

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	2.05.2023
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	28.05.2023
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	15.06.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	15.06.2023
<b>RAPOR NO</b>	ISGY-2304073
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECEİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	10047 ADA 6 PARSELDE YER ALAN 37 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KARLIKTEPE MAHALLESİ, YAKACIK CADDESİ MANZARA ADALAR NO: 67 KARTAL / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı(Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	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 ve 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 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-2304073 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 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ISGY-2109143	ISGY-2209108	
<b>Rapor Tarihi</b>	20.12.2021	26.12.2022	
<b>Rapor Konusu</b>	65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	38 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	136.771.000	224.541.000	

## 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 24.04.2023 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 53 Pafta, 10047 ada, 6 sayılı parsel 1/1000 ölçekli 19.04.2023 tt'li Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, 5/Bl-5/3, 0.20-0.40/2.00 yapılanma şartlarında Konut+ Ticaret alanında kalmaktadır. 26.10.2020 tt'li 1/1000 ölçekli Yençok belirlenmemiş alanlarda yapılan plan değişikliği kapsamında "Kat adedi verilen konut+ticaret blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek Taks değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmıştır olup demiryolu güneyindeki adalarda yençok: 10 kat kuzeyindeki adalarda yençok 15 kat olarak belirlenmiştir.

Ancak Kartal ilçesi Karlıktepe Mahallesi 2274 ada, 395, 396, 397, 408 ve 1 sayılı parselleri kapsayan alanı düzenleyen ve 21.05.2013 tarihinde askıya çıkan 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 açılan davada mahkeme 25.11.2020 gün ve 2020/1599 Karar sayılı kararı ile dava konusu planın 2274 ada 8 parsel ile ilişkin kısmının iptaline 53 pafta, 2274 ada, 395, 397 ve 398 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel ile ilişkin kısmının iptali isteminin reddine karar vermiştir. Mahkeme kararının temyiz edileceği bilgisi tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu mahkeme kararında 10047 ada 6 parselin bulunduğu alanda pasif nitelikteki 2247 ada 408 parseli sehven 8 parsel olarak yazıldığı görülmüştür."

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 ada 8 parsel ile ilişkin kısmının iptaline 53 pafta, 2274 ada, 395, 397 ve 398 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel ile ilişkin kısmının iptali isteminin reddine karar vermiştir. Mahkeme kararının temyiz edileceği bilgisi tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu mahkeme kararında 10047 ada 6 parselin bulunduğu alanda pasif nitelikteki 2247 ada 408 parseli sehven 8 parsel olarak yazıldığı görülmüştür.

### 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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )
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 Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

ENERJİ KİMLİK 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 m<sup>2</sup> 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 15 adet olmak üzere toplam 37 adet bağımsız bölümdür.

