

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDEKİ
10047 ADA 400 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.05.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.05.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	15.06.2023
RAPOR TARİHİ	15.06.2023
RAPOR NO	ISGY-2304074
KULLANIM AMACI	BOŞ ARSA
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	10047 ADA 400 PARSELİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KARLIKTEPE MAHALLESİ, ÇAMLIK SOKAK, 10047 ADA 400 PARSEL 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgeleri
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki güncel 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 taşınmazın, değerlendirme tarihindeki Güncel Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2304074 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2009144	ISGY-2209109	
Rapor Tarihi	20.12.2021	26.12.2022	
Rapor Konusu	10047 ADA 400 PARSELİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	10047 ADA 400 PARSELİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Değerleme Uzmanı Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	Değer takdir edilmemiştir.	Değer takdir edilmemiştir.	
Takdir Edilen Toplam Nihai Aylık Kira Değeri (TL) (KDV Hariç)	Değer takdir edilmemiştir.	Değer takdir edilmemiştir.	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

10047 ADA 400 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Karlıktepe
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	10047
Parsel No	:	400
Alanı	:	170,97
Vasfı	:	Arsa
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/1
Yevmiye No	:	25625
Cilt No	:	2
Sayfa No	:	102
Tapu Tarihi	:	11.10.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 24.04.2023 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyan:

- İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır. 30.03.1984 Yev:884
(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili geçiş hakları takyidatların taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri sonucu 11-10-2019 tarih 25625 yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edildiği ve sonrasında mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

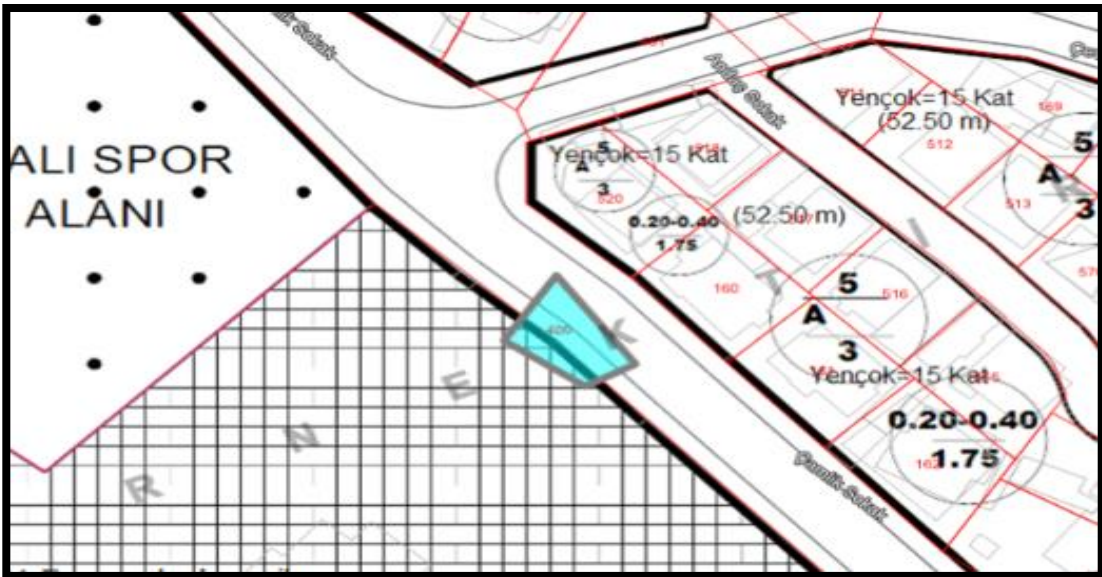
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 06.09.2022 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre; 2274 ada 400 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 (26.10.2020t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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 Yencok:10 kat, kuzeyindeki adalarda Yencok:15 kat olarak belirlenmiştir.") yapılanma şartlarında Ticaret+Konut Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır.

Tapu kayıtlarında taşınmazın adası 10047'dir. Kartal Belediyesi'nden edinilen şifahi bilgiye göre; ada numarasının 10047 olarak değişmekle birlikte imar paftaları güncellenmediği ve imar durumunun eski ada numarası (2274) için verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz kısmen yol, kısmen de Manzara Adalar Projesi içinde konut+ticaret alanında kalmaktadır. Belediyesinde "trafo alanı" olması nedeniyle Ayedaş'ın tevhidine izin vermediği beyan edilmiştir. Taşınmazın 113m²lik bölümü yol, 58m²lik bölümü konut+ticaret alanında kalmakta, ancak konut+ticaret alanında kalan bölümün derinliğinin 6 metreden az olması ve plan notlarına göre parsel derinliğinde 6 metre derinlik şartı aranması nedeniyle tek başına yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. A-8 sayılı plan notu "Mevcut trafolar korunacaktır." şeklindedir. Bu sebeplerden dolayı parselin tek başına yapılaşma imkanı yoktur



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

19.04.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 5/BL-5/3; 0.40/2.00 (26.10.2020t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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, kısmen de yolda kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde "İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır." beyanı bulunmaktadır. Taşınmaz Manzara Adalar Projesinin tamamlayıcı bir parçası olarak boş durumda olup, kısmen üzerinde yol bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Boş parseldir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu 10047 (Eski 2274) ada 400 parsel sayılı arsa Manzara Adalar Projesinin tamamlayıcı bir parçası olarak boş durumda olup, kısmen üzerinde yol bulunmaktadır. Taşınmazın 113m²'lik bölümü yol, 58m²'lik bölümü konut+ticaret alanında kalmaktadır.

