

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL KİRA VE DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2021
RAPOR TARİHİ	30.12.2021
RAPOR NO	KRF-2110071
KULLANIM AMACI	PARZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TESPİTİ (HORIZON PROJESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı - (Lisans No:411409) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - İmar durum belgesi (kopya)
Ek 3 - Tapu Suretleri (Kopya)
Ek 4 - Tapu Kayıtları (Kopya)
Ek 5 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 6 - 20 Adet Taşınmazın Değer Listesi
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; 10169 ada (Eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde yer alan Kartal Horizon isimli projedeki 20 adet bağımsız bölümün kira ve pazar değerinin tespit edilmesidir.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat:9 34394 Esentepe Şişli, İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KRF-2110071 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1611003	KRF-2002084	KRF-2011013
Rapor Tarihi	30.12.2016	08.05.2020	31.12.2020
Rapor Konusu	HORİZON PROJESİ (52 Adet Bağımsız Bölüm)	HORİZON PROJESİ (38 Adet Bağımsız Bölüm Kira Değeri)	HORİZON PROJESİ (26 Adet Bağımsız Bölüm Değeri)
Raporu Hazırlayanlar	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	61.958.000	101.850	38.348.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

- Mülkiyet Listesi

Ada No	Parsel No	Blok No	B.BI No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye
10169	74	A Blok	38	1. Kat	2015 / 197173	Konut	58	5729	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	39	1. Kat	1274 / 197173	Konut	58	5730	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	44	2. Kat	1702 / 197173	Konut	59	5735	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	47	2. Kat	2055 / 197173	Konut	59	5738	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	48	2. Kat	1299 / 197173	Konut	59	5739	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	53	3. Kat	1736 / 197173	Konut	59	5744	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	62	4. Kat	1771 / 197173	Konut	59	5753	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	71	5. Kat	1806 / 197173	Konut	59	5762	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	80	6. Kat	1860 / 197173	Konut	59	5771	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	89	7. Kat	1916 / 197173	Konut	59	5780	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	98	8. Kat	1974 / 197173	Konut	59	5789	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	116	10. Kat	2094 / 197173	Konut	59	5807	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	21	1. Bodrum	689 / 197173	İşyeri	59	5834	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	22	1. Bodrum	653 / 197173	İşyeri	59	5835	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	41	1. Kat	572 / 197173	İşyeri	60	5854	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	42	1. Kat	579 / 197173	İşyeri	60	5855	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	52	1. Kat	522 / 197173	İşyeri	60	5865	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	53	1. Kat	536 / 197173	İşyeri	60	5866	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	54	1. Kat	586 / 197173	İşyeri	60	5867	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	55	1. Kat	529 / 197173	İşyeri	60	5868	04.09.2012	15810

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden 21.10.2021 tarihinde müşteri tarafından alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

***Beyanlar Hanesinde:**

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

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

***Şerhler Hanesinde:**

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu parsel üzerinde 23.12.2020 tarih 37311 yevmiye no ile kat mülkiyeti kurulmuştur. Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 20 adet bağımsız bölüm için değerleme raporu hazırlanmıştır.

