

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDEKİ
10047 ADA 6 PARSELDE YER ALAN
(65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.12.2021
RAPOR TARİHİ	20.12.2021
RAPOR NO	ISGY-2109143
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	10047 ADA 6 PARSELDE YER ALAN 65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KARLIKTEPE MAHALLESİ, YAKACIK CADDESİ MANZARA ADALAR NO: 67 KARTAL / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.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

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Tapu Belgeleri
- Ek 7 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir.

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 bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki Pazar değerini belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ISGY-2109143 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

10047 ADA 6 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Karlıktepe
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G22-A-14-B-2-B,G22-A-15-A-1-A
Ada No	:	10047
Parsel No	:	6
Alanı	:	36.736,06
Vasfı	:	A,B,C,D,E ve F Blok Betonarme Bina ve Arsası
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyetli
Sahibi	:	
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Arsa Payı	:	
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nde 10.09.2021 tarihinde webtapu sistemi üzerinden alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar:

- * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 06.05.2019-11274
- * A, B, C, D ve E Blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 08.01.2019-443
- * A, B, C ve E Blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 22.10.2018-23813
- * A, B ve E Blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 10.09.2018-20013
- * A Blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih-Yevmiye: 10.07.2018-15606
- * Yönetim Planı Değişikliği: 21.05.2018, Tarih-Yevmiye: 21.05.2018/11330

Şerhler:

TEDAŞ Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Tarih-Yevmiye: 04.11.2016-26558

(İlgili irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18.maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır." belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların 26.02.2018 tarihinde kat irtifakının kurularak oluşturulduğu, sonrasında 10.07.2018 tarihinde A Blok için, 10.09.2018 tarihinde B ve E bloklar için, 22.10.2018 tarihinde C Blok için, 08.01.2019 tarihinde D Blok için, 06.05.2019 tarihinde F Blok için kat mülkiyetine geçilmiştir. 11.10.2019 tarih 25625 tarihinde 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1.Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği neden ile İş GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

"Kartal İlçesi Karlıktepe Mahallesi, 10047 ada 6 parsel (eski 2274 ada 408 parsel, 2846 ada 1 parsel, 2847 ada 1 parsel), 19.04.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, 5/BL-5/3; 0.40/2.00 (26.10.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Plan notlarının B.2.2.maddesine istinaden "Kat adedi verilen konut+ticaret blok yapılanmalarında kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmış olup demiryolu güeyindeki adalarda Yençok:10 kat, kuzeyindeki adalarda Yençok: 15 kat olarak belirlenmiştir.") yapılanma şartlarında Ticaret+Konut Alanında kalmakta iken, İdareimiz aleyhine İstanbul ili Kartal ilçesi Karlıktepe Mahallesi, 2274 ada, 395, 396, 397, 408 ve 1 sayılı parselleri kapsayan alanı düzenleyen 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planının yukarıda belirtilen parseller yönünden iptali istemi ile İstanbul 9.İdare Mahkemesinde 2019/2044 Esas sayılı dosya ile açılmış olup açılan davada mahkeme 25.11.2020 gün ve 2020/1599 Karar sayılı kararı ile dava konusu planın 2274 (yeni 10047) ada 8 (yeni 6) parsel (408 parselin sehven 8 parsel olarak yazıldığı görülmüştür.) ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir.

Taşınmazların iskanlı ve kat mülkiyetli olması ve dosyasında olumsuz bir karara rastlanmamış olması nedeni ile yukarıda belirtilen durumun taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Kartal İlçesi Karlıktepe Mahalle, G22A14B2B pafta, 10047 ada 6 sayılı parsel, 1/1000 ölçekli 19.04.2013 T.T.'li Kartal Güney Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 5/BL/5/3;0.40-2.00 (Plan notlarının B.2.2. Maddesine istinaden "kat adedi verilen konut+ticaret blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmış olup demiryolu güneyindeki adalarda Yençok:10 kat, kuzeyindeki adalarda Yençok:15 kat olarak belirlenmiştir.) yapılanma şartlarında Ticaret+Konut Alanında kalmakta iken İdareimiz aleyhine İstanbul İli Kartal İlçesi Karlıktepe Mahallesi, 2274 ada 395, 396, 397, 408 ve 1 sayılı parselleri kapsayan alanı düzenleyen 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planının yukarıda belirtilen parseller yönünden iptali istemi ile İstanbul 9.İdare Mahkemesinde 2019/2044 Esas sayılı dosya ile açılmış olup açılan davada mahkeme 25.11.2020 gün ve 2020/1599 Karar sayılı kararı ile dava konusu planın 2274 (yeni 10047) ada 8 (yeni 6) parsel (408 parselin sehven 8 olarak yazıldığı görülmüştür) ilişkin kısmının iptali talebinin reddine karar vermiştir.

Mahkeme kararının temyiz edileceği, söz konusu mahkeme kararında, 10047 ada 6 parselin bulunduğu alanda yer alan pasif nitelikli 2247 ada 408 parselin sehven 8 parsel olarak yazıldığı bilgisi tarafımıza iletilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya bilgileri, Kartal Belediyesi'nden alınmış şifahi bilgiler vasıtası ve İş GYO A.Ş. yetkililerinden edinilmiştir. Bloklara ait ruhsat ve iskan belgeleri bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. İskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz belge bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ						
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (m ²)
A BLOK	12.04.2016	1-077	Mesken	332	V-A	77.932,38
B BLOK	12.04.2016	1-077	Mesken	324	V-A	73.282,07
C BLOK	12.04.2016	1-077	Mesken +Ofis ve İşyeri	322	V-A	74.692,03

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ						
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (m ²)
A BLOK	28.05.2018	187	Mesken	332	V-A	77.932,38
B BLOK	27.08.2018	317	Mesken	324	V-A	73.282,07
C BLOK	03.10.2018	353	Mesken +Ofis ve İşyeri	322	V-A	74.692,03

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari projeleri onaylanmış ve yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Sanatsal Teknik Yapı Denetim A.Ş.