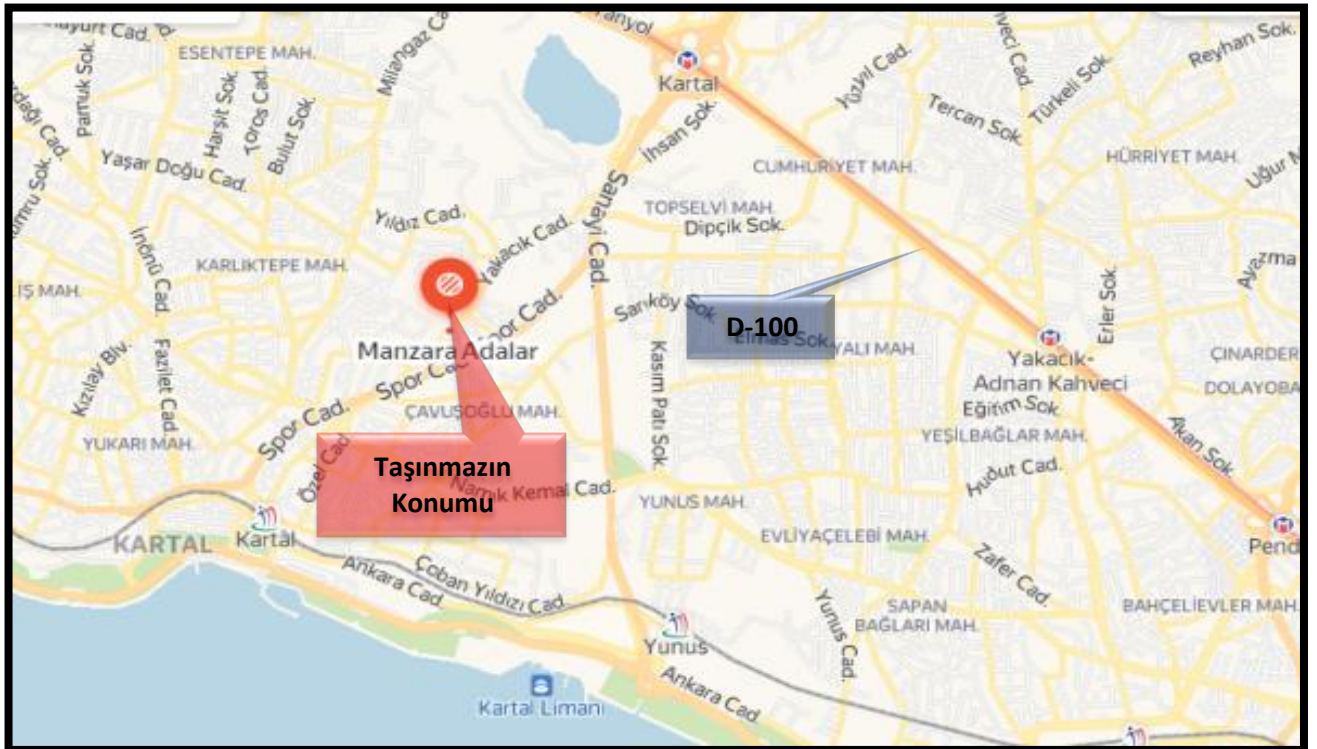
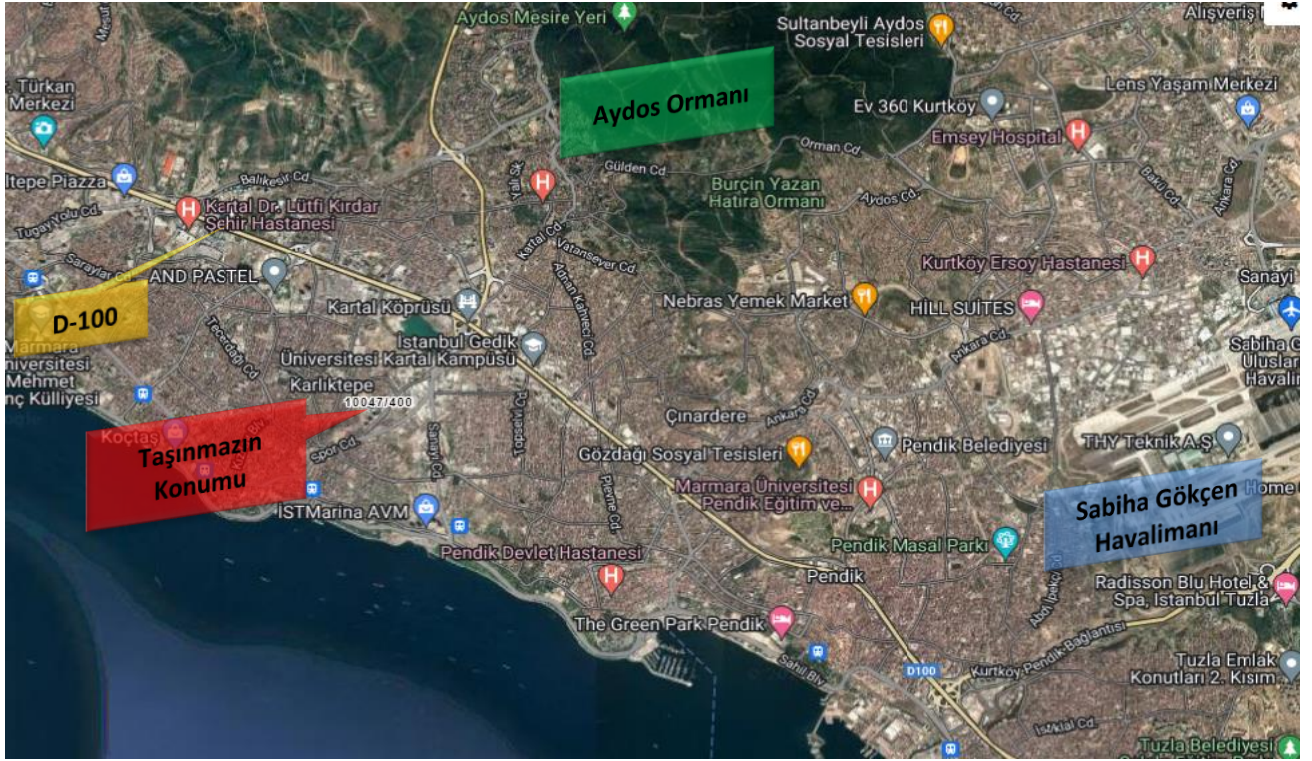
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz Kartal İlçesi Karlıktepe Mahallesi'nde Manzara Adalar projesinde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Yakacık Caddesi'dir. 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