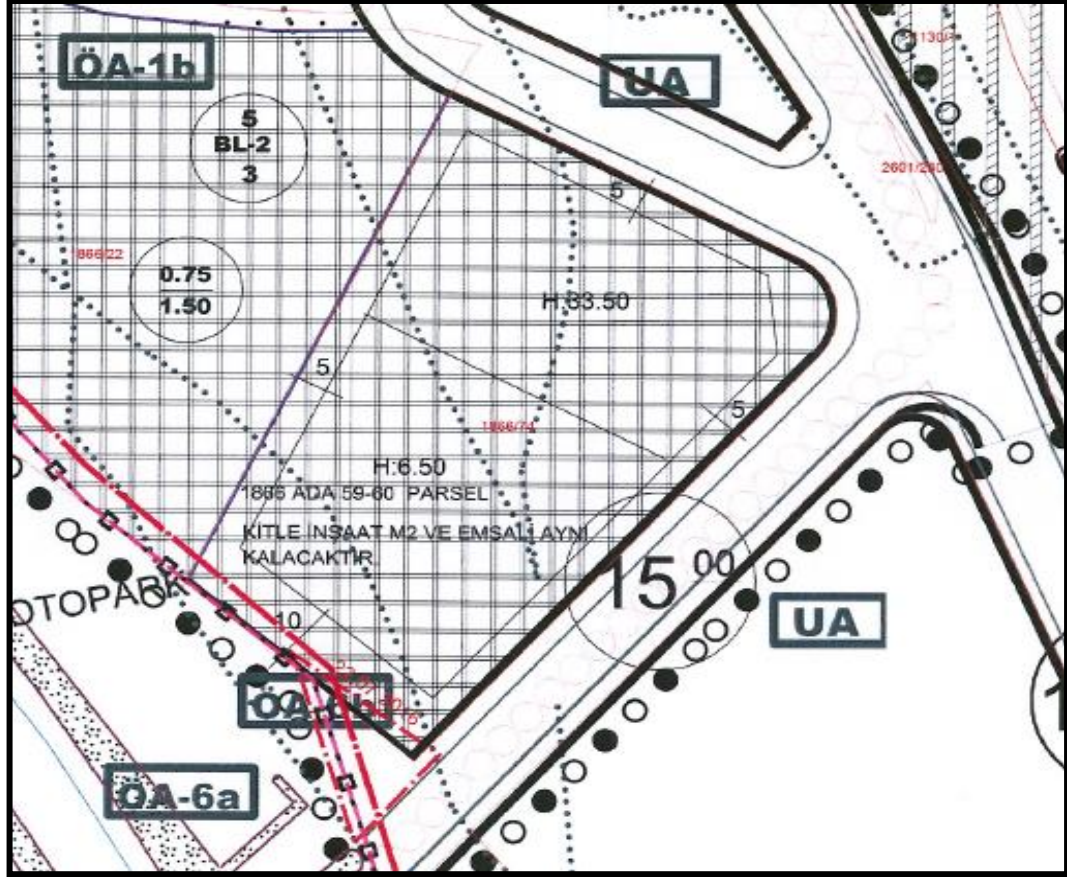
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