Adres:Mecidiyeköy Mahallesi, Cemal Sahir Sokak, No:29 İç Kapı No:35 Şişli/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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ BİLGİLERİ						
BLOK ADI	Veriliş Tarihi	Bitiş Tarihi	Numarası	Alanı	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
A BLOK	04.03.2018	04.03.2028	Y2334A7C5AA12	77.743,66	B	B
B BLOK	04.03.2018	04.03.2028	Y2334D0F31906	73.136,06	B	B
C BLOK	04.03.2018	04.03.2028	Y2334600C9AB3	74.685,09	B	B

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi, 67 kapı nolu, 10047 Ada, 6 Parsel numaralı 36.736,06 m² alanlı A,B,C,D,E ve F Blok Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Manzara Adalar Projesi kapsamında yer alan: A Blok'ta 19 adet, B Blok'ta 24 adet, C Blok'ta 22 ade olmak üzere toplam 65 adet bağımsız bölümdür.

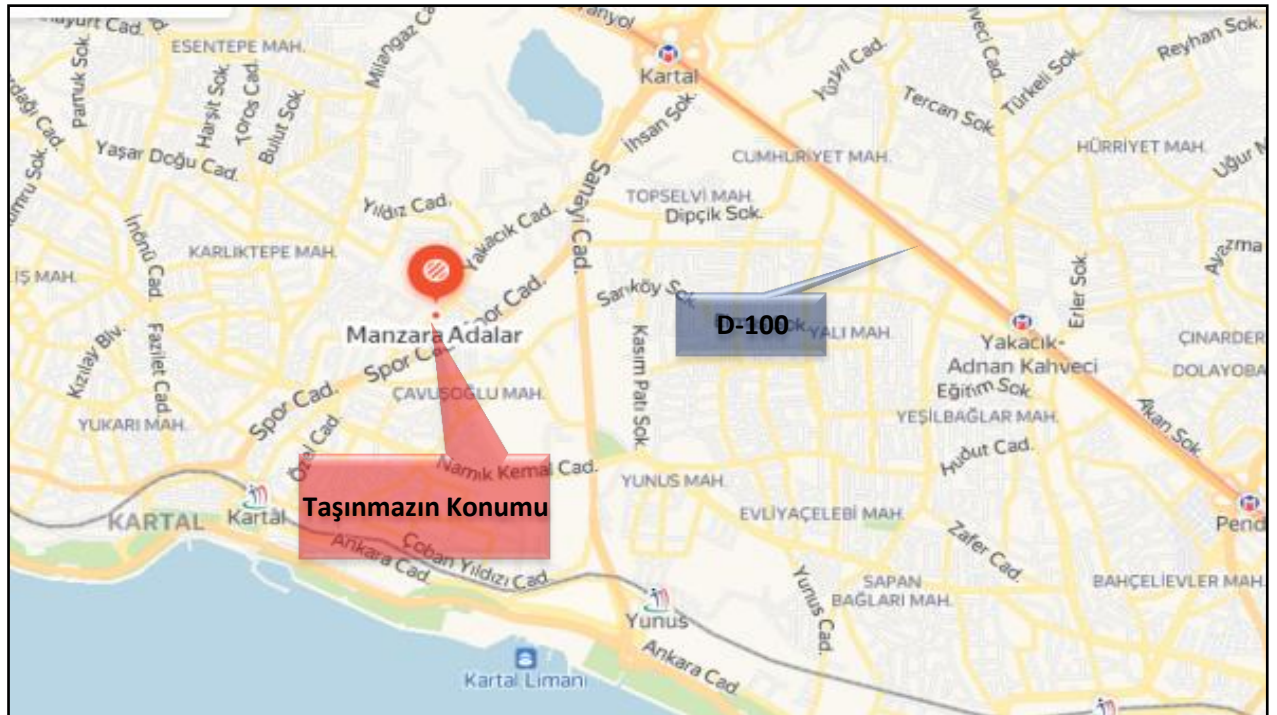
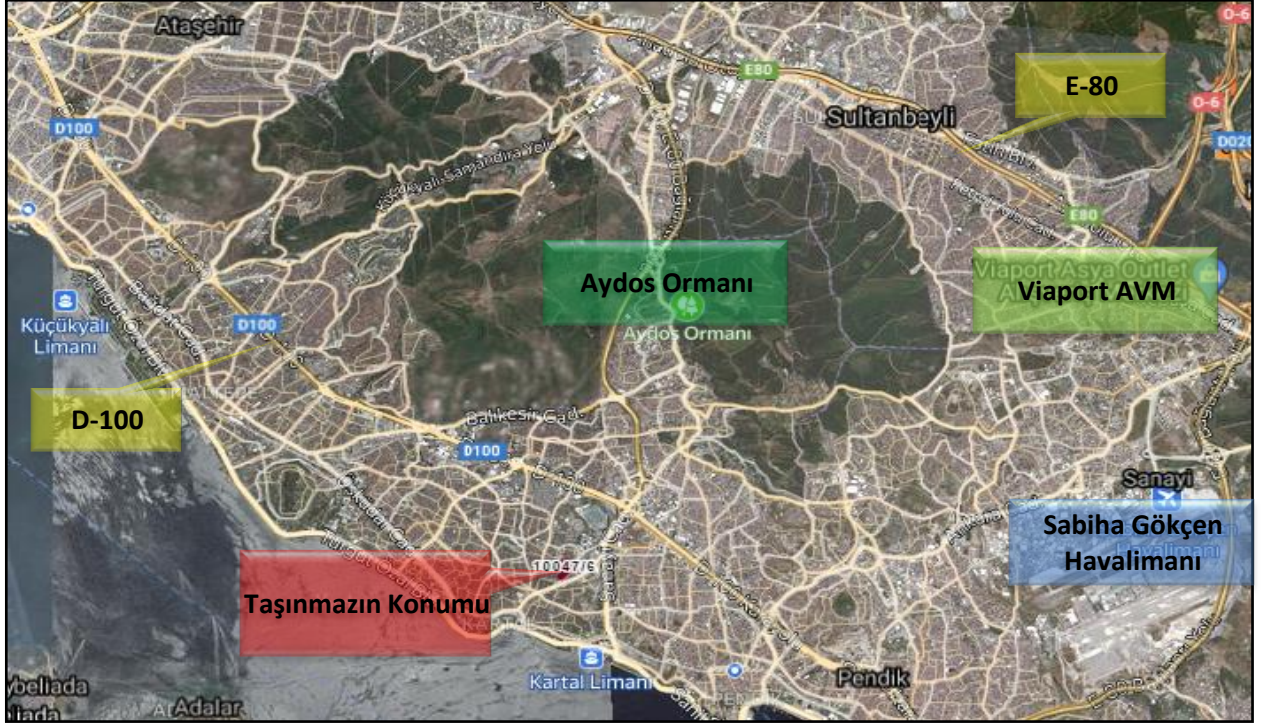
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Kartal İlçesi Karlıktepe Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsellere ana ulaşım aksı Yakacık Caddesi'dir. Taşınmazların yakın çevresinde İstmarin Kartal, Residence Eagle, Helis More Residence, Daire Kartal gibi projeler ile Kartal Limanı, Kartal Sahil Parkı, Kartal Yunus Tren İstasyonu, Kartal Stadyumu, Kültür Parkı yer almaktadır. Yakın çevresinde apartman tipinde konut yerleşim birimleri ile Yakacık Caddesi üzerinde ticari birimler yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım ana arterlere yakın konumda yer almaları nedeniyle özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. D-100 ve E-80 Karayolları, Sahil Yolu yakın konumdadır. Toplu taşıma araçları ile Spor Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları yanısıra, Kartal Metro, Marmaray, Kartal İskelesi'ne yakın konumunu alternatif ulaşım avantajları sağlamaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi, 67 kapı nolu, 10047 Ada, 6 Parsel numaralı 36.736,06 m² alanlı A,B,C,D,E ve F Blok Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Manzara Adalar Projesi kapsamında yer alan ve aşağıda bilgileri verilen bağımsız bölmülerdir.

