

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 1.11.2022 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 2.11.2022 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 23.12.2022 |
| RAPOR TARİHİ | 26.12.2022 |
| RAPOR NO | ISGY-2209108 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECEİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 10047 ADA 6 PARSELDE YER ALAN 38 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-2209108 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 1 adet rapor hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--|---------|---------|
| Rapor Numarası | ISGY-2109143 | | |
| Rapor Tarihi | 20.12.2021 | | |
| Rapor Konusu | 65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ | | |
| Raporu Hazırlayanlar | Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT | | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç) | 136.771.000 | | |

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 Mülkiyeti |
| 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 14.09.2022 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

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın 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 tarafımıza dijital olarak iletilen 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 BELGELERİ | | | | | | | |
|------------------|------------|--------|------------------|------------------------|-----------------------|-------------|--------------------------------|
| BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (m ²) |
| A BLOK | 12.04.2016 | 1-077 | İsim Değişikliği | Mesken | 332 | V-A | 77.932,38 |
| | 13.01.2016 | 1-077 | Tadilat | Mesken | 332 | V-A | 77.932,38 |
| | 26.09.2014 | 7-20 | Yeni yapı | Mesken | 332 | V-A | 66.598,98 |
| B BLOK | 12.04.2016 | 1-077 | İsim Değişikliği | Mesken | 324 | V-A | 73.282,07 |
| | 13.01.2016 | 1-077 | Tadilat | Mesken | 324 | V-A | 73.282,07 |
| | 26.09.2014 | 7-20 | Yeni yapı | Mesken | 324 | V-A | 61.367,40 |
| C BLOK | 12.04.2016 | 1-077 | İsim Değişikliği | Mesken +Ofis ve İşyeri | 322 (319+3) | V-A | 74.692,03 |
| | 13.01.2016 | 1-077 | Tadilat | Mesken +Ofis ve İşyeri | 322 (319+3) | V-A | 74.692,03 |
| | 26.09.2014 | 7-20 | Yeni yapı | Mesken +Ofis ve İşyeri | 322 (319+3) | V-A | 62.629,00 |

| YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|--------|------------------|------------------------|-----------------------|-------------|--------------------------------|
| BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (m ²) |
| A BLOK | 28.05.2018 | 187 | İsim Değişikliği | Mesken | 332 | V-A | 77.932,38 |
| B BLOK | 27.08.2018 | 317 | İsim Değişikliği | Mesken | 324 | V-A | 73.282,07 |
| C BLOK | 3.10.2018 | 353 | İsim Değişikliği | 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 Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen 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 BELGELERİ BİLGİLERİ | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|--------------|---------------|-----------|-------------------|----------------|
| BLOK ADI | Veriliş Tarihi | Bitiş Tarihi | Numarası | Alanı | Performans Sınıfı | Emisyon Sınıfı |
| A BLOK | 4.03.2018 | 4.03.2028 | Y2334A7C5AA12 | 77.743,66 | B | B |
| B BLOK | 4.03.2018 | 4.03.2028 | Y2334D0F31906 | 73.136,06 | B | B |
| C BLOK | 4.03.2018 | 4.03.2028 | 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 7 adet, B Blok'ta 15 adet, C Blok'ta 16 adet olmak üzere toplam 38 adet bağımsız bölümdür.