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



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

28.01.2016 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

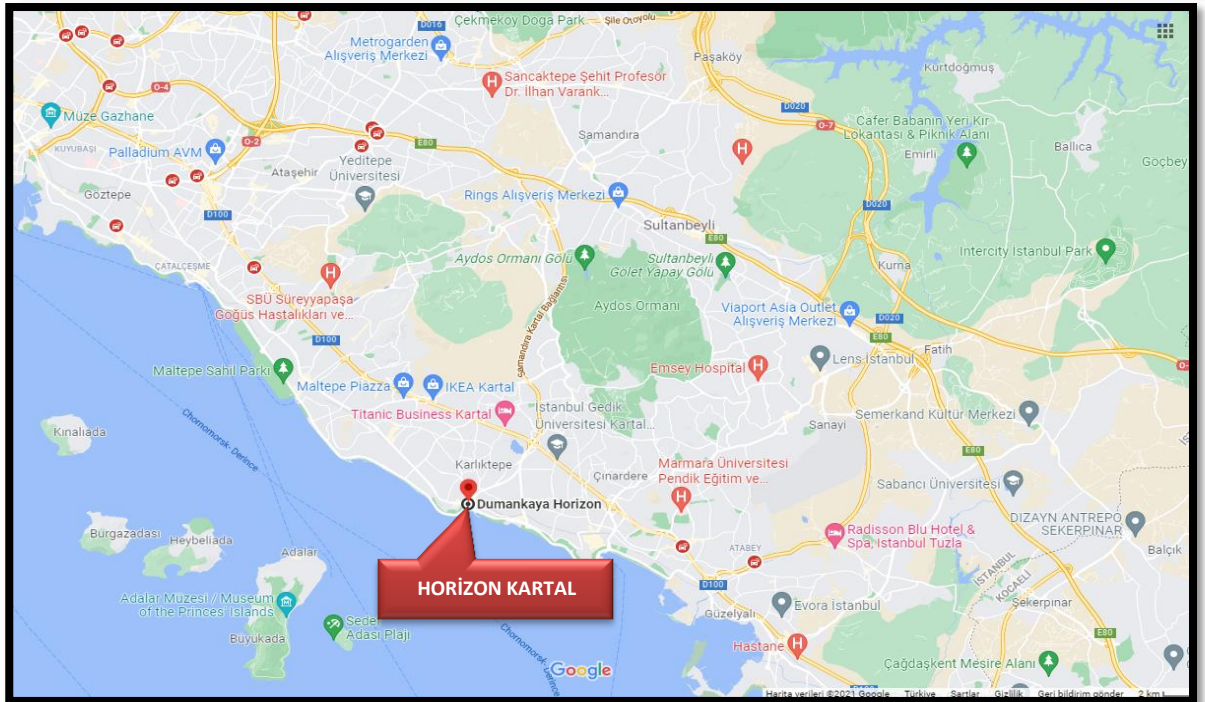
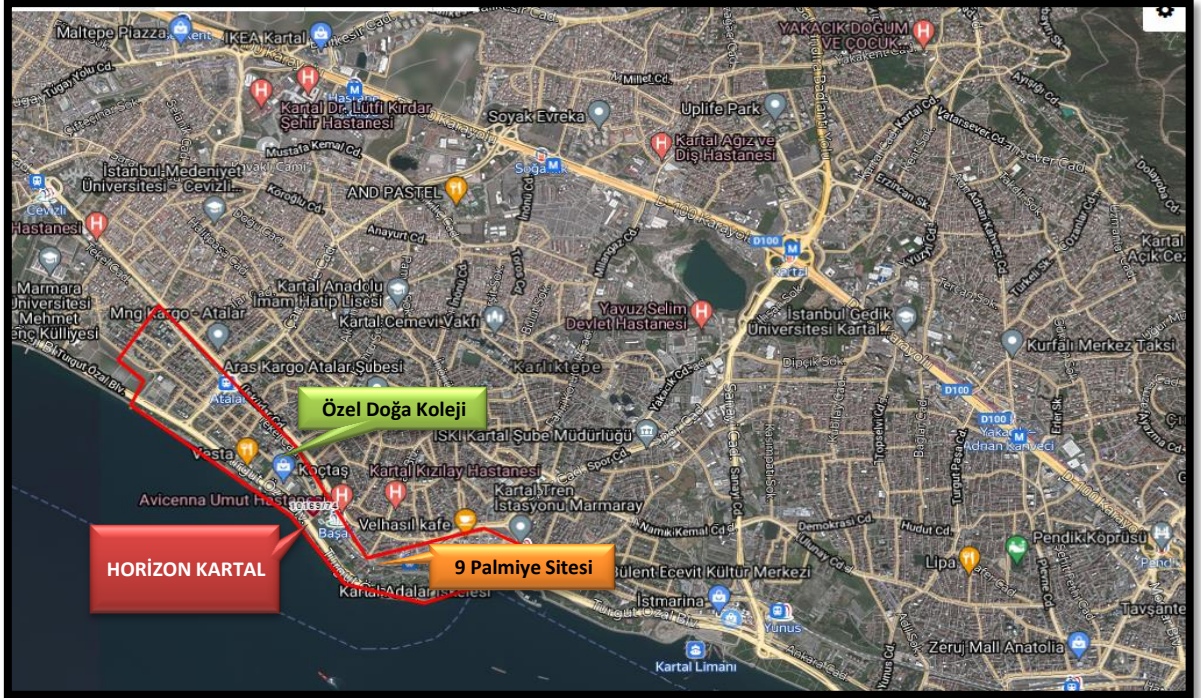
3.1 - Tanımı