A ve B Blok konut bloku, C Blok; zemin katlar ticari, üst katlar konut bloku, D ve E Blok; zemin katlar dükkan, normal katlar ofis olmak üzere tamamı ticari blok, F Blok ise 25 adet dükkandan oluşan AVM blokudur.

Binaların güvenliği CCTV sistemi ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.

Ofis bloklarında dünyanın en önemli yeşil bina sertifikalarından biri olarak kabul edilen LEED Platinum Sertifikası bulunmaktadır.

Bağımsız bölümlere ilişkin kat ve alanlar ekli listede belirtilmiştir.

BLOK	B.B.NO	KAT	NİTELİK	Balkon Dahil Net	Brüt m2
A	2	Zemin+1	DUBLEKS KONUT	177,69 m ²	197,36 m ²
A	5	2-3-4	TRİPLEKS KONUT	245,59 m ²	271,25 m ²
A	40	6	KONUT	143,22 m ²	164,63 m ²
A	47	6	KONUT	189,76 m ²	216,16 m ²
A	48	7	KONUT	143,06 m ²	164,47 m ²
A	63	8	KONUT	188,87 m ²	215,27 m ²
A	71	9	KONUT	187,92 m ²	214,32 m ²
A	79	10	KONUT	186,92 m ²	213,32 m ²
A	95	12	KONUT	185,03 m ²	211,43 m ²
A	103	13	KONUT	184,18 m ²	210,58 m ²
A	127	16	KONUT	182,07 m ²	208,47 m ²
A	135	17	KONUT	181,51 m ²	207,91 m ²
A	143	18	KONUT	181,02 m ²	207,42 m ²
A	151	19	KONUT	178,76 m ²	205,16 m ²
A	159	20	KONUT	180,09 m ²	205,70 m ²
A	167	21	KONUT	180,09 m ²	205,70 m ²
A	323	39	KONUT	202,61 m ²	222,48 m ²
A	327	39	KONUT	202,32 m ²	221,97 m ²
A	332	40	KONUT	202,32 m ²	221,97 m ²