Ulaşım D-100 Karayolu vasıtası ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Avcılar-Büyükçekmece istikametinde giderken Beylikdüzü Kavşağı'na gelmeden sağ tarafta bulunan yan yol niteliğinde olan Çelebi Mehmet Caddesi üzerinde konumludur.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 10047 (Eski 2274) ada 400 parsel sayılı arsa niteliklidir. Taşınmazın 170,97m² alanlı olup, 113m²'lik bölümü yol, 58m²'lik bölümü konut+ticaret alanında kalmaktadır. Konut+ticaret alanında kalan bölümü Manzara Adalar Projesini tamamlayıcı nitelikte olup boş durumdadır. Yamuk bir şekle sahiptir. Bölge hafif eğimli, parsel ise eğimsiz bir topoğrafyaya sahiptir.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 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.

2022 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 483.418 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. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellir (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	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

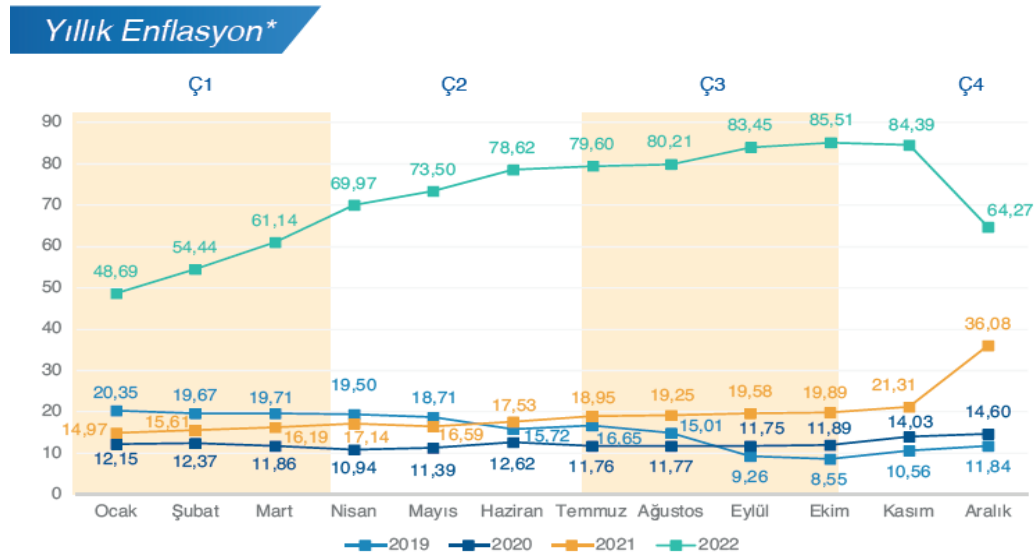
Kaynak: TÜİK

*4.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir.

Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür. (Gyoder, 2022, 4. Çeyrek Raporu)



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır. (Gyoder, 2022, 3.Çeyrek Raporu)

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.

7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2022, 4.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).

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. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 4.Çeyrek verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi.

