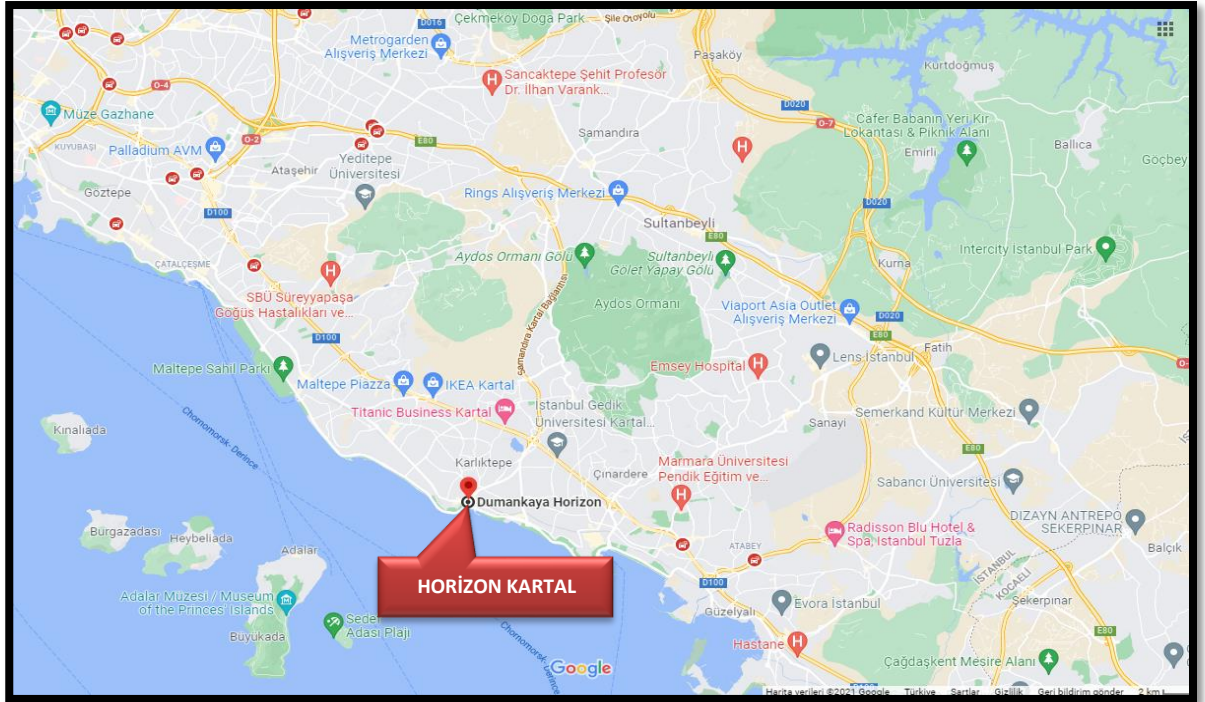
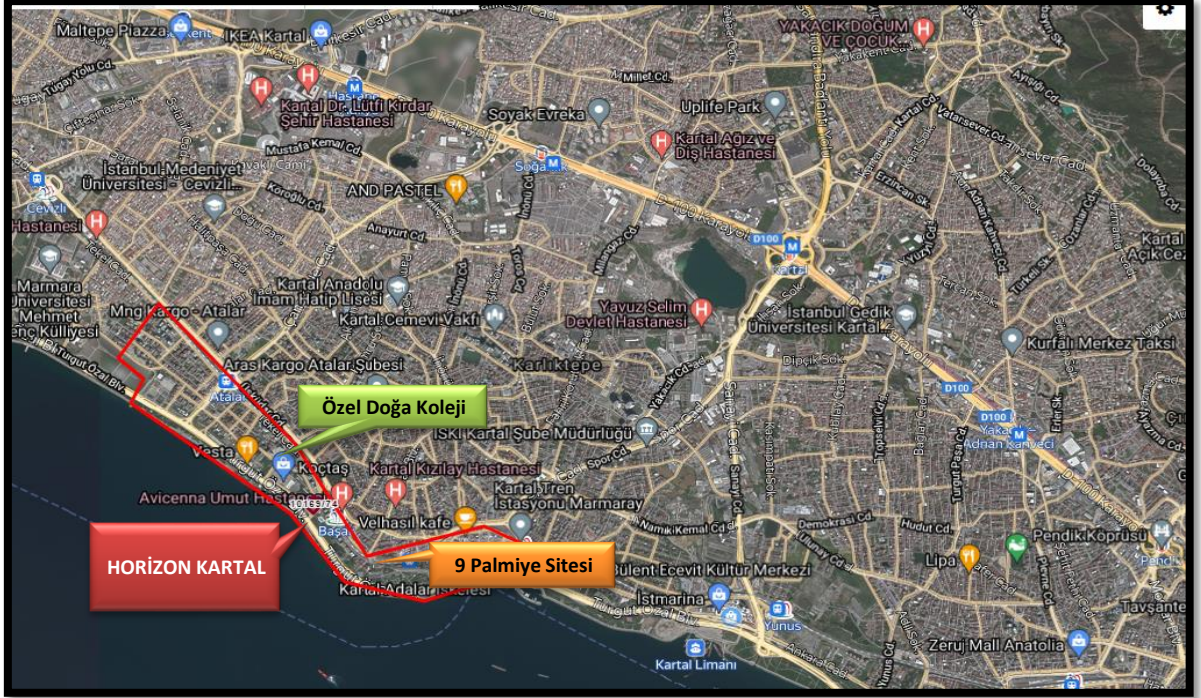
3.1 - Tanımı