BLOK	B.B.NO	KAT	NİTELİK	Balkon Dahil Net	Brüt m ²
B	5	Zemin	KONUT	165,03 m ²	187,39 m ²
B	6	Zemin	KONUT	165,03 m ²	187,69 m ²
B	10	1	KONUT	165,03 m ²	187,39 m ²
B	11	1	KONUT	165,03 m ²	187,69 m ²
B	14	1+2	DUBLEKS KONUT	181,68 m ²	200,46 m ²
B	15	1+2	DUBLEKS KONUT	173,50 m ²	193,11 m ²
B	19	2	KONUT	165,03 m ²	187,39 m ²
B	20	2	KONUT	165,03 m ²	187,69 m ²
B	29	3	KONUT	165,03 m ²	187,69 m ²
B	34	3-4-5	TRİPLEKS KONUT	250,45 m ²	275,32 m ²
B	35	3-4-5	TRİPLEKS KONUT	233,95 m ²	259,87 m ²
B	40	4	KONUT	158,24 m ²	180,90 m ²
B	49	5	KONUT	147,98 m ²	170,64 m ²
B	52	5	KONUT	126,99 m ²	148,92 m ²
B	66	7	KONUT	148,05 m ²	169,73 m ²
B	82	9	KONUT	146,09 m ²	167,77 m ²
B	92	10	KONUT	85,14 m ²	96,28 m ²
B	101	11	KONUT	85,14 m ²	96,28 m ²
B	108	12	KONUT	102,98 m ²	117,36 m ²
B	145	17	KONUT	104,03 m ²	118,04 m ²
B	232	27	KONUT	63,85 m ²	72,66 m ²
B	314	35	KONUT	202,61 m ²	222,48 m ²
B	321	36	KONUT	192,72 m ²	215,08 m ²
B	322	36	KONUT	165,03 m ²	187,69 m ²

BLOK	B.B.NO	KAT	NİTELİK	Balkon Dahil Net	Brüt m2
C	1	1	KONUT	43,70 m ²	52,81 m ²
C	6	1	KONUT	183,68 m ²	202,46 m ²
C	7	2	KONUT	173,50 m ²	193,11 m ²
C	11	2-3	DUBLEKS KONUT	165,03 m ²	187,69 m ²
C	12	2-3	DUBLEKS KONUT	165,03 m ²	187,39 m ²
C	15	2	KONUT	165,03 m ²	187,69 m ²
C	16	3	KONUT	59,74 m ²	68,22 m ²
C	22	3	KONUT	132,59 m ²	154,52 m ²
C	23	4	KONUT	249,97 m ²	274,84 m ²
C	25	4	KONUT	233,52 m ²	259,44 m ²
C	28	4-5-6	TRİPLEKS KONUT	158,24 m ²	180,90 m ²
C	29	4-5-6	TRİPLEKS KONUT	126,99 m ²	148,92 m ²
C	33	4	KONUT	158,24 m ²	180,60 m ²
C	34	5	KONUT	147,98 m ²	170,64 m ²
C	42	5	KONUT	147,98 m ²	170,34 m ²
C	51	6	KONUT	147,70 m ²	170,06 m ²
C	60	7	KONUT	148,05 m ²	169,73 m ²
C	61	8	KONUT	147,08 m ²	168,76 m ²
C	125	15	KONUT	55,94 m ²	64,98 m ²
C	126	15	KONUT	202,61 m ²	222,48 m ²
C	310	36	KONUT	98,92 m ²	112,45 m ²
C	315	37	KONUT	60,77 m ²	69,67 m ²

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V. A
Kullanım Amacı	:	Konut+ Ticari
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	:	Cam Giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz ve Şehir Manzarası
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

Taşınmazlar benzer dekorasyon özelliklerine sahiptir. Zeminleri lamine parke, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavadır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiklidir. Mutfaklar ankastredir.

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

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

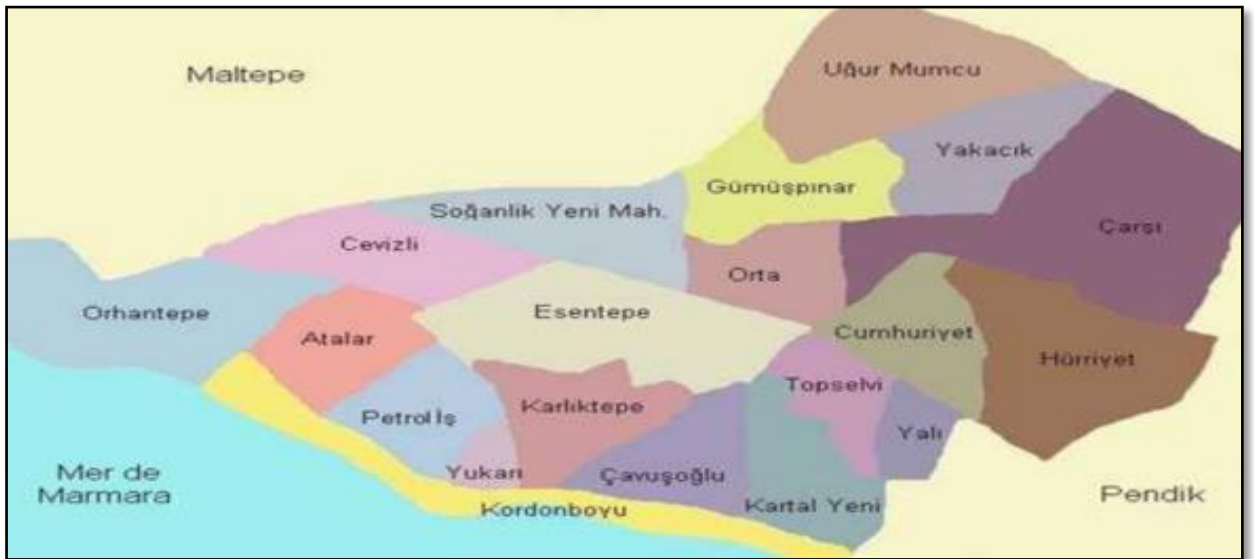
İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik 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 hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

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.