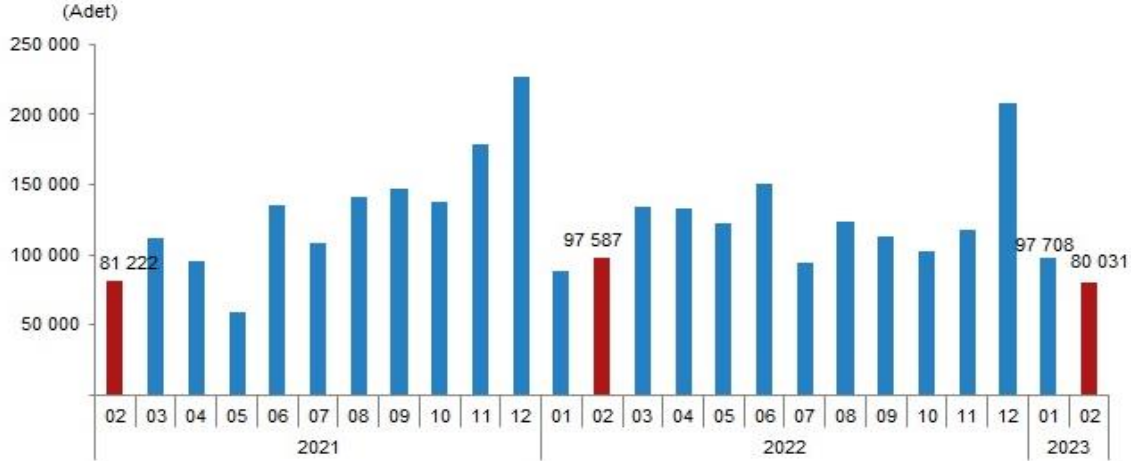
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,9, daire sayısı %9,0 ve yüzölçümü %6,6 azaldı.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,4 milyon m² iken; bunun 22,2 milyon m²'si konut, 9,3 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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
2022	632.174	111.524	652.677	113.907

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. 2021 yılında gerçekleşen konut satışları ise 2020 yılına oldukça benzer düzeylerde seyretti. 2021 yılının ilk yarısından itibaren agresif bir şekilde artış gösteren döviz kurlarının, enflasyonun ve faiz kampanyalarının etkisiyle, konut yatırımına olan ilgi devam etti ve 2022 yılının kasım ayına kadar olan bölümünde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre artış gösterdi. (Colliers International, 2022, İkinci Yarı Raporu).

Konut satışı, Şubat 2023



Konut Satışları, Şubat 2023 (TUİK)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,5, 2022 yılında %18,9 olarak gerçekleşti.

Aralık ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 971'i; 2022 yılındaki ipotekli satışların ise 77 bin 141'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,0 azalarak 80 bin 31 oldu.

Konut satışlarında İstanbul 14 bin 980 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip oldu.

Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 235 konut satışı ve %10,3 pay ile Ankara, 5 bin 31 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Hakkari, 30 konut ile Ardahan ve 47 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,4 azalışla 177 bin 739 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalış göstererek 17 bin 357 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,8 azalışla 33 bin 560 oldu.

Şubat ayındaki ipotekli satışların 5 bin 93'ü; Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 9.353'ü ilk el satış olarak gerçekleşti

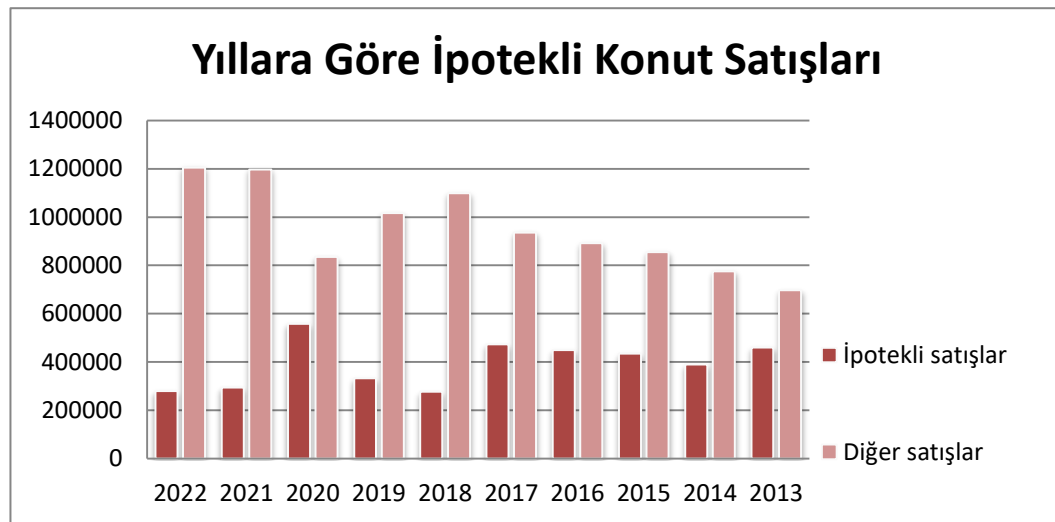
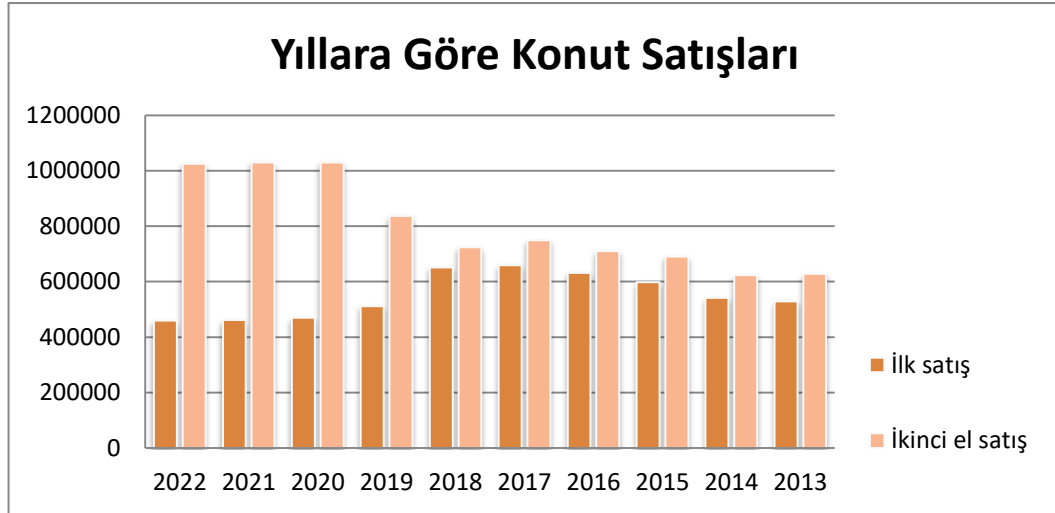
Diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,3 azalarak 62 bin 674 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %78,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,5 azalışla 144 bin 179 oldu.