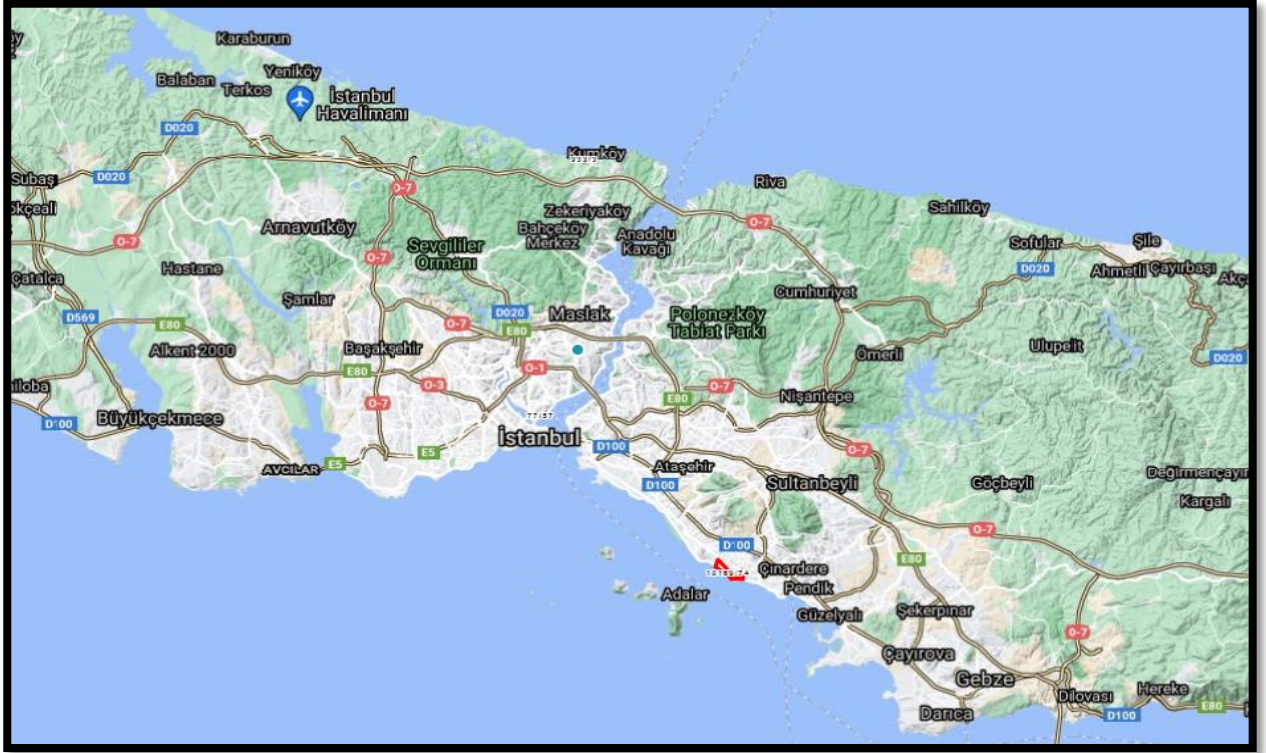
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m²' dir. A Blok; 6 bodrum + zemin + 10 normal kattan oluşmaktadır. A Blok'ta 109 konut, 13 adet iş yeri bulunmakta olup, konutlardan 2 tanesi (zemin+1.kat) dubleks konut niteliğindedir. A Blok girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. B Blok deniz tarafında yer alan 5 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. B Blok, ticari blok olup, 56 adet iş yeri bulunmaktadır. Blok girişi 1. bodrum kattandır. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar müşteri tarafından 20.12.2021 tarihinde iletilen stok listesine göre Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 20 adet bağımsız bölümdür.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İstanbul Kartal İlçesi Horizon projesinde müşteri tarafından 20.12.2021 tarihinde ibraz edilen stok listelerinde yer alan Körfez GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunan 20 adet bağımsız bölümdür. Konu parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış olan proje, A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690 m²'dir.

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

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

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

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

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

Binanın Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Kartal İlçesi

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

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

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



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

2020 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 474.514 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes 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 ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