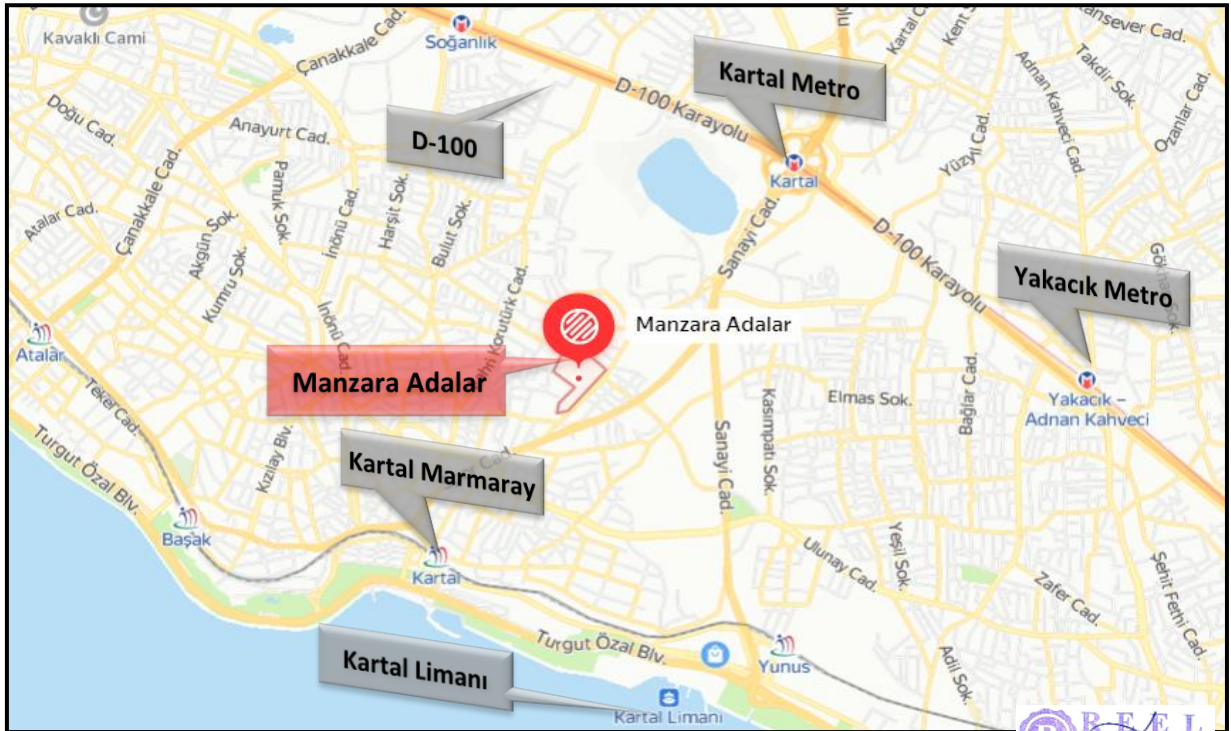
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 konum konumu 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 | 5 | 2-3-4 | TRİPLEKS KONUT | 245,59 m ² | 271,25 m ² |
| A | 47 | 6 | KONUT | 189,76 m ² | 216,16 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 | 135 | 17 | KONUT | 181,51 m ² | 207,91 m ² |
| BLOK | B.B.NO | KAT | NİTELİK | Balkon Dahil Net | Brüt m2 |
| 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 | 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 | 101 | 11 | KONUT | 85,14 m ² | 96,28 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 |
| 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 | 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 | 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 | 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 |
| TOPLAM | | | | 6080,85 m² | 6863,04 m² |