2020 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 474.514 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 aldirmiştir. 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).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

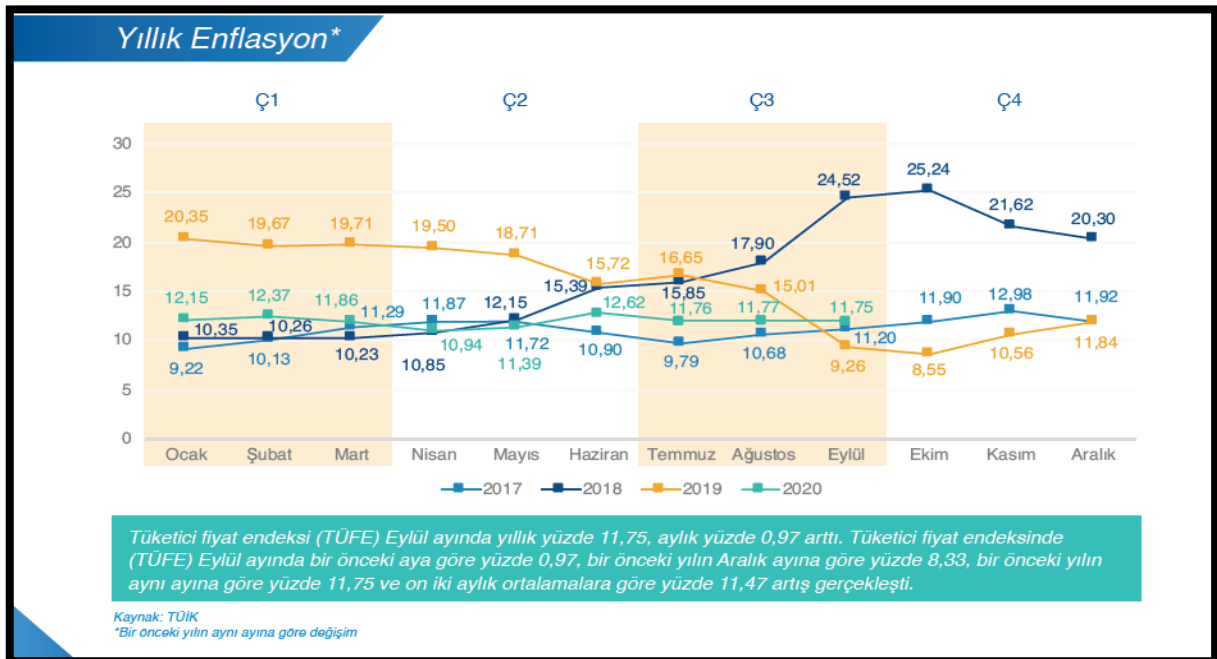
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağılamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektörende de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağılık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."
(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

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

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibarıyla, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibarıyla toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı 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 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 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

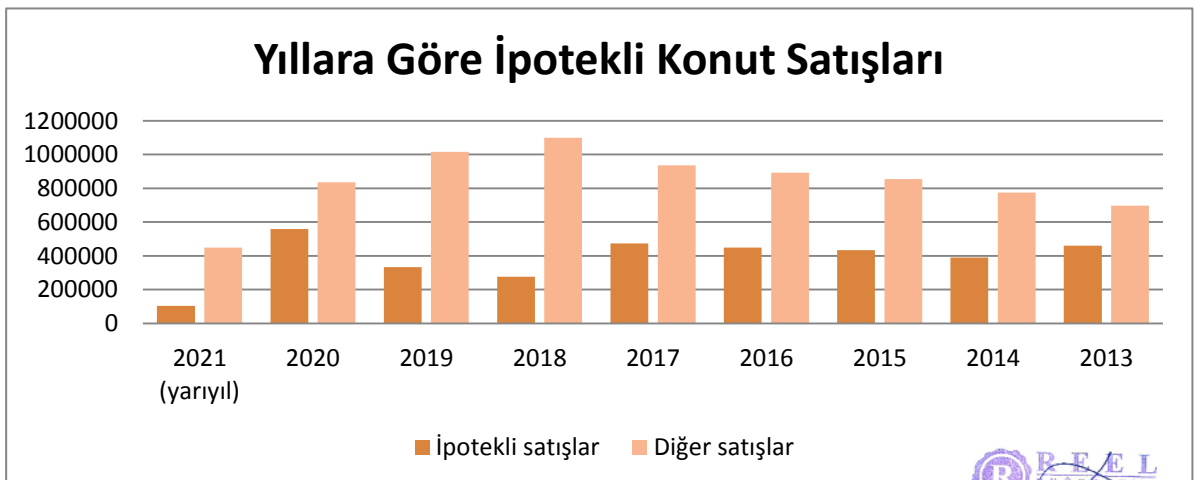
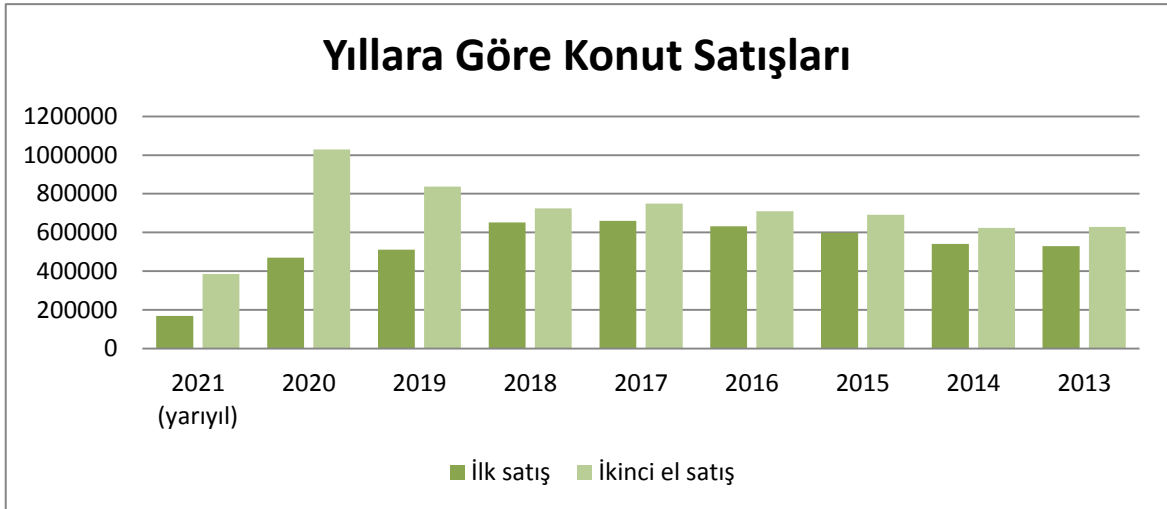
Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)