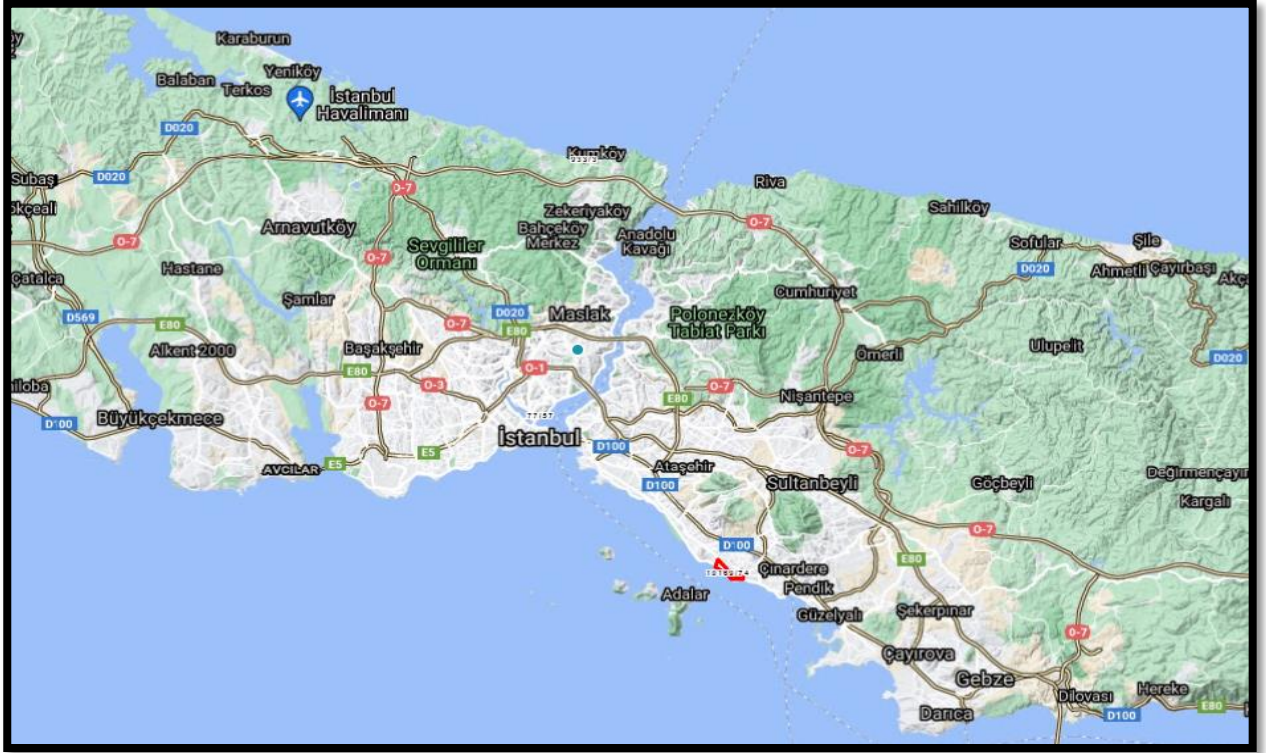
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m²' dir. A Blok; 6 bodrum + zemin + 10 normal kattan oluşmaktadır. A Blok'ta 109 konut, 13 adet iş yeri bulunmakta olup, konutlardan 2 tanesi (zemin+1.kat) dubleks konut niteliğindedir. A Blok girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. B Blok deniz tarafında yer alan 5 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. B Blok, ticari blok olup, 56 adet iş yeri bulunmaktadır. Blok girişi 1. bodrum kattandır. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar müşteri tarafından 20.12.2021 tarihinde iletilen stok listesine göre Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 18 adet bağımsız bölümdür.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan konumlu arsa, sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz deniz manzarasına sahiptir. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projeye ulaşım, sahil yolundan veya sahil yoluna paralel uzanan ve Çilek Sokak'ın bağlandığı Tekel Caddesi'nden sağlanabilmektedir. TCDD Banlıyo hattı Tekel Caddesi'ne paralel uzanmakta ve kuzeyden sahil yoluna erişimde bariyer oluşturmaktadır. TEM Otoyolu Kartal çıkışından ve D-100 Soğanlık üzerinden sahil yolu bağlantısı ile konu gayrimenkule erişim sağlanırken, İdealtepe'den de D-100 Karayolu'na ulaşım sağlanabilmektedir. Konu gayrimenkul Kartal sahiline çok yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaz Samandıra TEM Çıkışı 14 km, Sabiha Gökçen Havalimanı Sapağı 19 km , Boğaziçi Köprüsü Gişeler 24 km , FSM Köprüsü Gişeler 33 km mesafededir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İstanbul Kartal İlçesi Horizon projesinde müşteri tarafından 20.12.2021 tarihinde ibraz edilen stok listelerinde yer alan Körfez GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunan 18 adet bağımsız bölümdür. Konu parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış olan proje, A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690 m²'dir.

Projede yer alan olan kullanımlar temel olarak konut ve işyeri olarak belirlenmiştir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet de home-office yer almaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

Projede inşaat tamamlanmış, oturma başlamıştır. B Blok'ta dükkanlar natamam olarak bırakılmış, ofis nitelikli taşınmazların ise iç dizaynı yapılmıştır. A Blok'ta konut alanlarının iç dizaynları tamamlanmıştır.

İncelenen kat irtifakı projesine göre bloklar için yapılan hesaplamalar aşağıdaki gibidir.