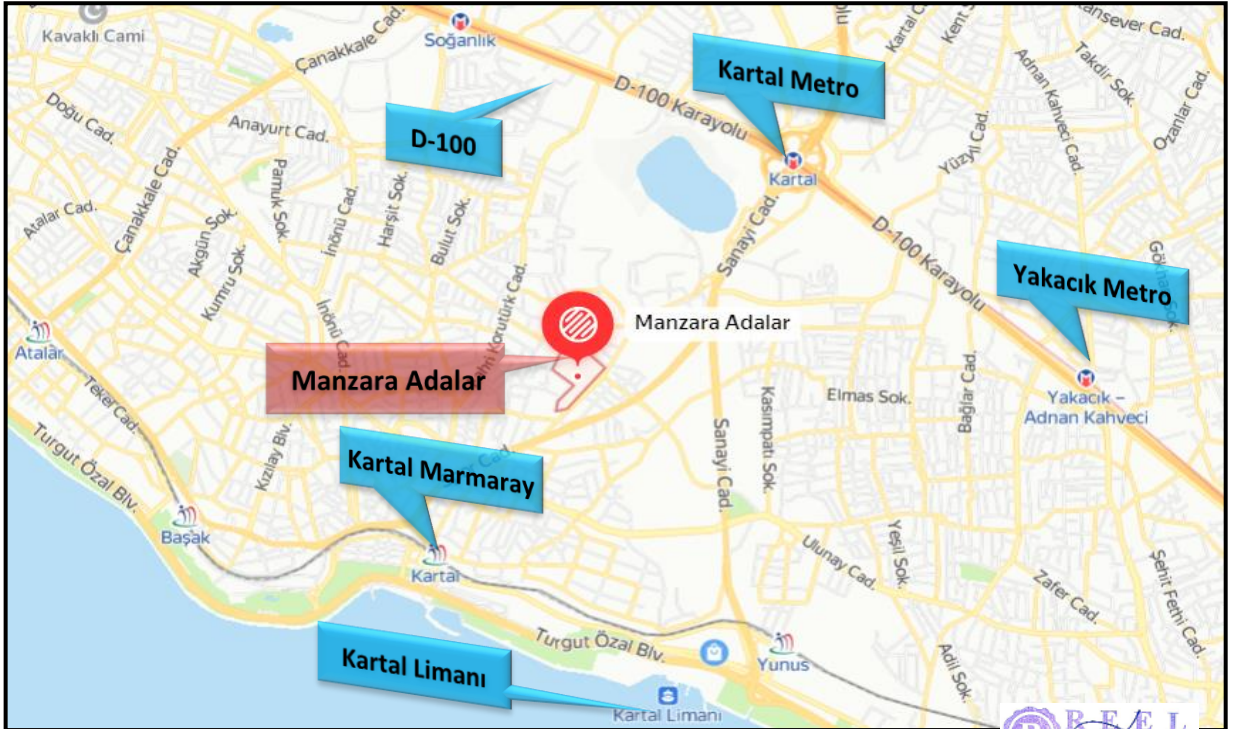
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	271,25 m <sup>2</sup>
A	47	6	KONUT	189,76 m <sup>2</sup>	216,16 m <sup>2</sup>
A	63	8	KONUT	188,87 m <sup>2</sup>	215,27 m <sup>2</sup>
A	71	9	KONUT	187,92 m <sup>2</sup>	214,32 m <sup>2</sup>
A	79	10	KONUT	186,92 m <sup>2</sup>	213,32 m <sup>2</sup>
A	95	12	KONUT	185,03 m <sup>2</sup>	211,43 m <sup>2</sup>
A	135	17	KONUT	181,51 m <sup>2</sup>	207,91 m <sup>2</sup>
BLOK	B.B.NO	KAT	NİTELİK	Balkon Dahil Net	Brüt m2
B	5	Zemin	KONUT	165,03 m <sup>2</sup>	187,39 m <sup>2</sup>
B	6	Zemin	KONUT	165,03 m <sup>2</sup>	187,69 m <sup>2</sup>
B	10	1	KONUT	165,03 m <sup>2</sup>	187,39 m <sup>2</sup>
B	11	1	KONUT	165,03 m <sup>2</sup>	187,69 m <sup>2</sup>
B	14	1+2	DUBLEKS KONUT	181,68 m <sup>2</sup>	200,46 m <sup>2</sup>
B	15	1+2	DUBLEKS KONUT	173,50 m <sup>2</sup>	193,11 m <sup>2</sup>
B	20	2	KONUT	165,03 m <sup>2</sup>	187,69 m <sup>2</sup>
B	29	3	KONUT	165,03 m <sup>2</sup>	187,69 m <sup>2</sup>
B	34	3-4-5	TRİPLEKS KONUT	250,45 m <sup>2</sup>	275,32 m <sup>2</sup>
B	35	3-4-5	TRİPLEKS KONUT	233,95 m <sup>2</sup>	259,87 m <sup>2</sup>
B	40	4	KONUT	158,24 m <sup>2</sup>	180,90 m <sup>2</sup>
B	101	11	KONUT	85,14 m <sup>2</sup>	96,28 m <sup>2</sup>
B	232	27	KONUT	63,85 m <sup>2</sup>	72,66 m <sup>2</sup>
B	314	35	KONUT	202,61 m <sup>2</sup>	222,48 m <sup>2</sup>
B	321	36	KONUT	192,72 m <sup>2</sup>	215,08 m <sup>2</sup>
BLOK	B.B.NO	KAT	NİTELİK	Balkon Dahil Net	Brüt m2
C	1	1	KONUT	43,70 m <sup>2</sup>	52,81 m <sup>2</sup>
C	6	1	KONUT	183,68 m <sup>2</sup>	202,46 m <sup>2</sup>
C	7	2	KONUT	173,50 m <sup>2</sup>	193,11 m <sup>2</sup>
C	12	2-3	DUBLEKS KONUT	165,03 m <sup>2</sup>	187,39 m <sup>2</sup>
C	15	2	KONUT	165,03 m <sup>2</sup>	187,69 m <sup>2</sup>
C	16	3	KONUT	59,74 m <sup>2</sup>	68,22 m <sup>2</sup>
C	22	3	KONUT	132,59 m <sup>2</sup>	154,52 m <sup>2</sup>
C	23	4	KONUT	249,97 m <sup>2</sup>	274,84 m <sup>2</sup>
C	28	4-5-6	TRİPLEKS KONUT	158,24 m <sup>2</sup>	180,90 m <sup>2</sup>
C	29	4-5-6	TRİPLEKS KONUT	126,99 m <sup>2</sup>	148,92 m <sup>2</sup>
C	33	4	KONUT	158,24 m <sup>2</sup>	180,60 m <sup>2</sup>
C	34	5	KONUT	147,98 m <sup>2</sup>	170,64 m <sup>2</sup>
C	125	15	KONUT	55,94 m <sup>2</sup>	64,98 m <sup>2</sup>
C	126	15	KONUT	202,61 m <sup>2</sup>	222,48 m <sup>2</sup>
C	310	36	KONUT	98,92 m <sup>2</sup>	112,45 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>				<b>6020,08 m<sup>2</sup></b>	<b>6793,37 m<sup>2</sup></b>

### Binaların Genel Özellikleri

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

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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.