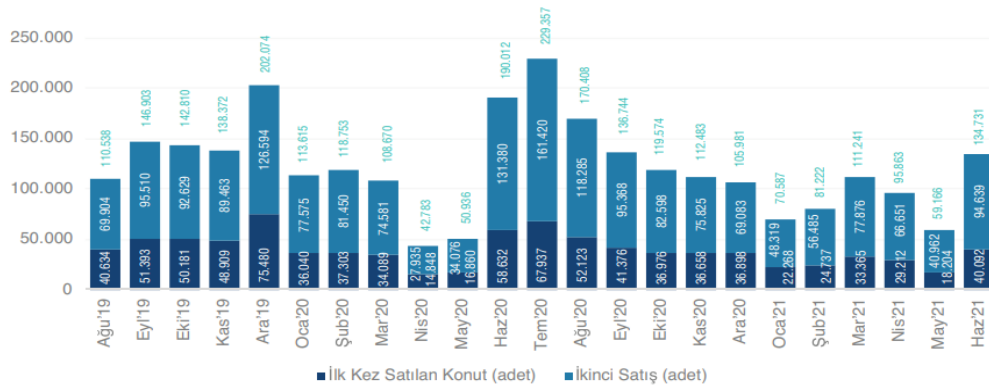
Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2021 (yarıyıl)	552.810	104.168	448.642	552.810	167.878	384.932
2020	1.499.316	558.706	834.629	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
 *2021 yılına ait istatistiki veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
 İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticileri kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
 İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü, Kartal Tapu Müdürlüğü, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * D-100 Karayoluna yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Sahile yakın konumludur.
- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Sosyal özellikleri bölgedeki projelere göre çok fazladır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede arz 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 taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların güncel pazar değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* MANZARA ADALAR				
		<p>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 Dupleks, 3+2 Tripleks, 4+1 ve 5+1 Dupleks Penthouse gibi farklı tiplerde toplam 975 konut ve ofis ünitelerinden oluşmaktadır.</p>		
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pelin Işık PG Gayrimenkul 0505 036 42 35	3+1 25. kat	220m ²	2.600.000 TL	11.818 TL/m ²
Öztaşlı Emlak 0530 912 54 74	3+1 30. kat	159m ²	2.280.000 TL	14.340 TL/m ²
Remax Perfect 0216 373 40 40	2+1 4. kat	157m ²	1.600.000 TL	10.191 TL/m ²
Öztaşlı Emlak 0530 912 54 74	1+1 25. kat	65m ²	880.000 TL	13.538 TL/m ²
Network Elite 0532 622 77 79	1+1 30. kat	64m ²	695.000 TL	10.859 TL/m ²
Ortalama				12.149 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)
Suna Çelik Gayrimenkul 0530 957 11 21	2+1 30 kat	159m ²	3.200.000 TL	20.126 TL/m ²
Marin Yatırım 0216 848 37 58	2+1 30. kat	260m ²	5.600.000 TL	21.538 TL/m ²
KC Yatırım 0216 650 22 50	3,5+1 20. kat	428m ²	9.500.000 TL	22.196 TL/m ²
Ortalama				21.287 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)
Satış Ofisi 0212 655 56 57	1+1 3. kat	147m ²	1.800.000 TL	12.245 TL/m ²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	2+1 3 kat	113m ²	1.450.000 TL	12.832 TL/m ²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	4+1 30+ kat	211m ²	4.150.000 TL	19.668 TL/m ²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	3+1 30+ kat	274m ²	3.450.000 TL	12.591 TL/m ²
Ortalama				14.334 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
Remax Red 0216 373 97 97	1+1 2.kat	77m ²	880.000 TL	11.429 TL/m ²
Remax Red 0216 373 97 97	3+1 14.kat	250m ²	4.750.000 TL	19.000 TL/m ²
Mirza Gayrimenkul 0553 979 41 81	3+1 19.kat	193m ²	3.500.000 TL	18.135 TL/m ²
				16.188 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 Yasmin 0216 416 11 22	4+1 Bahçe katı	280m ²	3.850.000 TL	13.750 TL/m ²
Sercan İnşaat 0216 517 67 40	4+1 22. kat	250m ²	4.750.000 TL	19.000 TL/m ²
Realty World Czm 0216 445 15 84	2+1 3.kat	69m ²	1.000.000 TL	14.493 TL/m ²
				15.748 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 Büyükkada'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 0530 526 65 28	2+1 8. kat	127m ²	1.500.000 TL	11.811 TL/m ²
Reha Medin Dragos 0216 383 12 62	2+1 13. kat	118m ²	2.200.000 TL	18.644 TL/m ²
Remax Vitrin 0216 352 86 73	2+1 10. kat	155m ²	2.250.000 TL	14.516 TL/m ²
Ortalama				14.990 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)
Bizden Konut 0216 444 16 20	2+1 8. kat	83m ²	800.000 TL	9.639 TL/m ²
Bizden Konut 0216 444 16 20	2+1 4.kat	83m ²	900.000 TL	10.843 TL/m ²
Sahibi 0549 300 19 03	1+1 15. kat	119m ²	2.050.000 TL	17.227 TL/m ²
Ortalama				12.570 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)
Sahibi 0552 836 24 24	3+1 3. kat	170m ²	2.750.000 TL	16.176 TL/m ²
Remax Red 0216 373 97 97	3+1 11. kat	177m ²	2.400.000 TL	13.559 TL/m ²
Sahibi 0530 190 36 67	2+1 23. kat	170m ²	3.200.000 TL	18.824 TL/m ²
Ortalama				16.186 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)
Evcil Emlak 0216 305 35 14	1+1 12. kat	63m ²	675.000 TL	10.714 TL/m ²
Atmaca Emlak 0216 374 13 34	3+1 10. kat	120m ²	1.750.000 TL	14.583 TL/m ²
Tümyef 0216 354 25 82	2+1 2. kat	100m ²	950.000 TL	9.500 TL/m ²
Ortalama				11.599 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)
Remax Fenomen 0216 455 20 55	3+1 10. kat	177m ²	1.790.000 TL	10.113 TL/m ²
Remax Fenomen 0216 455 20 55	2+1 18. kat	137m ²	1.390.000 TL	10.146 TL/m ²
Metropolist 0216 468 27 00	3+1 8. kat	176m ²	1.500.000 TL	8.523 TL/m ²
Ortalama				9.594 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)
Goldenberg Gençer Emlak 0216 347 53 00	2+1 25. kat	110m ²	1.200.000 TL	10.909 TL/m ²
Mungan Gayrimenkul 0216 504 23 95	2,5+1 21. kat	127m ²	1.590.000 TL	12.520 TL/m ²
AC Moment İstanbul 0216 377 82 82	2+1 16.kat	180m ²	1.600.000 TL	8.889 TL/m ²
Ortalama				10.773 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 Lotus 0216 299 09 09	2+1 14 kat	90m ²	2.400.000 TL	26.667 TL/m ²
Remax Mentor 0216 488 20 30	3+1 13. kat	147m ²	3.250.000 TL	22.109 TL/m ²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	2+1 3. kat	120m ²	1.450.000 TL	12.083 TL/m ²
Ortalama				20.286 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+1 6. kat	60m ²	520.000 TL	8.667 TL/m ²
Goldmax Emlak 0216 306 04 06	1+0 8. kat	48m ²	550.000 TL	11.458 TL/m ²
Ift Business 0212 890 34 00	1+0 19. kat	45m ²	415.000 TL	9.222 TL/m ²
				9.782 TL/m²