BLOK NO	A BLOK	B BLOK	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
A ve B BLOK	6. BODRUM	5. BODRUM	4.499,00 m ²
	5. BODRUM	4. BODRUM	4.499,00 m ²
	4. BODRUM	3. BODRUM	4.269,00 m ²
	3. BODRUM	2. BODRUM	4.466,00 m ²
	2. BODRUM	1. BODRUM	3.110,00 m ²
	1. BODRUM	ZEMİN	3.162,00 m ²
	ZEMİN	1. NORMAL KAT	3.071,00 m ²
	1. NORMAL	TESİSAT KATI	1.701,00 m ²
	2. NORMAL		1.564,00 m ²
	3. NORMAL		1.552,00 m ²
	4. NORMAL		1.552,00 m ²
	5. NORMAL		1.564,00 m ²
	6. NORMAL		1.564,00 m ²
	7. NORMAL		1.552,00 m ²
	8. NORMAL		1.552,00 m ²
	9. NORMAL		1.564,00 m ²
	10. NORMAL		1.564,00 m ²
	TESİSAT KATI		822,00 m ²
	ÇATI KATI		63,00 m ²
TOPLAM	29.681	14.009	43.690

Ada	Parsel	Blok	Konut Alanı (m ²)	Ticaret Satış Brüt Alanı (m ²)	Diğer Kullanım Alanı (m ²)
1866 (y:10169)	74	A	18.256,00	1.641,00	9.784,00
1866 (y:10169)	74	B		6.531,00	7.478,00

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Konut+Ofis+Dükkan
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz-Şehir
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Projede inşaat tamamlanmış, oturma başlamıştır. B Blok'ta dükkanlar natamam olarak bırakılmış, ofis nitelikli taşınmazların ise iç dizaynı yapılmıştır. A Blok'ta konut alanlarının iç dizaynları tamamlanmıştır.

Ofis ve konutlarda zeminler ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda ise laminat parkedir. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda saten boyadır. Vitrifiye ve mutfak dolapları mevcuttur. Dış kapılar çelik kapıdır. Klima mevcuttur.

BLOK	KAT	BB. NO	NİTELİĞİ	TİPİ	NET ALAN (M2)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M2)
A	1.kat	38	Konut	4+1	213,28	299
A	1.kat	39	Konut	2+1	144,97	204
A	2.kat	44	Konut	4+1	203,65	286
A	2.kat	47	Konut	4+1	213,28	299
A	2.kat	48	Konut	2+1	144,97	204
A	3.kat	53	Konut	4+1	203,40	286
A	4.kat	62	Konut	4+1	203,40	286
A	5.kat	71	Konut	4+1	203,65	286
A	6.kat	80	Konut	4+1	203,65	286
A	7.kat	89	Konut	4+1	203,40	286
A	8.kat	98	Konut	4+1	286,00	286
A	10.kat	116	Konut	4+1	203,65	286
B	1.Bodrum	21	İş Yeri	Mağaza	53,07	76
B	1.Bodrum	22	İş Yeri	Mağaza	50,38	72
B	1.kat	42	Ofis	Ofis	54,78	81
B	1.kat	53	Ofis	Ofis	50,42	75
B	1.kat	54	Ofis	Ofis	58,39	82
B	1.kat	55	Ofis	Ofis	49,39	74

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

16.09.2019 tarihinde A ve B Bloklar için ayrı ayrı yapı kullanma izin belgesi almış olup, yeniden ruhsat almasını gerektiren değişiklikler bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir. Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,490,851 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %16.5'sine, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %43.5'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de , 38 istasyonlu ve 76 km uzunluğundaki Gebze-Halkalı marmaray hattı Mart 2019'da hizmete açılmıştır.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.



Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

2021 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 480.738 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

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

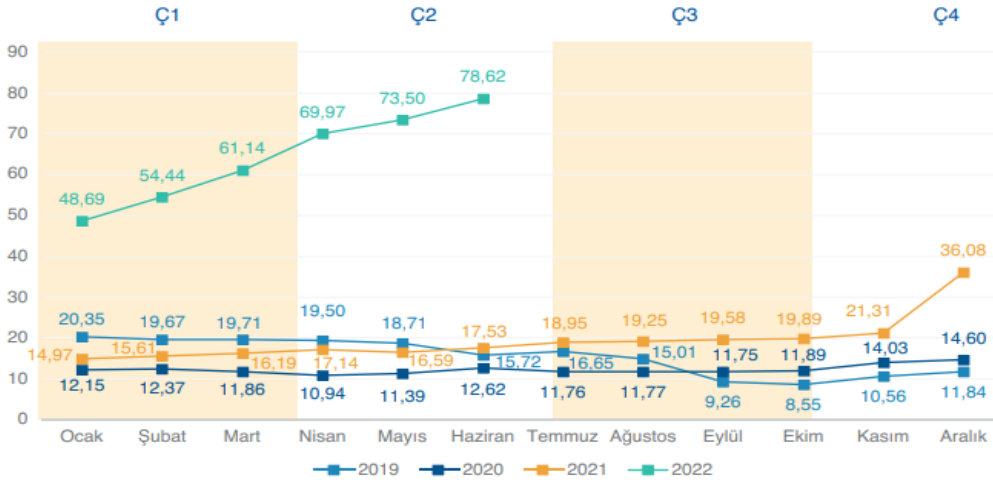
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

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

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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri,2022 (TÜİK)