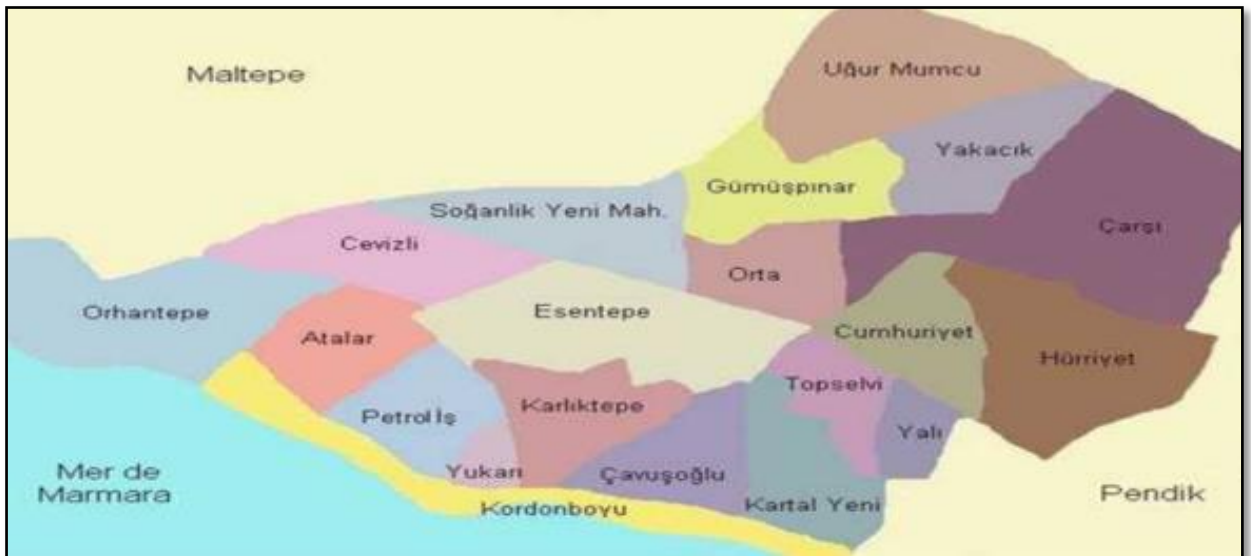
İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik 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 itibarıyla 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 aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

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

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

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 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 kırılma riskleri 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 Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (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

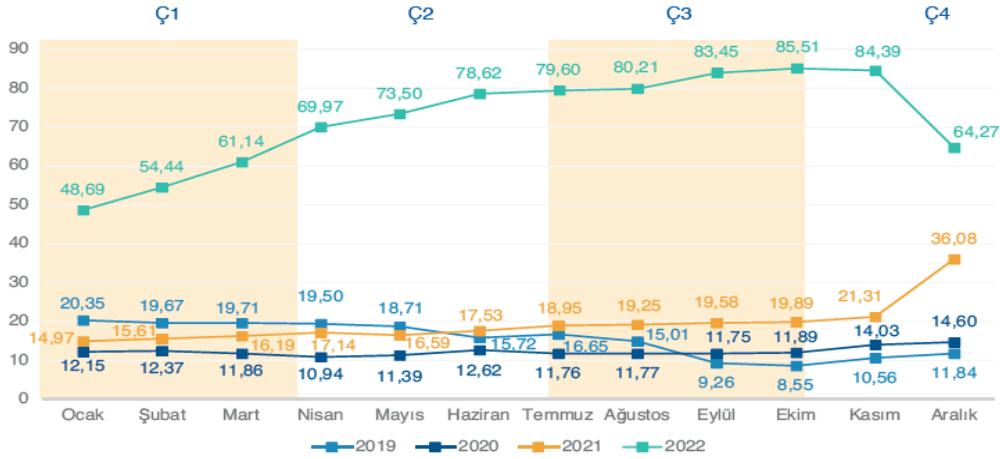
\*4.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*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 atmaya sürdürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

### Yıllık Enflasyon\*



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 farklılık 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 yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirilmeye 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 yerin de olabilecektir. 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)

## K

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 m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> 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.