* **DAP DALGA KULE**



Deniz dalgasından esinlenerek hayata geçirilen Dalga Kule projesinde A blokta 178 konut, B blokta 176 konut yer alıyor. Projede konutların yanı sıra 15 ticari ünite de bulunuyor. 30 bin metrekarelik inşaat alanına sahip olan Dalga Kule projesi 22 katlı iki blok halinde yükselmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gün Gayrimenkul 0531 782 54 07	1+0 18. kat	46m ²	479.000 TL	10.413 TL/m ²
Goldmax Emlak 0216 306 04 06	1+0 14. kat	60m ²	450.000 TL	7.500 TL/m ²
Proje Best Gayrimenkul 0216 688 48 14	2+1 15. kat	86m ²	1.075.000 TL	12.500 TL/m ²
				10.138 TL/m²



Satılık/Kiralık Emsaller

1 Mekar Gayrimenkul

Tel 0216 299 09 09

Kartal DAP Teras projesinde 21.katta yer alan, 1+1 98m² alanlı daire 850.000TL bedelle satılıktır. 3500 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	98	.-M ²	850.000	.-TL	8.673	.-TL/M ²
KİRALIK	98	.-M ²	3.500	.-TL	36	.-TL/M ²

2 M.G.S. Emlak

Tel 0552 763 26 00

İstmarina projesinde 2.katta yer alan, 2+1 126m² alanlı daire 1.550.000TL bedelle satılıktır. 4500 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	126	.-M ²	1.550.000	.-TL	12.302	.-TL/M ²
KİRALIK	126	.-M ²	4.500	.-TL	36	.-TL/M ²

3 KW Fores

Tel 0552 760 76 18

DAP Adam Kule projesinde 12.katta yer alan, 1+1 86m² alanlı daire 715.000TL bedelle satılıktır. 2500 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	86	.-M ²	715.000	.-TL	8.314	.-TL/M ²
KİRALIK	86	.-M ²	2.500	.-TL	29	.-TL/M ²

4 Digismart Gayrimenkul

Tel 0552 759 17 55

Dumankaya Vizyon projesinde 18.katta yer alan, 1+0 50m² alanlı manzaralı ofis/daire 495.000TL bedelle satılıktır. 1275 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	50	.-M ²	495.000	.-TL	9.900	.-TL/M ²
KİRALIK	50	.-M ²	1.275	.-TL	26	.-TL/M ²

5 Boztepe Emlak

Tel 0552 759 90 38

Taşınmaza yakın konumda 2.katta yer alan, 3+1 115m² alanlı daire 510.000TL bedelle satılıktır. 1300 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	115	.-M ²	510.000	.-TL	4.435	.-TL/M ²
KİRALIK	115	.-M ²	1.300	.-TL	11	.-TL/M ²

6 Truva Gayrimenkul

Tel 0216 669 06 69

Taşınmaza yakın konumda 3.katta yer alan, 2+1 95m² alanlı daire 470.000TL bedelle satılıktır. 1250 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	95	.-M ²	470.000	.-TL	4.947	.-TL/M ²
KİRALIK	95	.-M ²	1.250	.-TL	13	.-TL/M ²