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

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

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

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

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

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

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

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

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

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

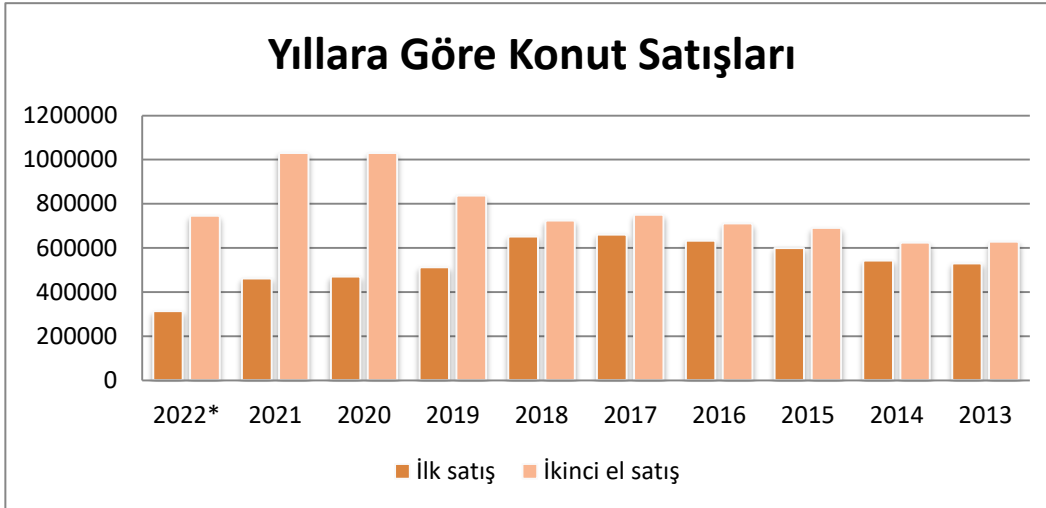
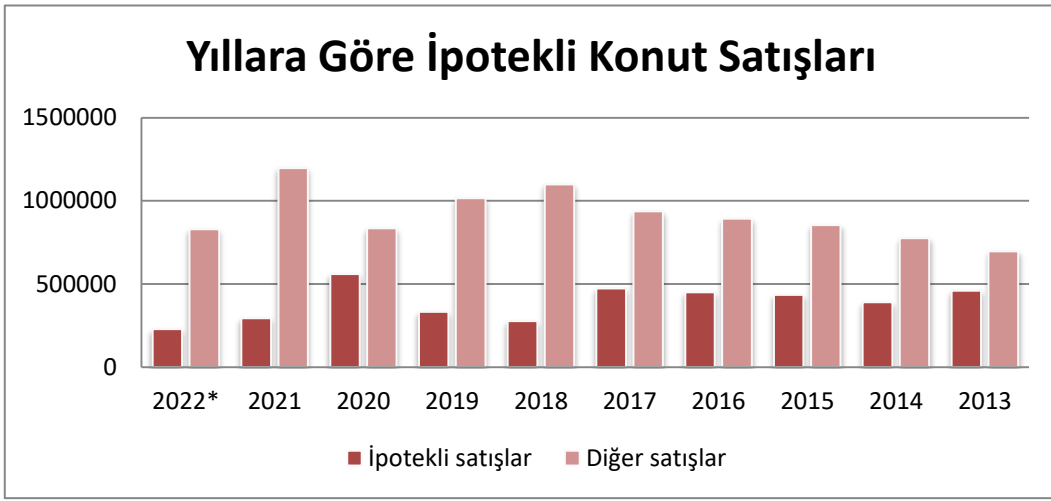
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

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

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

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



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2022*	1.057.192	228.601	828.592	21,6%	1.057.192	312.118	745.075
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,3%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,1%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,5%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,4%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
(2022 Yılı verileri ilk dokuz aya (Ocak-Eylül) ait verileri kapsamaktadır.)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Tapu Müdürlüğü, Kartal İmar Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi, Körfez GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- * Güney cephe taşınmazlar deniz ve Adalar manzaralıdır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Nitelikli bir projede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arzı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* HORIZON KARTAL



Horizon Kartal Projesi, Kartal Sahilyolu'nda konumlanmıştır. A Blok'ta 13 ticari birim ile 109 daire, B Blok'ta ise 22 ticari birim ile 34 ticari ofis olmak üzere toplam 178 bağımsız ünite yer almaktadır. 74–87m² arasında 1+1, 129–204m² arasında 2+1, 160–183m² arasında 2+1 dubleks, 206–219 m² arasında 3+1 ve 286–299 m² arasında 4+1 daire seçenekleri mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Red Partners 0216 759 61 60	1+1 4 kat	87m ²	3.000.000 TL	34.483 TL/m ²
Onyx Gayrimenkul 0212 524 38 38	4+1 4 kat	299m ²	13.150.000 TL	43.980 TL/m ²
Smart Proje 0212 229 81 81	2+1 1 kat	129m ²	3.850.000 TL	29.845 TL/m ²
Ortalama				36.103 TL/m²

* MANZARA ADALAR



Manzara Adalar, dünyanın önde gelen mimarlık firması Perkins Eastman'ın özgün tasarımı ile güven, konfor ve ferahlığı bir araya getirmiştir. Manzara Adalar 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dubleks, 3+2 Tripleks, 4+1 ve 5+1 Dubleks Penthouse gibi farklı tiplerde toplam 975 konut ve ofis ünitelerinden oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
PG Global 0505 036 42 35	2+1 30. kat	166m ²	5.400.000 TL	32.530 TL/m ²
Remax Yıldız 0216 380 17 17	1+1 6 kat	96m ²	2.550.000 TL	26.563 TL/m ²
Red Partners 0533 617 02 78	3+1 13.kat	65m ²	2.175.000 TL	33.462 TL/m ²
Ortalama				30.851 TL/m²

* **İSTMARİNA**



Emlak Konut GYO'nun Kartal'da satışa çıkardığı 64 bin 502 metrekarelik arsayı kazanan Dap Yapı İnşaat ortaklığı imzası taşıyan İstmarina projesi 1463 konut ve 258 ticari birimden oluşuyor. 141 bin 896 metrekarelik inşaat alanına sahip olan İstmarina projesi 31-39 katlı 5 blok halinde yükseliyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
GK Gayrimenkul 0507 471 40 03	3,5+1 3 kat	260m ²	12.500.000 TL	48.077 TL/m ²
Üçler Gayrimenkul 0535 840 85 08	2+1 20. kat	150m ²	7.250.000 TL	48.333 TL/m ²
Blue Marin Gayrimenkul 0532 500 52 74	1+1 27. kat	95m ²	4.050.000 TL	42.632 TL/m ²
Ortalama				46.347 TL/m²