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

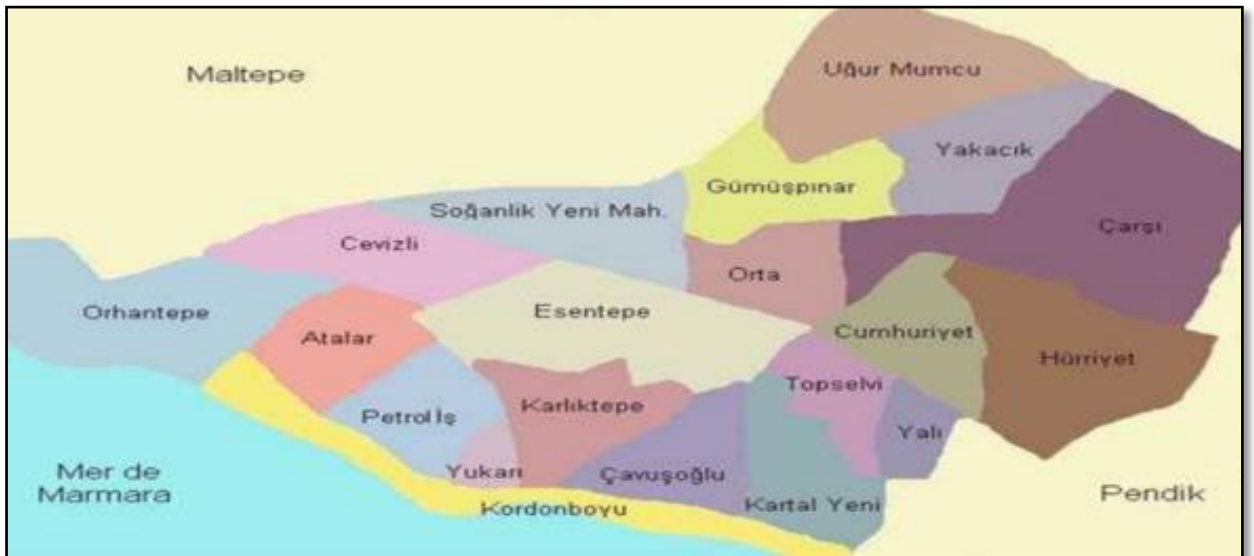
4.1.2 - Kartal İlçesi

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. 2021 yılı itibarıyla 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 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).

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 aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

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

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

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

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdürdüğünü 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 ulaşincaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

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

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

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

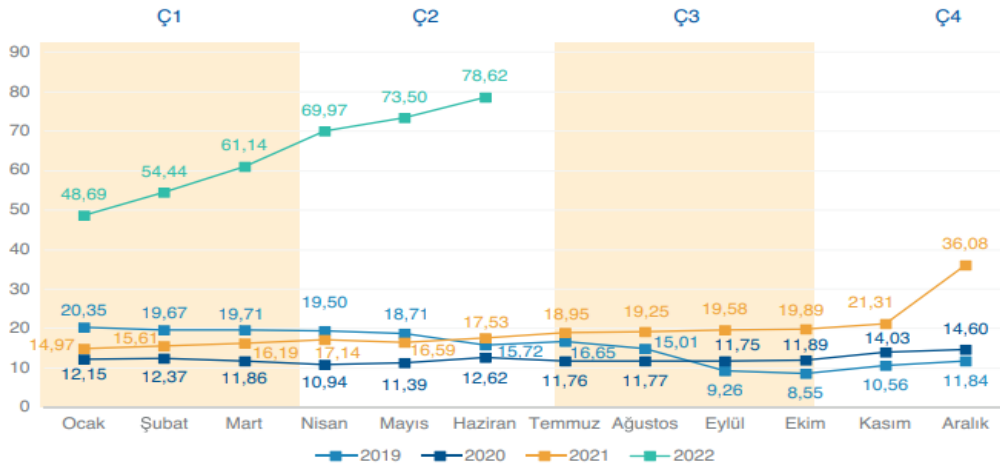
Kaynak: TÜİK

*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. Krediye 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 zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

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

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

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

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

2020 yılında %4,03 oranında genişleyen Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2021 yılında bir önceki yıla göre %37,71 oranında azaldı. Özellikle yılın ilk yarısında artış eğiliminde olan konut kredi faiz oranları, kredi hacminin azalmasında etkili oldu. 2021 yılı sonu 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 (TUİK)

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.