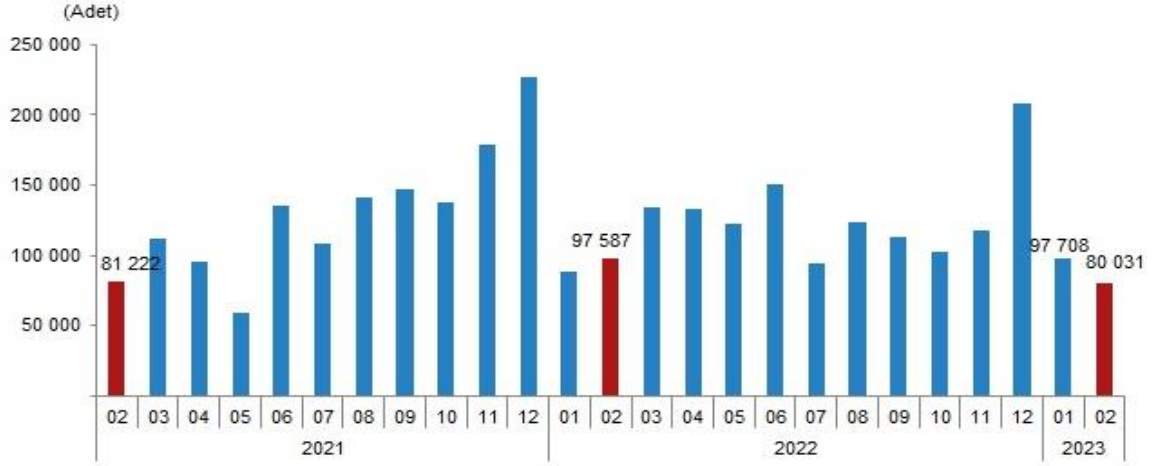
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 22,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 7,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

## Yapı İzin İstatistikleri,2022 (TUİK)

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 yatırıma 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.

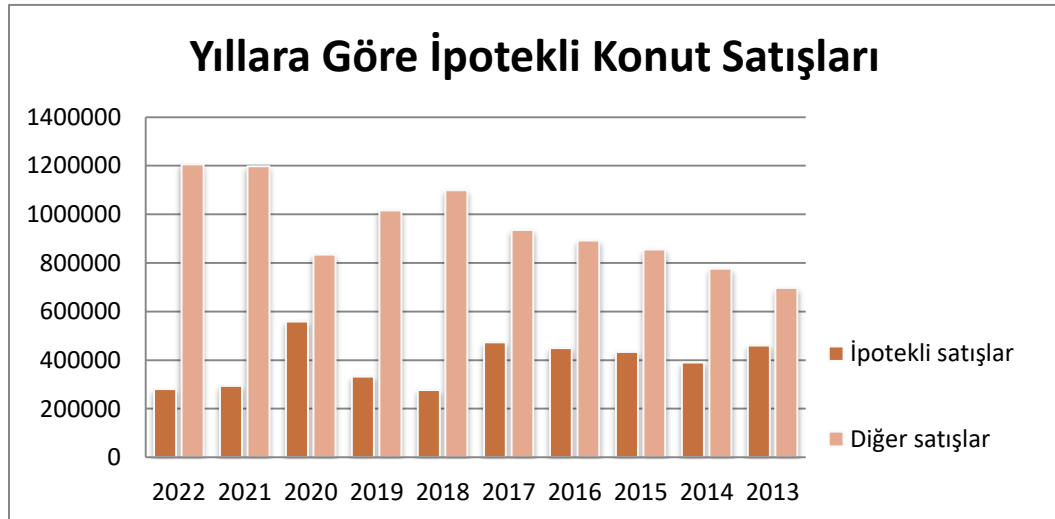
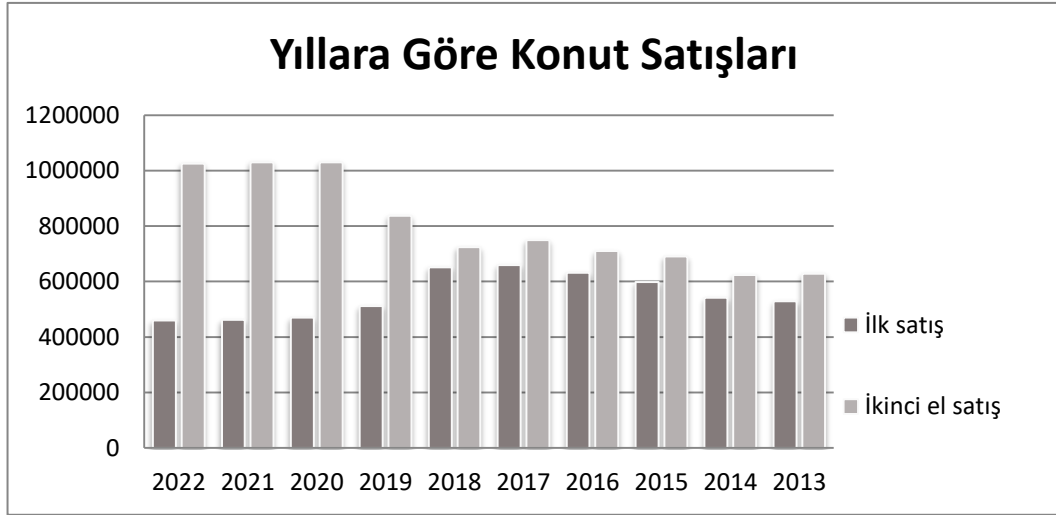
Şubat ayındaki ipotekli satışların 5 bin 93'ü; Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 9.353'ü ilk el satış olarak gerçekleşti