* **REFERANS KARTAL**



Kiler GYO ve Biskon Yapı imzası taşıyan Referans Kartal Towers projesi 24 ve 31 katlı 2 blokta 451 konut ve 800 metrekarelik ticari ünitelerden meydana gelen projede 1+1 dairelerin büyüklükleri 49 metrekareden başlarken, 3+1 dairelerin alanları 155 ila 172 metrekare arasında değişmektedir. Penthouse dairelerin büyüklükleri ise 211 metrekare ile 404 metrekare arasında değişiklik göstermektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Red Partners 0216 373 97 97	3+1 5. kat	170m ²	7.700.000 TL	45.294 TL/m ²
Tur Gayrimenkul 0216 442 10 80	2+1 27. kat	120m ²	5.600.000 TL	46.667 TL/m ²
Akel Emlak 0216 389 75 53	1+1 16. kat	70m ²	2.500.000 TL	35.714 TL/m ²
Ortalama				42.558 TL/m²

* **VERSUS DRAGOS**



Resim Yapı ve Gayrimenkul A.Ş. imzalı Versus Dragos projesi; 26 katlı 2 blokta bulunan 227 adet konuttan oluşmaktadır. Projede yüzme havuzları, çocuk parkları, spor alanları, kapalı otopark, kapalı spor salonu mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Red Partners 0216 373 97 97	3+1 18.kat	195m ²	8.300.000 TL	42.564 TL/m ²
Mirza Gayrimenkul 0553 979 41 81	3+1 21.kat	143m ²	6.750.000 TL	47.203 TL/m ²
Çağrı Gayrimenkul 0216 457 38 81	1+1 2.kat	78m ²	2.850.000 TL	36.538 TL/m ²
				42.102 TL/m²

* **LA MARİN KARTAL**



La Marin Kartal iki blokta 198 konuttan oluşuyor. La Marin projesinde bloklar 24 katlı olarak tasarlanmıştır. Projede 80 ila 122 metrekarelik 2+1'ler, 138 ila 161 metrekarelik 3+1'ler, 215 ila 298 metrekarelik 4+1'ler bulunmaktadır. La Marin Kartal'da; açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, aktivite alanları ve yazlık sinema, basketbol, satranç, çocuk oyun alanları ve ateş havuzu, yürüyüş alanları, 6000 m² yeşil alan, 1000 m² Wellness Garden, her daireye 2 m² depo alanı, 2 kat otopark ve bisiklet parkları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Remax Mentor 0216 488 20 30	4+1 24.kat	250m ²	11.750.000 TL	47.000 TL/m ²
				47.000 TL/m²

* **DAP DRAGOS ROYAL TOWERS**



Dap Dragos Royal Towers projesinde 1+1 ile 4+1 arasında, Loft ve Penthouse olmak üzere bulunduğu konuma göre değişiklik gösteren 212 adet konut bulunmaktadır. Dairelerin tümü Kınalı, Heybeli, Burgaz ve Büyükada'nın manzarasına bakmaktadır.

Dragos Royal Towers'da rezidans hizmetleri dışında fitness center, açık/kapalı yüzme havuzları, tenis ve basketbol sahaları, yürüyüş/dinlenme alanları ve Spa merkezi bulunuyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World CZM 0216 445 15 84	1+1 6. kat	90m ²	3.200.000 TL	35.556 TL/m ²
Ortalama				35.556 TL/m²

* **PERAPARK**



Kartal Yaşar Doğu Caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m² arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ercan Gayrimenkul 0532 234 88 14	3+1 15. kat	140m ²	5.250.000 TL	37.500 TL/m ²
Bizden Konut 0216 444 16 20	2+1 16. kat	85m ²	3.750.000 TL	44.118 TL/m ²
Serdal Gayrimenkul 0532 420 36 59	1+1 14.kat	68m ²	2.300.000 TL	33.824 TL/m ²
Ortalama				38.480 TL/m²

* **GÖKDENİZ KARTAL**



Gökdeniz Kartal; 7.080 m² arsa alanı üzerinde, 35.000 m² inşaat alanı, 6.000 m² bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.

Gökdeniz Kartal sosyal olanakları içerisinde, fitness center, sauna, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları ve otopark gibi birçok seçenek bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Platin Planet 0507 127 00 86	3+1 2. kat	170m ²	7.200.000 TL	42.353 TL/m ²
Red Partners Anka 0530 776 82 81	2+1 21. kat	107m ²	6.000.000 TL	56.075 TL/m ²
Suna Çelik Gayrimenkul 0530 957 11 21	3+1 2. kat	177m ²	5.400.000 TL	30.508 TL/m ²
	Ortalama			42.979 TL/m²

* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m2 arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

Proje içerisinde; açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, sauna, fitness center, süpermarket, çocuk oyun parkı, geniş peyzajlı dinlenme alanları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Durum Gayrimenkul 0216 652 20 02	3+1 7. kat	157m ²	5.100.000 TL	32.484 TL/m ²
EKM Gayrimenkul 0216 803 33 86	3+1 16. kat	135m ²	6.000.000 TL	44.444 TL/m ²
Nevon Gayrimenkul 0216 515 46 46	2+1 1. kat	107m ²	2.950.000 TL	27.570 TL/m ²
IC Gayrimenkul 0216 519 34 92	2+1 12. kat	55m ²	3.000.000 TL	54.545 TL/m ²
Ortalama				39.761 TL/m²

* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m2 arsa alanı üzerinde, 39.600 m2 inşaat alanına sahiptir. Proje de 200 adet daire, 28 home ofis ve 11 mağaza yer almaktadır.

32 katlı tek blok şeklinde tasarlanan Pega Kartal'da Türk hamamı, sauna, Lobby Lounge, fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu, 7/24 concierge hizmetleri, açık ve kapalı otopark gibi sosyal alanlar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reyting Gayrimenkul 0216 652 22 22	4+1 29. kat	205m ²	7.700.000 TL	37.561 TL/m ²
Reyting Gayrimenkul 0216 652 22 22	3+1 11. kat	177m ²	5.570.000 TL	31.469 TL/m ²
Mine Ün Gayrimenkul 0533 580 04 82	3+1 14. kat	70m ²	2.500.000 TL	35.714 TL/m ²
Ortalama				34.915 TL/m²

* **MOMENT İSTANBUL**



AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m2 arsa alanı üzerinde, 117.365 m2 inşaat alanı, 2.411 m2 peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.