İlk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,8 azalarak 23 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,1 azalışla 51 bin 8 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,7 azalış göstererek 56 bin 555 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 azalışla 126 bin 731 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 azalarak 3 bin 350 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 261 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 133 konut satışı ile İstanbul ve 225 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,4 azalarak 7 bin 511 oldu. (Konut Satış İstatistikleri Şubat, 10 Mart 2023 Haber Bülteni (TUIK))



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,9%	1.485.622	460.079	1.025.543
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

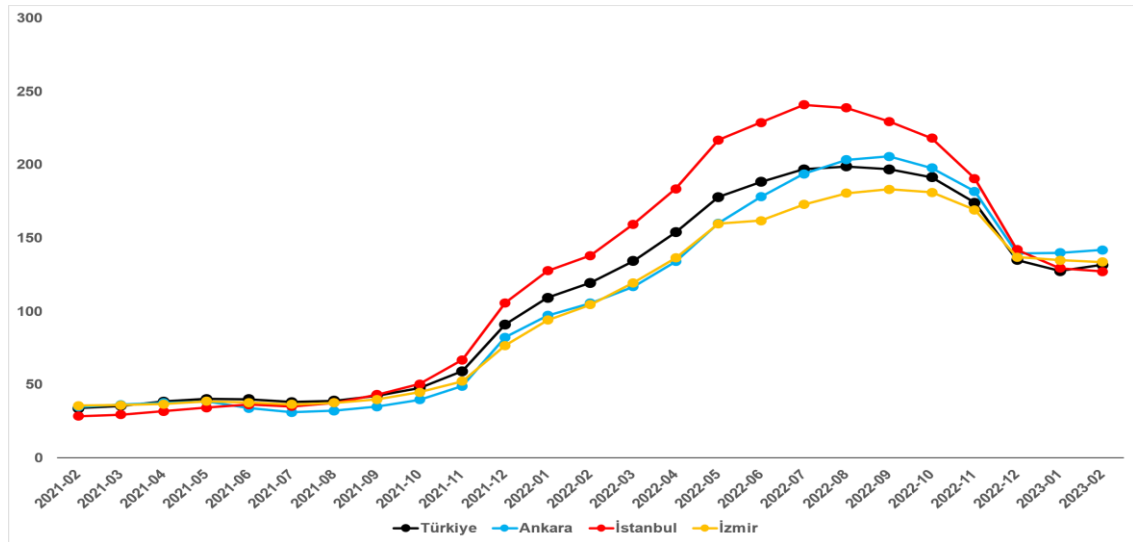
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Aralık 2022 (T1 İLK)

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (Betam)' nin sahibinden.com Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak yayınladığı rapora göre;

Geçen yılın Şubat ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı yüzde 131,6 artarak 18.444 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 127, Ankara'da yüzde 141,7 ve İzmir'de yüzde 133,5 artmıştır. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 26.286 TL, Ankara'da 12.417 TL ve İzmir'de 20.895 TL olmuştur. Deprem felaketinin ülke genelindeki ve Ankara'daki satış fiyatlarındaki yıllık artış oranını yükselttiği söylenebilir. Cari fiyatların yanında, Türkiye genelinde ve üç büyük ilde Aralık'tan Ocak'a cari satılık konut fiyatlarındaki artışın, aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu; enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde yükselmiştir.