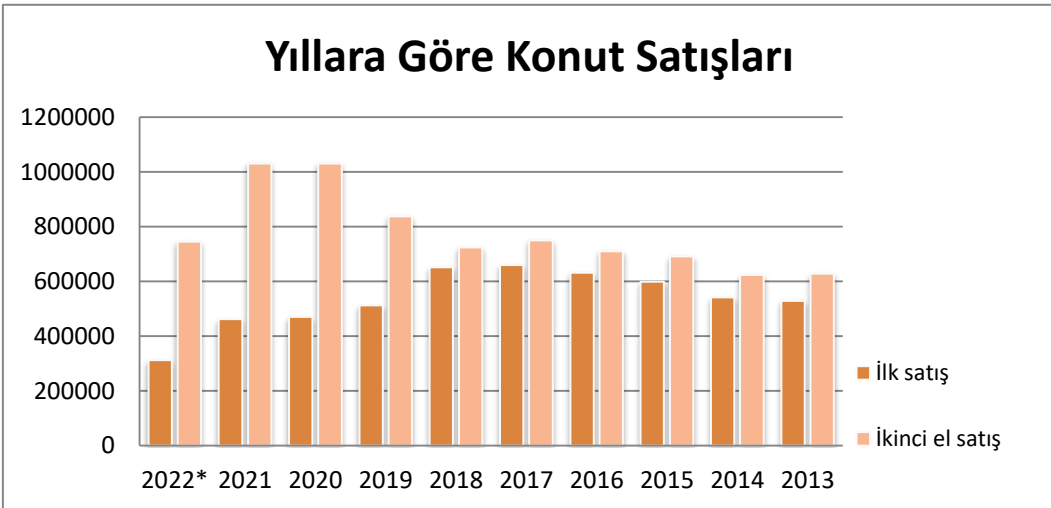
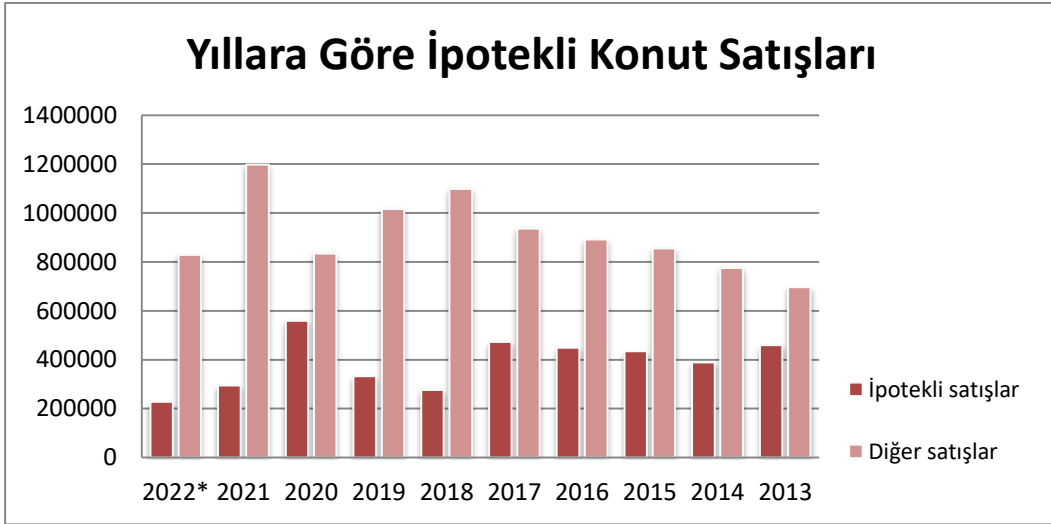
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

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 Dubleks, 3+2 Tripleks, 4+1 ve 5+1 Dubleks Penthouse gibi farklı tiplerde toplam 975 konut ve ofis ünitelerinden oluşmaktadır.</p> | | | | |
| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
| Batı Emlak 0536 033 35 53 | 3+1 6. kat | 226m ² | 8.000.000 TL | 35.398 TL/m ² |
| PG Global 0505 036 42 35 | 2+1 30. kat | 166m ² | 5.400.000 TL | 32.530 TL/m ² |
| Red Partners 0533 617 02 78 | 3+1 8 kat | 159m ² | 3.950.000 TL | 24.843 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 | 1+1 13.kat | 65m ² | 2.175.000 TL | 33.462 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 30.559 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 |
| | | Ortalama | | 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 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 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**



Kayihan 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/Kiralık Emsaller

1 Blueground İstanbul

Tel 0552 759 25 97

Manzara Adalar projesinde 9.katta yer alan, 3+1 176m² alanlı olarak pazarlanan daire eşyalı olarak 33.500.-TL bedelle kiralıktır.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|--------|------|-----|---------------------|
| KİRALIK | 176 | .-M ² | 33.500 | .-TL | 190 | .-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 Marin Yatırım