Moment İstanbul projesi kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları da bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Beyzadeoğlu Gayrimenkul 0216 442 92 97	1+1 18. kat	75m ²	2.100.000 TL	28.000 TL/m ²
AC Moment İstanbul 0216 377 82 82	2+1 6.kat	125m ²	4.400.000 TL	35.200 TL/m ²
AC Moment İstanbul 0216 377 82 82	2+1 28.kat	100m ²	3.650.000 TL	36.500 TL/m ²
Ortalama				33.233 TL/m²

* **MESA MARMARA**



Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından hayata geçirilen Mesa Marmara projesi 20 katlı tek kulede 105 konuttan meydana gelmektedir. Kartal sahilinde 3 bin 900 metrekare alana kurulan projede daireler deniz ve Adalar manzarasına sahip. Mesa Marmara'da 2+1 daireler 96 ila 111 metrekare, 3+1 daireler 122 metrekare olarak tasarlanmıştır.

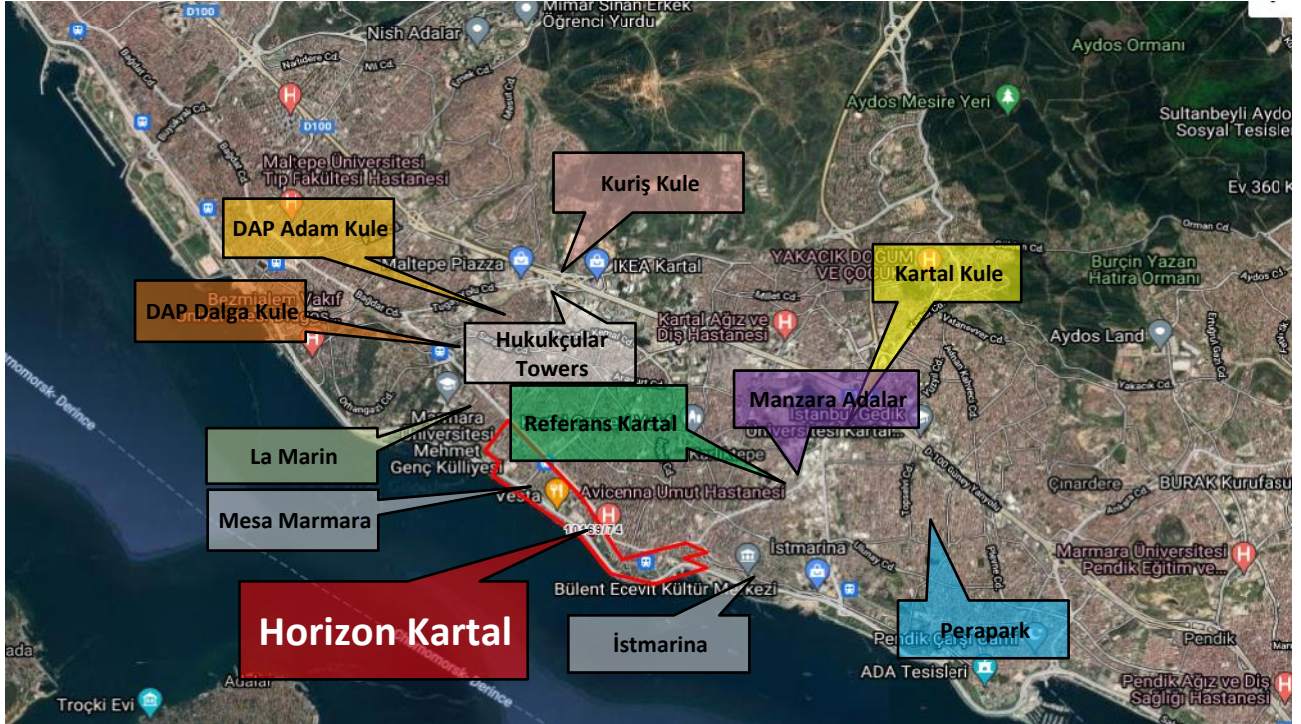
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Var 0216 488 20 30	3+1 13.kat	147m ²	6.450.000 TL	43.878 TL/m ²
DBA Gayrimenkul 0212 223 03 22	2+1 15. kat	116m ²	3.200.000 TL	27.586 TL/m ²
DBA Gayrimenkul 0212 223 03 22	2+1 22. kat	61m ²	2.100.000 TL	34.426 TL/m ²
Ortalama				35.297 TL/m²

* **DAP VAZO KULE**





Dap Yapı tarafından Maltepe Altayçeşme'de inşa edilmekte olan Dap Vazo Kule; 2 adet 22 katlı ve 1 adet 19 katlı olmak üzere 3 blok, 289 adet rezidans konut, 99 adet home ofis ve 11 adet ticari alandan meydana gelmektedir. DAP Vazo Kule'de 5 yıldızlı otel konforu, lobi, danışmanlık, kat hizmeti, 7/24 özel güvenlik, yürüyüş parkurları, fitness merkezi, Türk hamamı, açılır kapanır 4 mevsim yüzme havuzu, mini alışveriş merkezi, kafeler, restoranlar, otopark ve helikopter pisti bulunmaktadır.


Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İstanbul Gayrimenkul 0216 457 40 44	1+0 5. kat	39m ²	1.275.000 TL	32.692 TL/m ²
				32.692 TL/m²





Satılık Ofis Emsalleri

* Dap Teras Kule					
		Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Teras Kule 'de, birbirinden farklı stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 alternatifleri sunulan 364 rezidans, 25 ofis ve 11 mağaza yer alıyor.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Remax Fenomen	0216 455 20 55	Bahçe katı	65m ²	1.150.000 TL	17.692 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					17.692 TL/m²

* Dap Adam Kule					
		Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Adam Kule Dragos'ta yer almaktadır. 7 katlı tek kulede 254 bağımsız birimden oluşan Adam Kule; home ofis, ofis ve rezidanslardan oluşmaktadır.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Arsa Merkezi	0216 443 34 33	5. kat	98m ²	2.825.000 TL	28.827 TL/m ²
Remax Pusula	0216 386 82 82	23. kat	50m ²	1.565.000 TL	31.300 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					30.063 TL/m²

* Bumerang Ofis Kartal					
		Toplam kapalı inşaat alanı 57.100 m ² olan BUMERANG KARTAL projesi; Tek blok halinde, 190 adet daire ve 14 adet mağazadan oluşmaktadır. Projede ayrıca aşağıda yazılı olan sosyal donatı alanları bulunacaktır.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Nermin Kaya Gayrimenkul	0216 383 94 94	29. kat	374m ²	18.900.000 TL	50.535 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					50.535 TL/m²

* MARMARA KULE					
	Kartal D-100 Karayolu üzerinde inşa edilen projede; 38.270m ² inşaat alanına ve 195 adet 1+1 ve 51 adet 3+1 olmak üzere, home ofis veya ofisler olarak kullanılabilir 72m ² ile 167m ² arasında toplam 246 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca 4000 m ² 'lik alanda 2 adet, 3 kata yayılmış ve 2500 m ² 'lik 4 kata yayılmış bir ticari alan bulunuyor.				
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Remax Smart	0216 352 55 77	9. kat	75m ²	1.980.000 TL	26.400 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					26.400 TL/m ²

* KARTAL KULE - OFİS					
	100 metrelik 22 katlı bir adet blokta toplam 205 adet ticari üniteden meydana gelen Kartal Kule Projesi, deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. 4 metre tavan yüksekliği bulunan projenin tasarımı Kartal figüründen esinlenerek yapılmıştır. Ticari ünitelerin alanları 55 metrekare ile 1000 metrekare arasında farklılık göstermektedir.				
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Bankadan	0312 265 05 26	5. kat	43m ²	1.456.000 TL	33.860 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					33.860 TL/m ²

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal Krokisi



1 Red Partners

Tel 0216 373 97 97

Taşınmazlarla aynı projede yer alan dışa cepheli, 87m² olarak pazarlanan dükkan 6.600.000_TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazların konum şerefiyesi daha düşüktür. Taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	87 .-M ²	6.600.000 .-TL	75.862	.-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	--------	---------------------

2 Red Partners

Tel 0216 373 97 97

Taşınmazlarla aynı projede yer alan dışa cepheli, 87m² olarak pazarlanan dükkan 8.000.000_TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazların konum şerefiyesi daha düşüktür. Taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	87 .-M ²	8.000.000 .-TL	91.954	.-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	--------	---------------------

3 Erpey Gayrimenkul

Tel 0530 885 53 11

Üsküdar Caddesi üzerinde, Ayıldızlar İş Merkezi'nde yer alan, minibüs yoluna cepheli 28m² alanlı dükkan 2.400.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazların konum şerefiyesi daha düşüktür. Taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	28 .-M ²	2.400.000 .-TL	85.714	.-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	--------	---------------------

4 Vox Emlak

Tel 0212 999 86 69

Taşınmaza yakın konumda, Turgut Özal Bulvarı üzerinde yer alan 70m² alanlı dükkan 4.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	70	.-M ²	4.750.000	.-TL	67.857	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

5 Reha Medin Dragos

Tel 0216 383 12 62

Taşınmaza yakın konumda, Üsküdar Caddesine 2.binada yer alan 45m² alanlı dükkan 2.880.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	45	.-M ²	2.880.000	.-TL	64.000	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 Coldwell Banker Referans

Tel 0216 377 44 00

Taşınmaza yakın konumda, Kumlar Caddesi üzerinde yer alan 21m² alanlı dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	21	.-M ²	2.000.000	.-TL	95.238	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

7 216 Şehristanbul Gayrimenkul

Tel 0216 352 10 71

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde yer alan, zemin +bodrum katlı, toplam 150m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 2.850.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	150	.-M ²	2.850.000	.-TL	19.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

Kiralık Emsaller

1 Remax Mentor

Tel 0216 488 20 30

La Marin Kartal projesinde 5.katta yer alan, 2+1 78m² alanlı olarak pazarlanan daire 13.500_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	78	.-M ²	13.500	.-TL	173	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

2 Red Partners

Tel 0533 617 02 78

Manzara Adalar projesinde 5.katta yer alan, 2+1 155m² alanlı olarak pazarlanan daire eşyalı olarak 21.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	155	.-M ²	21.000	.-TL	135	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

3 GKY Gayrimenkul

Tel 0532 702 61 11

İstmarina projesinde 30.katta yer alan, 1+1 70m² alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı 22.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	70	.-M ²	22.000	.-TL	314	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

4 PG Global Gayrimenkul

Tel 0505 036 42 35

Manzara Adalar projesinde 30.katta yer alan, 1+1 98m² alanlı olarak pazarlanan daire 13.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	98	.-M ²	13.000	.-TL	133	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

5 Temeltaş Emlak

Tel 0216 442 59 61

Panorama Rezidans projesinde 4.katta yer alan, 3+1 222m² alanlı olarak pazarlanan daire 20.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	222	.-M ²	20.000	.-TL	90	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

6 Caasa Gayrimenkul

Tel 0549 727 37 74

Dap Teras Kule projesinde 17.katta yer alan, 3+1 233m² alanlı olarak pazarlanan daire 25.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	233	.-M ²	25.000	.-TL	107	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

7 Alomigrant Gayrimenkul

Tel 0501 706 32 56

Referans Kartal Tower projesinde 4.katta yer alan, 1+1 75m² alanlı olarak pazarlanan daire 8.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	75	.-M ²	8.000	.-TL	107	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	-----	---------------------

8 Realty World Czm Gayrimenkul

Tel 0552 763 45 82

Dap Royal Kule projesinde 7.katta yer alan, 3+1 174m² alanlı olarak pazarlanan daire 21.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	174	.-M ²	21.000	.-TL	121	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

9 Emlak Club Maltepe

Tel 0216 629 10 19

Kartal Bumerang projesinde 29.katta yer alan, 4+1 227m² alanlı olarak pazarlanan, konut ve ofis kullanımına uygun daire 30.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	227	.-M ²	30.000	.-TL	132	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara emsal olarak bölgede yer alan projelerde ya da binalardaki konut/ofis/dükkan satış rakamları/kiraları araştırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu konum ve projeye göre genel özellikleri karşılaştırılmış ve olumsuz olumlu özellikleri değerlendirilmiştir.