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 (TUİK))





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

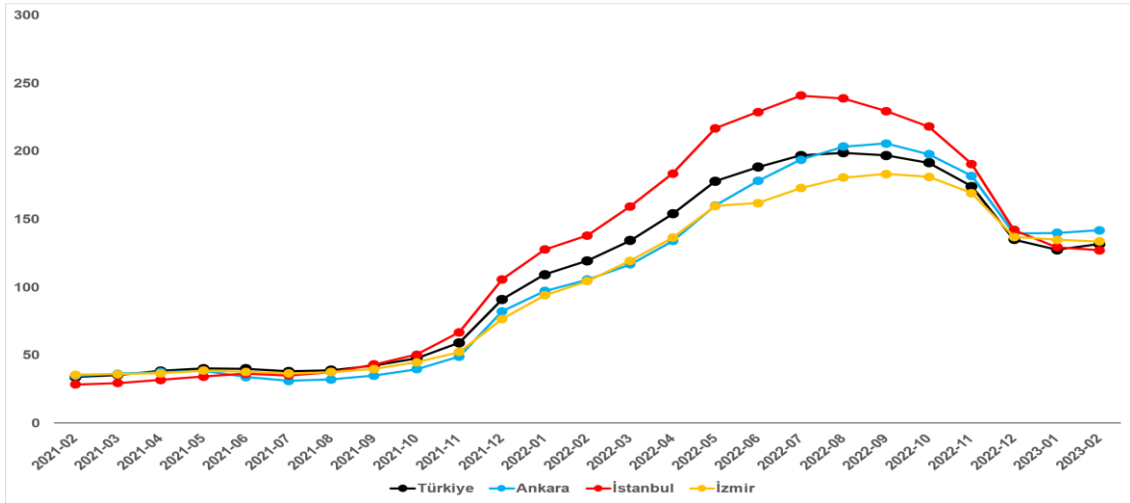
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Aralık 2022 (TÜİK)

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 <sup>2</sup> Fiyatı	2023 Şubat m <sup>2</sup> Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>7965</b>	<b>18444</b>	<b>131,6</b>
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.