Tel 0532 584 59 80

Manzara Adalar projesinde 26.katta yer alan, 1+0 48m² alanlı olarak pazarlanan daire 12.000.-TL bedelle kiralıktır.

| | | | | | | |
|----------------|----|------------------|--------|------|-----|---------------------|
| KİRALIK | 48 | .-M ² | 12.000 | .-TL | 250 | .-TL/M ² |
|----------------|----|------------------|--------|------|-----|---------------------|

4 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 |
|----------------|-----|------------------|--------|------|----|---------------------|

5 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 |
|----------------|-----|------------------|--------|------|-----|---------------------|

6 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 |
|----------------|-----|------------------|--------|------|-----|---------------------|

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 Metropol Gayrimenkul

Tel 0553 269 14 53

Kartal Rezidans projesinde 10.katta yer alan, 2+1 115m² alanlı daire 3.100.000TL bedelle satılıktır. 12.000.-TL kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| SATILIK | 115 | .-M ² | 3.100.000 | .-TL | 26.957 | .-TL/M ² |
| KİRALIK | 115 | .-M ² | 12.000 | .-TL | 104 | .-TL/M ² |

10 Damla Emlak

Tel 0216 473 74 76

Kartal Mai Rezidans projesinde 18.katta yer alan, 2+1 112m² alanlı daire 3.420.000TL bedelle satılıktır. 10.000 TL kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| SATILIK | 112 | .-M ² | 3.420.000 | .-TL | 30.536 | .-TL/M ² |
| KİRALIK | 112 | .-M ² | 10.000 | .-TL | 89 | .-TL/M ² |

11 Damla Emlak

Tel 0216 473 74 76

Kartal Soyak Evreka projesinde 15.katta yer alan, 1+1 65m² alanlı daire 1.650.000TL bedelle satılıktır. 8000 TL kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir.

| | | | | | | |
|----------------|----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| SATILIK | 65 | .-M ² | 1.650.000 | .-TL | 25.385 | .-TL/M ² |
| KİRALIK | 65 | .-M ² | 8.000 | .-TL | 123 | .-TL/M ² |

12 Realty World Czm Gayrimenkul

Tel 0552 763 45 82

Mesa Sahil 223 Sitesi'nde 4.katta yer alan, 2+1 130m² alanlı daire 4.500.000TL bedelle satılıktır. 8.000.-TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| SATILIK | 130 | .-M ² | 4.500.000 | .-TL | 34.615 | .-TL/M ² |
| KİRALIK | 130 | .-M ² | 8.000 | .-TL | 62 | .-TL/M ² |

13 Hanedan Gayrimenkul

Tel 0216 442 27 00

Taşınmaza yakın konumda 5.katta yer alan, 2+1 100m² alanlı daire 1.450.000TL bedelle satılıktır. 5000 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| SATILIK | 100 | .-M ² | 1.450.000 | .-TL | 14.500 | .-TL/M ² |
| KİRALIK | 100 | .-M ² | 5.000 | .-TL | 50 | .-TL/M ² |

14 Demir Emlak

Tel 0216 371 14 49

Taşınmaza yakın konumda 1.katta yer alan, 3+1 150m² alanlı daire 2.050.000TL bedelle satılıktır. 10.000 TL kira getirisi bulunabileceği bilgisi edinilmiştir.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| SATILIK | 150 | .-M ² | 2.050.000 | .-TL | 13.667 | .-TL/M ² |
| KİRALIK | 150 | .-M ² | 10.000 | .-TL | 67 | .-TL/M ² |