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU KONUT (A BLOK 38)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İstmarina	Manzara Adalar	Referans Kartal	La Marin	Versus Dragos
SATIŞ FİYATI		7.250.000	5.400.000	7.700.000	11.750.000	8.300.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	299	150	166	170	250	195
BİRİM M ² DEĞERİ		48.333	32.530	45.294	47.000	42.564
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	1. kat	20.kat	30.kat	5.kat	20.kat	18.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	BENZER	İYİ	ORTA İYİ
		-15%	-15%	0%	-15%	-10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	BENZER	BENZER	İYİ	ORTA İYİ
		-15%	0%	0%	-15%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-30%	-15%	-40%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28.746	26.583	22.771	38.500	28.200	27.675

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS) (B BLOK 42 NUMARA)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dap Teras	Bumerang Ofis	Dap Adam Kule	Marmara Kule	Kartal Kule
SATIŞ FİYATI		1.150.000	18.900.000	2.825.000	1.980.000	1.450.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	81	65	374	98	75	43
BİRİM M ² DEĞERİ		17.692	50.535	28.827	26.400	33.721
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 15%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	1. kat	Bahçe Katı	29.kat	5.kat	9.kat	5.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -20%	BENZER 0%	ORTA İYİ -3%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-25%	-5%	-8%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28.025	20.346	37.755	27.385	24.288	30.349

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) (B BLOK 21 NUMARA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
SATIŞ FİYATI		6.600.000	8.000.000	2.400.000	4.750.000	2.880.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	76	87	87	28	70	45
BİRİM M ² DEĞERİ		75.862	91.954	85.714	67.857	64.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK
		0%	0%	-20%	0%	-15%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-35%	-55%	-35%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	44.737	49.310	59.697	38.571	44.107	32.000

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan konut projeleri incelenmiş olup proje bazında ortalama birim m² değerleri hesaplanmıştır. Projelerin inşaat kalitesi, konumları, manzara faktörleri vb. özellikleri farklı olup, yukarıdaki tabloda karşılaştırma yapılmıştır. Taşınmazların piyasada belirtilen rakamlar üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilinmekte olup, ortalama birim değerler üzerinden pazarlık payı düşülmüştür.

Karşılaştırma tabloları her bir fonksiyondan bir adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin kira değeri katı, konumu, alanı vb. özellikleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Satılık emsaller incelenmiş olup ortalama dükkan değerlerinin konum, yapı kalitesi vb. özellikler kıyaslandığında taşınmazın bulunduğu projede 40.000.-TL/m²-45.000.-TL/m² aralığında olabileceği kanaati oluşmuştur. Proje içerisinde dışarıya cepheli dükkanların, koridor içinde kalan mağazalara göre şerefyesinin daha yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Konutlarda ise ortalama satış bedellerinin 25.000.-TL/m²-30.000.-TL/m² aralığında olabileceği kanaati oluşmuştur. Taşınmazların değerleri takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Ofislerin tamamı 1. katta yer almakta olup, ofis emsalleri ile karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU

12 Adet Konutun Toplam Değeri	89.190.000 TL
2 Adet Dükkanın Toplam Değeri	6.650.000 TL
4 Adet Ofisin Toplam Değeri	8.770.000 TL
18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	104.610.000 TL

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A BLOK 38 NO'LU)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	La Marin	Manzara Adalar	Panorama Rezidans	Dap Teras Kule	Referans Kartal
SATIŞ FİYATI		13.500	21.000	20.000	20.000	8.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	299,00	78	155	222	233	75
BİRİM M ² DEĞERİ		173	135	90	86	107
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	BENZER	KÜÇÜK
		-15%	-10%	0%	0%	-15%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	1.kat	5.kat	5.kat	4.kat	17.kat	4.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	İYİ	BENZER
		0%	0%	0%	-15%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-20%	-10%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	93	130	108	81	64	80

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak A Blok 38 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞER TABLOSU	
12 Adet Konutun Toplam Aylık Kira Değeri	287.700 TL
2 Adet Dükkanın Toplam Aylık Kira Değeri	26.600 TL
4 Adet Ofisin Toplam Aylık Kira Değeri	30.100 TL
18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	344.400 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, 18 adet bağımsız bölüm değerlemeye konu edilmiştir. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, tapu ve proje niteliklerine göre kullanılmaları olduğu düşünülmektedir.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirici uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

18 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	104.610.000 TL
18 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	344.400 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken müşteri tarafından iletilen stok listelerindeki taşınmazların değer takdiri yapılacağından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemeye konu taşınmazlar 18 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takdir edilen mevcut durum değerleri rapor eklerindeki tablolarda belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Söz konusu parsel üzerinde ruhsat ve iskan alınmış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.6 Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri incelenmiş ve taşınmazların özelliklerine göre kira birim değerleri öngörülmüştür. Münferit kira değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesini almış olup kat mülkiyetine geçilmiş olması nedeniyle "Binalar" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Bu kapsamda taşınmazların "Binalar" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu 18 adet bağımsız bölümün;**

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

104.610.000 .-TL

(Yüz Dört Milyon Altı Yüz On Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

121.580.850 .-TL

Aylık kira toplam değeri için;

344.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.