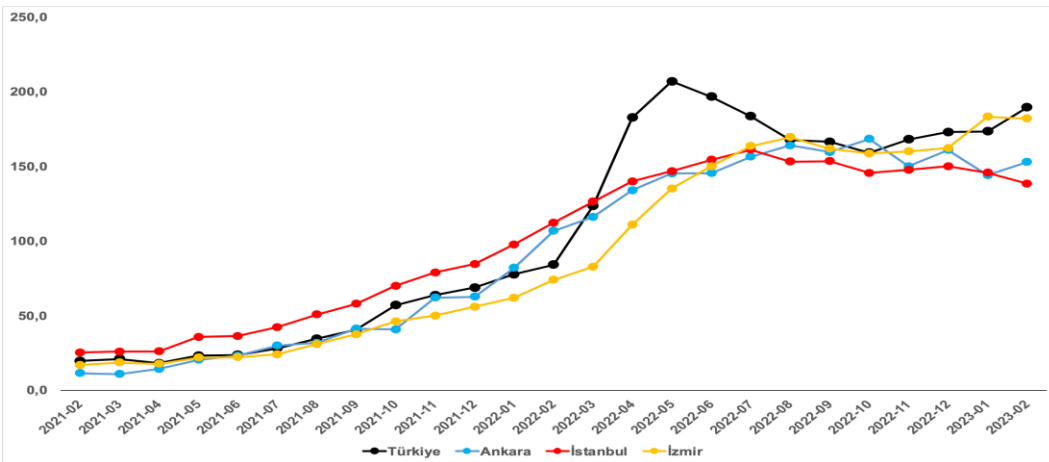
Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı Şubat'ta yüzde 189,5 olurken ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 86,9 TL'ye yükselmiştir. Öte yandan, yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 138,5, Ankara'da yüzde 153, İzmir'de ise yüzde 182,1 olmuştur. Ortalama kiralık 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 kiralanın 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 oranının 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 depremzedelerin 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 <sup>2</sup> Fiyatı	2023 Şubat m <sup>2</sup> Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>30</b>	<b>86,9</b>	<b>189,5</b>
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 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 ve Gelir İndirgeme 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 Dupleks, 3+2 Tripleks, 4+1 ve 5+1 Dupleks Penthouse gibi farklı tiplerde toplam 975 konut ve ofis ünitelerinden oluşmaktadır.</p>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Red Partners 0216 759 68 81	4+1 27. kat	290m <sup>2</sup>	12.000.000 TL	41.379 TL/m <sup>2</sup>
Remax Sonuç 0216 359 90 90	3+1 17. kat	200m <sup>2</sup>	9.100.000 TL	45.500 TL/m <sup>2</sup>
Red Partners 0216 759 68 81	3+1 29 kat	260m <sup>2</sup>	10.600.000 TL	40.769 TL/m <sup>2</sup>
Turyap Batı 0216 317 65 20	1+1 25.kat	98m <sup>2</sup>	3.500.000 TL	35.714 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>40.841 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
Finanspark Gayrimenkul 0533 230 39 40	1+1 16.kat	60m <sup>2</sup>	4.850.000 TL	80.833 TL/m <sup>2</sup>
Havaalanı Gayrimenkul 0216 771 25 17	1+1 12.kat	87m <sup>2</sup>	6.700.000 TL	77.011 TL/m <sup>2</sup>
Red Partners 0216 759 68 81	2+1 16.kat	112m <sup>2</sup>	8.100.000 TL	72.321 TL/m <sup>2</sup>
Blue Marin Gayrimenkul 0532 500 52 74	3+1 30. kat	213m <sup>2</sup>	11.500.000 TL	53.991 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>71.039 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
Red Partners 0216 373 97 97	4+1 17. kat	179m <sup>2</sup>	13.950.000 TL	77.933 TL/m <sup>2</sup>
Kraliçe Gayrimenkul 0533 718 42 66	3+1 1. kat	165m <sup>2</sup>	8.150.000 TL	49.394 TL/m <sup>2</sup>
Remax Mutlu 0216 359 08 08	2+1 19. kat	119m <sup>2</sup>	5.450.000 TL	45.798 TL/m <sup>2</sup>
Remax Lotus 0216 299 09 09	1+1 7. kat	70m <sup>2</sup>	2.790.000 TL	39.857 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>53.246 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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
KW Cadde 0216 414 11 22	3+1 26.kat	259m <sup>2</sup>	14.000.000 TL	54.054 TL/m <sup>2</sup>
KW Cadde 0216 414 11 22	2+1 25.kat	185m <sup>2</sup>	10.900.000 TL	58.919 TL/m <sup>2</sup>
KW Cadde 0216 414 11 22	1+1 1.kat	75m <sup>2</sup>	5.000.000 TL	66.667 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>59.880 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 m<sup>2</sup> yeşil alan, 1000 m<sup>2</sup> Wellness Garden, her daireye 2 m<sup>2</sup> depo alanı, 2 kat otopark ve bisiklet parkları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Remax Mentor 0216 488 20 30	3+1 11.kat	140m <sup>2</sup>	9.100.000 TL	65.000 TL/m <sup>2</sup>
Remax Mentor 0216 488 20 30	3+1 24.kat	165m <sup>2</sup>	9.750.000 TL	59.091 TL/m <sup>2</sup>
Alot Gayrimenkul 0216 759 55 77	2+1 4.kat	85m <sup>2</sup>	4.250.000 TL	50.000 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>65.000 TL/m<sup>2</sup></b>



\* **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 <sup>2</sup> )
Filiz Karataş 0216 445 15 489 96 56	3+1 14. kat	190m <sup>2</sup>	9.900.000 TL	52.105 TL/m <sup>2</sup>
Özdemir Yapı 0216 575 68 80	2+1 1. kat	144m <sup>2</sup>	6.750.000 TL	46.875 TL/m <sup>2</sup>
Realty World CZM 0216 445 15 84	1+1 6. kat	90m <sup>2</sup>	3.590.000 TL	39.889 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>52.105 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
Bizden Konut 0216 444 16 20	3+1 14. kat	139m <sup>2</sup>	6.500.000 TL	46.763 TL/m <sup>2</sup>
ARS Gayrimenkul 0216 488 44 68	2+1 16. kat	88m <sup>2</sup>	5.900.000 TL	67.045 TL/m <sup>2</sup>
Dragos Sahil Gayrimenkul 0216 305 35 45	1+1 15.kat	65m <sup>2</sup>	2.650.000 TL	40.769 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>51.526 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **GÖKDENİZ KARTAL**