Konut talebi endeksi, depreme bağlı olarak Ocak'a kıyasla yüzde 39,8 azalmıştır. Benzer şekilde, konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı da ülke genelinde ve üç büyükşehirde düşmüştür. Öte yandan, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren "kapatılan ilan yaşı" ise geçen aya kıyasla hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde kısalmıştır.

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Türkiye genelinde yükselmiştir. Ocak'ta yüzde 127,4 olan yıllık fiyat artışı Şubat'ta yüzde 131,6'ya yükselmiştir. Hatırlatmak gerekirse, Aralık'ta baz etkisiyle düşme eğilimine giren ülke genelindeki yıllık fiyat artış oranı, Ocak'ta düşük faiz oranlı konut kredisi kampanyasına bağlı olarak yatay seyretmişti. Şubat ayında ise hem Ocak ayındaki kampanyanın etkilerinin devam etmesi hem de deprem sebebiyle konut arzında ortaya çıkan düşüşün ülke genelindeki fiyatların artış hızında bir yükselmeye sebep olduğu söylenebilir. Geçen yılın aynı ayında 7.965 TL olan Türkiye geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 18.444 TL'ye yükselmiştir.



(Türkiye ve üç büyük ilde satılık konut ilan fiyatlarının yıllık değişimi (%))

Kaynak: sahibinden.com, Betam)

Ocak ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının İstanbul'da ve İzmir'de sınırlı ölçüde düştüğü, Ankara'da ise yine sınırlı ölçüde arttığı görülmektedir (Şekil 1). Ocak'tan Şubat'a yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 129,4'ten yüzde 127'ye, İzmir'de yüzde 134,8'den 133,5'e gerilemiş, Ankara'da ise yüzde 139,9'dan yüzde 141,7'ye yükselmiştir. Satılık konut ilan m2 ortalama fiyatları İstanbul'da 26.286 TL'ye, Ankara'da 12.417 TL'ye ve İzmir'de 20.895 TL'ye yükselmiştir.

İlan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları Şubat ayında da geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m2 fiyatlarında en yüksek artışın görüldüğü iller: Kocaeli (yüzde 161,8), Van (yüzde 156), Mersin (yüzde 154,3), Antalya (yüzde 145,2) ve Trabzon'dur (yüzde 144,4). En düşük artışın görüldüğü iller ise Kayseri (yüzde 106,3), Aydın (yüzde 105,1), Şanlıurfa (yüzde 101,7), Diyarbakır (yüzde 99,5) ve Muğla (yüzde 91,6) olmuştur.

İller	2022 Şubat m ² Fiyatı	2023 Şubat m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	7965	18444	131,6
Kocaeli	5384	14096	161,8
Van	4044	10354	156
Mersin	6227	15833	154,3
Antalya	9308	22826	145,2
Trabzon	4833	11813	144,4
Kayseri	4200	8667	106,3
Aydın	9750	20000	105,1
Şanlıurfa	4444	8963	101,7
Diyarbakır	5250	10476	99,5
Muğla	17222	33000	91,6

En yüksek ve en düşük yıllık satılık ilan fiyatı değişimlerinin yaşandığı iller- 2023 Şubat
(Kaynak: sahibinden.com, Betam)

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017 Eylül=100), 2023 Şubat ayında Ocak ayına kıyasla 9,2 puanlık artışla 197,3'e ulaşmıştır (Şekil 2). Ocak'tan Şubat'a enflasyon yüzde 3,2 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 8,2'dir. Cari konut fiyatlarındaki artış oranının enflasyon oranından yüksek olması reel konut fiyat endeksinin yükselmesine sebep olmuştur. Endeksin güncel seviyesi satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 97,3 aştığını göstermektedir.

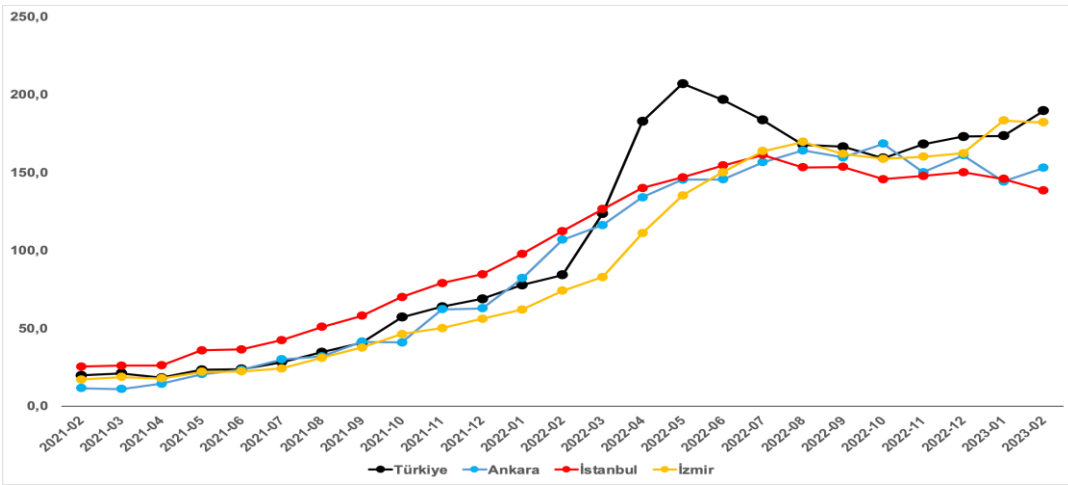
Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı Şubat'ta yüzde 189,5 olurken ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 86,9 TL'ye yükselmiştir. Öte yandan, yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 138,5, Ankara'da yüzde 153, İzmir'de ise yüzde 182,1 olmuştur. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 116,9 TL, Ankara'da 60,7 TL, İzmir'de ise 84,6 TL'dir. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları da hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır.