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin 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 47 NOLU B.B.) | | | | | | |
|---|---------------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | İstmarina | Referans Kartal | Versus Dragos | Perapark | Gökdeniz Kartal |
| SATIŞ FİYATI | | 12.500.000 | 7.700.000 | 8.300.000 | 5.250.000 | 7.200.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ALAN | 216,16 | 260 | 170 | 195 | 140 | 170 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 48.077 | 45.294 | 42.564 | 37.500 | 42.353 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA BÜYÜK | ORTA KÜÇÜK | BENZER | KÜÇÜK | ORTA KÜÇÜK |
| | | 10% | -5% | 0% | -15% | -5% |
| NİTELİĞİ | | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT |
| NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| KAT | 6. kat | 20.kat | 5.kat | 18.kat | 15.kat | 2.kat |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ | BENZER | İYİ | İYİ | ORTA KÖTÜ |
| | | -20% | 0% | -18% | -15% | 5% |
| MANZARA | | İYİ | BENZER | İYİ | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | -20% | 0% | -18% | 0% | 0% |
| 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 | | -10% | -10% | -10% | -10% | -11% |
| PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | | | |
| TOPLAM DÜZELTME | | -50% | -15% | -36% | -40% | -11% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 30.024 | 24.038 | 38.500 | 27.241 | 22.500 | 37.842 |

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

| | |
|---|-----------------------|
| 38 Adet Taşınmazın Toplam Değeri | 224.541.000 TL |
|---|-----------------------|

| KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Emsal-4 Panorama Rezidans | Emsal-5 Dap Teras Kule | Emsal-6 Kartal Bumerang | Emsal-7 Referans Kartal | Emsal-8 Dap Royal Kule |
| SATIŞ FİYATI | | 20.000 | 25.000 | 30.000 | 8.000 | 21.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | KİRALIK | KİRALIK | KİRALIK | KİRALIK | KİRALIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ALAN | 216,16 | 222 | 233 | 227 | 75 | 174 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 90 | 107 | 132 | 107 | 121 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER | KÜÇÜK | ORTA KÜÇÜK |
| | | 0% | 0% | 0% | -18% | -5% |
| NİTELİĞİ | | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT |
| NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| KAT | 6.kat | 4.kat | 17.kat | 29.kat | 7.kat | 12.kat |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | İYİ | İYİ | BENZER | ORTA İYİ |
| | | 0% | -18% | -18% | 0% | -5% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| KONU MA İLİŞKİN DÜZELTME | | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| PAZARLAMA | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | | | |
| TOPLAM DÜZELTME | | 5% | -13% | -13% | -13% | -5% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 102 | 95 | 93 | 115 | 93 | 115 |

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak A Blok 47 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 |
| 38 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri | 761.160 TL | 9.133.920 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.

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 %2,13-%5,82 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. % 4,00 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 9 | 115 | 12.000 | 144.000 | 3.100.000 | 4,65% |
| Emsal 10 | 112 | 12.000 | 144.000 | 3.420.000 | 4,21% |
| Emsal 11 | 65 | 8.000 | 96.000 | 1.650.000 | 5,82% |
| Emsal 12 | 130 | 8.000 | 96.000 | 4.500.000 | 2,13% |
| Emsal 13 | 100 | 5.000 | 60.000 | 1.450.000 | 4,14% |

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 38 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU | | |
|--|--|------------------------------------|
| Alanı (m ²) | Ortalama m ² Birim Değeri (TL/AY/m ²) | Taşınmazların Toplam Değeri (.-TL) |
| 7.479,84 | 30.528,46 | 228.348.000,00 |

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 mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analizi 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 kullanımın 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;

| | |
|---|-----------------------|
| 38 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | 224.541.000,00 |
|---|-----------------------|

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|---|-----------------------|
| 38 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | 228.348.000,00 |
|---|-----------------------|

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.

| | |
|---|-----------------------|
| 38 Adet Taşınmazın Toplam Değeri | 224.541.000 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 |
|----------------------------------|--|-------------------|
| | 38 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri | 761.160 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 Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar 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 38 adet taşınmazın toplam değeri için ;

224.541.000 .-TL

(İki Yüz Yirmi Dört Milyon Beş Yüz Kırk Bir Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

241.654.560 .-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.