Gökdeniz Kartal; 7.080 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 35.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 6.000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
Platin Planet 0507 127 00 86	3+1 2. kat	170m <sup>2</sup>	7.200.000 TL	42.353 TL/m <sup>2</sup>
Yenitepe Gayrimenkul 0544 850 14 06	2+1 21. kat	133m <sup>2</sup>	6.450.000 TL	48.496 TL/m <sup>2</sup>
Mustafa Bayraktar Gayrimenkul 0216 266 07 19	1+1 23. kat	90m <sup>2</sup>	5.700.000 TL	63.333 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>51.394 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
Durum Gayrimenkul 0216 652 20 02	3+1 7. kat	157m <sup>2</sup>	6.250.000 TL	39.809 TL/m <sup>2</sup>
Nevon Gayrimenkul 0216 515 46 46	2+1 8. kat	123m <sup>2</sup>	4.250.000 TL	34.553 TL/m <sup>2</sup>
Nevon Gayrimenkul 0216 515 46 46	1+1 1. kat	88m <sup>2</sup>	2.900.000 TL	32.955 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>35.772 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
YBA Gayrimenkul 0554 754 07 25	2+1 1. kat	129m <sup>2</sup>	5.300.000 TL	41.085 TL/m <sup>2</sup>
Reyting Gayrimenkul 0216 652 22 22	2+1 22. kat	136m <sup>2</sup>	6.300.000 TL	46.324 TL/m <sup>2</sup>
ARC Gayrimenkul 0532 257 48 42	1+1 14. kat	70m <sup>2</sup>	3.450.000 TL	49.286 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>45.565 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
Proje İstanbul 0553 089 52 90	1+1 28. kat	82m <sup>2</sup>	2.750.000 TL	33.537 TL/m <sup>2</sup>
Proje Global 0532 280 69 81	2+1 14.kat	125m <sup>2</sup>	4.065.000 TL	32.520 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0553 089 52 90	3+1 30.kat	140m <sup>2</sup>	4.750.000 TL	33.929 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>33.328 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
Realty World CZM 0216 445 15 84	2+1 9.kat	115m <sup>2</sup>	6.650.000 TL	57.826 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>57.826 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
Bulbi Gayrimenkul 0216 642 40 95	1+0 17. kat	45m <sup>2</sup>	2.100.000 TL	46.667 TL/m <sup>2</sup>
Brunette Gayrimenkul 0505 343 00 33	1+0 16. kat	55m <sup>2</sup>	2.999.000 TL	54.527 TL/m <sup>2</sup>
Ars Gayrimenkul 0532 131 50 08	1+1 7. kat	55m <sup>2</sup>	2.700.000 TL	49.091 TL/m <sup>2</sup>
				<b>50.095 TL/m<sup>2</sup></b>



### Satılık/Kiralık Emsaller

#### 1 Coldwell Banker Dost

Tel 0216 234 10 34

Manzara Adalar projesinde 2.katta yer alan, 3+1 176m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 25.000.- TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	176	.-M <sup>2</sup>	25.000	.-TL	142	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

#### 2 PG Global Gayrimenkul

Tel 0505 036 42 35

Manzara Adalar projesinde 30.katta yer alan, 2+1 170m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan manzaralı daire 27.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	170	.-M <sup>2</sup>	27.000	.-TL	159	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

#### 3 PG Global Gayrimenkul

Tel 0505 036 42 35

Manzara Adalar projesinde 26.katta yer alan, 1+1 98m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 15.000.- TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	98	.-M <sup>2</sup>	15.000	.-TL	153	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

#### 4 Marin Yatırım

Tel 0532 584 59 80

İstmarina Projesi'nde 30.katta yer alan, 3+1 222m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 33.500.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	222	.-M <sup>2</sup>	33.500	.-TL	151	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

#### 5 Coldwell Banker Referans

Tel 0216 377 44 00

Kartal Panorama Projesi'nde 13.katta yer alan, 2+1 160m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 20.000\_TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	160	.-M <sup>2</sup>	20.000	.-TL	125	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

#### 6 Remax Smart

Tel 0216 352 55 77

Referans Kartal Tower projesinde 1.katta yer alan, 1+1 56m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 12.500.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	56	.-M <sup>2</sup>	12.500	.-TL	223	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

#### 7 Alomigrant Gayrimenkul

Tel 0501 706 32 56

Versus Dragos Projesi'nde 5.katta yer alan, 1+1 90m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 13.500.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	90	.-M <sup>2</sup>	13.500	.-TL	150	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

#### 8 Promenkul Gayrimenkul

Tel 0216 378 20 02

Perapark Projesi'nde 16.katta yer alan, 2+1 85m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 16.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	85	.-M <sup>2</sup>	16.000	.-TL	188	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

#### 9 Realty World Czm Gayrimenkul

Tel 0530 526 65 28

Dap Royal Towers Projesi'nde 3.katta yer alan, 2+1 127m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 20.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	127	.-M <sup>2</sup>	20.000	.-TL	157	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

### 10 Yüce Gayrimenkul

Tel 0530 884 99 84

Nanda Tower projesinde 16.katta yer alan, 1+1 72m<sup>2</sup> alanlı daire 5.500.000TL bedelle satılıktır. 15.000 TL ila 17.000 TL kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	72	.-M <sup>2</sup>	5.500.000	.-TL	76.389	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	72	.-M <sup>2</sup>	16.000	.-TL	222	.-TL/M <sup>2</sup>