Kiralık konut talep göstergesi Ocak ayına kıyasla yüzde 34,9 artmıştır. Geçen yılın aynı ayına kıyasla ise kiralık konut talebi yüzde 48,4 yüksektir. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Kiralık konut piyasasındaki bir diğer canlılık göstergesi olan ve kiralık ilanların ne kadar süre yayında kaldığını ölçen kapatılan kiralık ilan yaşı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde yükselmiştir.

Türkiye genelindeki kira fiyatlarındaki yıllık değişim geçtiğimiz üç ayda olduğu gibi Şubat'ta da artmıştır (Şekil 1). Ocak'ta yüzde 173,5 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı Şubat'ta yüzde 189,5'e yükselmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 30 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m2 kira fiyatı 86,9 TL olmuştur.

6 Şubat'taki depremden etkilenen 10 ilimizde konut sayısı belirgin ölçüde azalmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum deprem bölgesinde yapılan incelemelerde 520 bin bağımsız bölümden oluşan 164 bin 321 binanın yıkık, acil yıkılacak ve ağır hasarlı olarak tespit edildiğini belirtmiştir. Konut stokundaki bu azalışın yanında, ilgili bölümde göstereceğimiz üzere, kiralık konut talebinde büyük bir artış ortaya çıkmıştır. Deprem sebebiyle ortaya çıkan barınma ihtiyacı özellikle kiralık konut talebinin artmasına sebep olmuştur. Hem konut stokunun azalmasının hem de kiralık konut talebinin artmasının ülke genelindeki kira fiyatlarının yıllık artış oranınının 16 puan yükselmesinde etkili olmuştur.

Kiralık ilan m² fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da yükselirken İstanbul'da ve İzmir'de düşmüştür (Şekil 1). Yıllık kira fiyatı artış oranı Ocak'tan Şubat'a İstanbul'da yüzde 145,7'den yüzde 138,5'e, İzmir'de yüzde 183,2'den yüzde 182,1'e gerilemiş, Ankara'da ise yüzde 144'ten yüzde 153'e oldukça yüksek bir artış görülmektedir. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 116,9 TL, Ankara'da 60,7 TL, İzmir'de ise 84,6 TL'dir.



Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)
 (Kaynak: sahibinden.com, Betam)

Depremden etkilenen illerimizdeki vatandaşların önemli bir bölümü diğer illere göç etmiştir. İstanbul ve İzmir'e kıyasla Ankara'nın deprem bölgesine yakınlığı ve deprem riskinin daha düşük olduğuna dair yaygın kanaat gibi nedenlerle depremedelerin tercih ettiği bir il olmuştur. Ankara'daki konutlara olan yüksek talep bu ilimizdeki kira fiyatlarında görülen yüksek artışın önemli bir nedenidir. Diğer bir neden ise Ankara'da kiralık konut arzının düşmesidir. Bu iki etken Ankara'daki yıllık kira fiyat artış oranının aydan aya 9 puan artmasına neden olmuştur (yüzde 144'ten yüzde 153'e).

İller	2022 Şubat m ² Fiyatı	2023 Şubat m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	30	86,9	189,5
Denizli	16	54,6	240,9
Trabzon	11	37,5	240,9
Antalya	37	120	224,3
Mersin	24	71,4	197,6
Kocaeli	19	55,6	192,4
Van	14	33,1	136,4
Gaziantep	20	46	130
Erzurum	10	22,2	122,2
Diyarbakır	16	33	106,4
Kahramanmaraş	14	28,1	100,9

Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2023 Şubat
(Kaynak: sahibinden.com, Betam)

Şubat ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 188,5 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir. En yüksek fiyat artışı görülen iller: Denizli ve Trabzon (yüzde 240,9), Antalya (yüzde 224,3), Mersin (yüzde 197,6) ve Kocaeli'dir (yüzde 192,4). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Van (yüzde 136,4), Gaziantep (yüzde 130), Erzurum (yüzde 122,2), Diyarbakır (yüzde 106,4) ve Kahramanmaraş'tır (yüzde 100,9). Şubat verilerine göre bütün büyükşehirlerdeki yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 55,2) yüksektir.

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 ve Kadastro 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

- * Merkezi konumlu olup ana aks üzerinde yer almaktadır.
- * Bölgedeki konut sayısı fazla, nüfus yoğundur.
- * Bölgedeki ticari potansiyel yüksektir.
- * Araç ile ve yaya olarak ulaşılabilirliği yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parselin tek başına yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.
- * Parselin büyük bölümü yol alanında kalmaktadır.