7 Magna Gayrimenkul

Tel 0216 411 22 11

Manzara Adalar projesinde 7.katta yer alan, 3+1 201m² alanlı olarak pazarlanan manzaralı daire 7.750_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	201	.-M ²	7.750	.-TL	39	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

8 Soner Karaduman Gayrimenkul

Tel 0533 617 02 78

Manzara Adalar projesinde 30.katta yer alan, 2+1 166m² alanlı olarak pazarlanan manzaralı daire 8.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	166	.-M ²	8.000	.-TL	48	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

9 Remax Sonuç

Tel 0216 359 90 90

Manzara Adalar projesinde 21.katta yer alan, 2+1 92m² alanlı olarak pazarlanan daire 4.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	92	.-M ²	4.000	.-TL	43	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

10 Pelin Işık Gayrimenkul

Tel 0505 036 42 35

Manzara Adalar projesinde 7.katta yer alan, 3+1 210m² alanlı olarak pazarlanan daire 7.500_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	210	.-M ²	7.500	.-TL	36	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

11 Remax Yıldız

Tel 0216 380 17 17

İstmarina projesinde 8.katta yer alan, 3+1 218m² alanlı olarak pazarlanan daire 14.000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	218	.-M ²	14.000	.-TL	64	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

12 Proje İstanbul Gayrimenkul

Tel 0532 574 99 98

Referans Kartal projesinde 6.katta yer alan, 2+1 117m² alanlı olarak pazarlanan daire 5.100_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	117 .-M ²	5.100 .-TL	44	.-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	----	---------------------

13 Remax Red

Tel 0532 373 97 97

Versus Dragos projesinde 19.katta yer alan, 3+1 193m² alanlı olarak pazarlanan manzaralı daire 10.500_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	193 .-M ²	10.500 .-TL	54	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	----	---------------------

14 3K Proje

Tel 0553 583 41 42

Perapark projesinde 7.katta yer alan, 3+1 164m² alanlı olarak pazarlanan manzaralı daire 8.500_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	164 .-M ²	8.500 .-TL	52	.-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	----	---------------------

15 İlkemcity Gayrimenkul

Tel 0216 623 10 52

Gökdeniz Kartal projesinde 12.katta yer alan, 1+1 84m² alanlı olarak pazarlanan manzaralı ve eşyalı daire 5000_TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	84 .-M ²	5.000 .-TL	60	.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A BLOK 48 NOLU B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İstmarina	Referans Kartal	Versus Dragos	Perapark	Gökdeniz Kartal
SATIŞ FİYATI		3.200.000	1.800.000	880.000	2.050.000	2.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	164,47	159	147	77	119	170
BİRİM M ² DEĞERİ		20.126	12.245	11.429	17.227	16.176
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER
		0%	0%	-10%	-10%	0%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	7. kat	30.kat	3.kat	2.kat	15.kat	3.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ	ORTA KÖTÜ
		-20%	5%	5%	-10%	5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		-20%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONU MA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-56%	-3%	-3%	-28%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.972	8.803	11.878	11.086	12.403	15.691

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

65 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	136.771.000 TL
---	-----------------------

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İstmarina	Referans Kartal	Versus Dragos	Perapark	Gökdeniz Kartal
SATIŞ FİYATI		14.000	5.100	10.500	10.500	5.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	164,47	218	117	193	164	84
BİRİM M ² DEĞERİ		64	44	54	64	60
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK
		5%	-10%	5%	0%	-10%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	7.kat	8.kat	6.kat	19.kat	7.kat	12.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	İYİ	BENZER	ORTA İYİ
		0%	0%	-15%	0%	-5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	BENZER	İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
		-15%	0%	-20%	-10%	10%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-25%	-35%	-25%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	41	42	33	35	48	48

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak A Blok 48 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.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
65 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	463.640 TL	5.563.680 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem 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. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,00 kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen emsaller sonucunda bu hesaplamada taşınmazların değeri olarak 2019 yıl sonu itibariyle KDV hariç portföy değerleri dikkate alınmıştır. Bu değere ve kapitalizasyon oranından yola çıkarak EK listede belirtilmiş olan kira değerlerine ulaşılmıştır.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,06-%4,94 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. % 4,00 (yaklaşık 266 ay) kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	98	3.500	42.000	850.000	4,94%
Emsal 2	126	4.500	54.000	1.550.000	3,48%
Emsal 3	86	2.500	30.000	715.000	4,20%
Emsal 4	50	1.275	15.300	495.000	3,09%
Emsal 5	115	1.300	15.600	510.000	3,06%
Emsal 6	95	1.250	15.000	470.000	3,19%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bağımsız bölümlere ait kira değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak takdir edilmiş olup münferit değerler EK tablolarında belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, taşınmazların bu yöntemle göre toplam değeri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK ' deki listede belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE 65 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Ortalama m ² Birim Değeri (TL/AY/m ²)	Taşınmazların Toplam Değeri (.-TL)
12.254,01	11.350,73	139.092.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülk en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.

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 gerekmemektedir.

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;

65 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	136.771.000,00
---	-----------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

65 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	139.092.000,00
---	-----------------------

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde taşınmazların kıta değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterinin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti yapılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

65 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	136.771.000 TL
---	-----------------------

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, değerlendirilmede 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.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazların bina olarak portföye alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatin varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında kira değerleri EK-3 Kira Değerleri tablosunda belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
65 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	463.640 TL	5.563.680 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar konut niteliklidir.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

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 portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir 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 65 adet taşınmazın toplam değeri için ;

136.771.000 .-TL

(Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Yetmiş Bir Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

154.033.880 .-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 belirtilmiştir.
- * 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.