### 11 Remax Tan

Tel 0216 452 24 00

Şehri Deniz Kartal Sitesi'nde 4.katta yer alan, 2+1 97m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 3.550.000TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı satış bedelinin 3.000.000 TL ve 10.000 TL kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	97	.-M <sup>2</sup>	3.000.000	.-TL	30.928	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	97	.-M <sup>2</sup>	10.000	.-TL	103	.-TL/M <sup>2</sup>

### 12 Çevik Emlak

Tel 0552 759 90 38

Taşınmaza yakın konumda 12.katta yer alan, 2+1 110m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 3.650.000TL bedelle satılıktır. 8.000 TL kira getirisi bulunduğu, ancak güncel kira getirisinin 12.000 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	110	.-M <sup>2</sup>	3.650.000	.-TL	33.182	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	110	.-M <sup>2</sup>	12.000	.-TL	109	.-TL/M <sup>2</sup>

### 13 Mustafa Bayraktar Gayrimenkul

Tel 0532 463 53 74

Uprice Elite Rezidans'ta 21.katta yer alan, 1+1 68m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 3.075.000TL bedelle satılıktır. Güncel kira değerinin 15.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	68	.-M <sup>2</sup>	3.075.000	.-TL	45.221	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	68	.-M <sup>2</sup>	15.000	.-TL	221	.-TL/M <sup>2</sup>

### 14 Proje Global

Tel 0532 280 69 81

Moment İstanbul'da 26.katta yer alan, 1+1 75m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 2.200.000TL bedelle satılıktır. Kira getirisinin 4.000 TL olduğu, ancak güncel kira değerinin 8.000 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	75	.-M <sup>2</sup>	2.200.000	.-TL	29.333	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	75	.-M <sup>2</sup>	8.000	.-TL	107	.-TL/M <sup>2</sup>

### 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	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	Gökdeniz Kartal	Versus Dragos	Pega Kartal
SATIŞ FİYATI		11.500.000	13.950.000	7.200.000	14.000.000	6.300.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	216,16	213	179	170	259	136
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		53.991	77.933	42.353	54.054	46.324
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK
		0%	-5%	-5%	0%	-5%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	6. kat	30.kat	17.kat	2.kat	26.kat	22.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	BENZER	İYİ	İYİ
		-20%	-15%	0%	-17%	-11%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONU MA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		<b>-32%</b>	<b>-32%</b>	<b>-17%</b>	<b>-29%</b>	<b>-28%</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>39.318</b>	<b>36.714</b>	<b>52.994</b>	<b>35.153</b>	<b>38.378</b>	<b>33.353</b>

### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

<b>37 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>284.750.000 TL</b>
---	-----------------------

<b>KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal-4 İstmarina	Emsal-5 Kartal Panorama	Emsal-7 Versus Dragos	Emsal-8 Perapark	Emsal-9 Dap Royal Kule
SATIŞ FİYATI		33.500	20.000	13.500	21.000	20.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	216,16	222	160	90	174	127
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		151	125	150	121	157
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK
		0%	0%	-20%	0%	-5%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	6.kat	30.kat	13.kat	5.kat	16.kat	3.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	BENZER	İYİ	BENZER
		-15%	-8%	0%	-10%	0%
MANZARA		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	10%	0%	10%
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 PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-20%	7%	-5%	-5%	10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>137</b>	<b>121</b>	<b>134</b>	<b>143</b>	<b>115</b>	<b>173</b>

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.**

<b>Taşınmazların Toplam Kira Değeri</b>		
	<b>AYLIK</b>	<b>YILLIK</b>
<b>37 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri</b>	<b>965.260 TL</b>	<b>11.583.120 TL</b>

## 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 %3,49-%5,85 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. % 4,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 10	72	16.000	192.000	5.500.000	3,49%
Emsal 11	97	10.000	120.000	3.000.000	4,00%
Emsal 12	110	12.000	144.000	3.650.000	3,95%
Emsal 13	68	15.000	180.000	3.075.000	5,85%
Emsal 14	75	8.000	96.000	2.200.000	4,36%

### 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 37 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU		
Alanı (m <sup>2</sup> )	Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Taşınmazların Toplam Değeri (.-TL)
7.257,36	39.901,29	289.578.000,00

### 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 kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>37 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>284.750.000,00</b>
---	-----------------------

### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>37 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>289.578.000,00</b>
---	-----------------------

### 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir.

<b>37 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>284.750.000 TL</b>
---	-----------------------

#### 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
<b>37 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri</b>	<b>965.260 TL</b>	<b>11.583.120 TL</b>

#### 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 37 adet taşınmazın toplam değeri için ;

**284.750.000 .-TL**

**(İki Yüz Seksen Dört Milyon Yedi Yüz Elli Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**320.465.500 .-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.