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 parselin güncel pazar değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Abaküs Gayrimenkul

Tel 0216 383 79 39

Konu taşınmaza yakın konumda, Yukarı Mahallesi 10099 ada 106 parsel sayılı, 151m² alanlı, konut imarlı arsa 3.990.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	151 .-M ²	3.990.000 .-TL	26.424 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Deniz Gayrimenkul

Tel 0541 363 75 19

Konu taşınmaza yakın konumda, Soğanlık Mahallesi 8134 ada 11 parsel sayılı, 221m² alanlı, konut imarlı arsa 5.250.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	221 .-M ²	5.250.000 .-TL	23.756 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Utku Gayrimenkul

Tel 0216 592 23 23

Konu taşınmaza yakın konumda, Esentepe Mahallesi 10820 ada 4 parsel sayılı, 169m² alanlı, konut imarlı arsa 4.225.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	169 .-M ²	4.225.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 İlgilisi

Tel 0545 469 35 48

Konu taşınmaza yakın konumda, Çavuşoğlu Mahallesi 2228 ada 27 parsel sayılı, 7755m² alanlı, kısmen konut+turizm+ticaret imarlı arsanın 300m² alanlı hissesi 11.000.000 TL bedelle satılıktır. Hisseye ait bölümde 4 katlı dükkan ve depo bulunduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	300 .-M ²	11.000.000 .-TL	36.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Topçu Gayrimenkul

Tel 0216 393 10 85

Konu taşınmazla aynı bölgede bulunan 12673 ada 62 parsel sayılı, 169m² alanlı parseli 12.950.000TL bedelle satılıktır. Halihazırda imar planı kapsamında olmadığı, planların çıkması halinde 96m² oturumlu, 3 kat konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz merkezi konumlu olmakla birlikte, istenen değer çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	169 .-M ²	12.950.000 .-TL	76.627 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazın 113m²'lik bölümü yol, 58m²'lik bölümü konut+ticaret alanında kalmakta, ancak konut+ticaret alanında kalan bölümün derinliğinin 6 metreden az olması ve plan notlarına göre parsel derinliğinde 6 metre derinlik şartı aranması nedeniyle tek başına yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Manzara Adalar Projesinin tamamlayıcı bir parçası olarak boş durumda olup, kısmen üzerinde yol bulunmaktadır. Taşınmazın Manzara Adalar Projesinin tamamlayıcı parçası olması dikkate alınarak Manzara Adalar projesinde yer alan bağımsız bölümler için firmamız tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda bu durum göz önünde bulundurulmuş ve değer takdirinde bulunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın tek başına yapılaşma hakkı bulunmaması ve üzerinde trafo yeri şerhi bulunması Pazar değeri olmadığı düşünülerek değer takdirinde bulunulmamıştır.

21 ADA 110 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (.-TL)	Değeri (.-TL)
170,97	0	0,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		Değer takdir edilmemiştir.

Değerlemesi yapılan 10047 ada 400 parselin emlak vergisine esas arsa rayiç bedeli 2023 yılı için 5247,61 TL/m²'dir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parselin tapu kayıtların "Trafo yeri olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmakta olup halihazırda boştur. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Parsel üzerinde gelir getiren bir yapı bulunmaması nedeniyle bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Mevcutta taşınmazın bir bölümü yol alanında kalmakta olup, en etkin ve verimli kullanımının olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

PARSELİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	0 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, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Taşınmazın üzerindeki tazyidatlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir.

"İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul "arsa" niteliğinde olup, dosyasında herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmaza kira bedeli takdir edilmemiştir.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu taşınmazın üzerinde proje geliştirilemeyecek nitelikte olması ve Manzara Adalar projesinin bütünleyici bir parçası olması nedeni ile bu kapsamda değerlendirilmemiştir.

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 bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 r) Maddesinde (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denmektedir.

Taşınmaz halihazırda, bitişiğindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) projesinin tamamlayıcı bir parçası olarak bulunmakta olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır. Değerlemeye konu parsel üzerinde bulunan trafo yeri beyanlı arsa; Manzara Adalar projesinin bütünleyici parçasıdır. Adı geçen 10047 ada, 6 no'lu parselde bulunan bağımsız bölümler için firmamız tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda bu durum göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur. Rapora konu taşınmaz; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kısmen "Konut + Ticaret Alanı" kısmen "Yol" içerisinde kalmakta, tapu kayıtları üzerinde "İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır." beyanı bulunmakta, imar planında yolda kalan kısmı "Yol" (Çamlık Sokak) olarak kullanılmakta ve halihazırda taşınmaz yol olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliği arsadır ve tapu kayıtlarında "İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır." beyanı bulunmaktadır. Tapu niteliği ve mevcut kullanımının uyumlu olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde Arsa/arazi başlığında bulunmasında sakınca olmadığı 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazın "Arsa/arazi " olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında 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 değerlendirme konusu taşınmazın;

15.06.2023 tarihli güncel pazar değeri için ;

DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞTİR .-TL

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞTİR .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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