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

Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

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

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

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

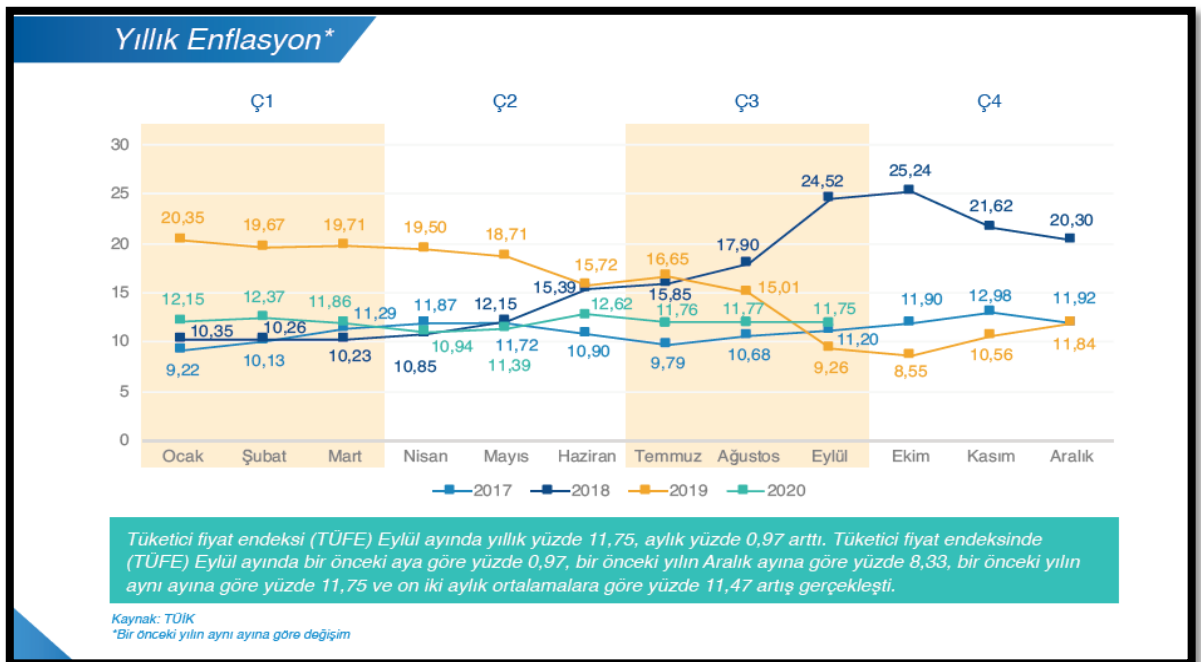
(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

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

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

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

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

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

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

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibarıyla, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibarıyla toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

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

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

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

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

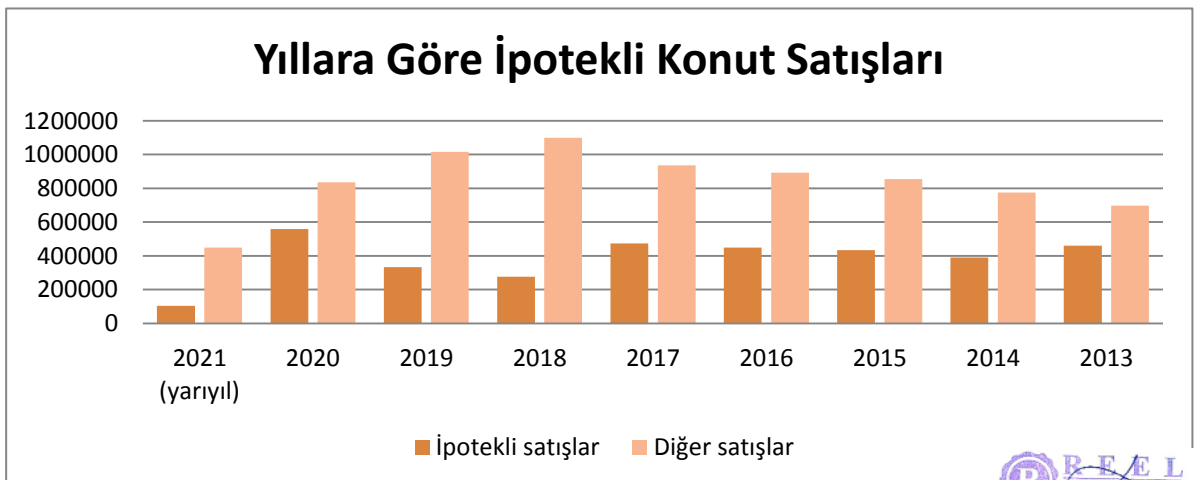
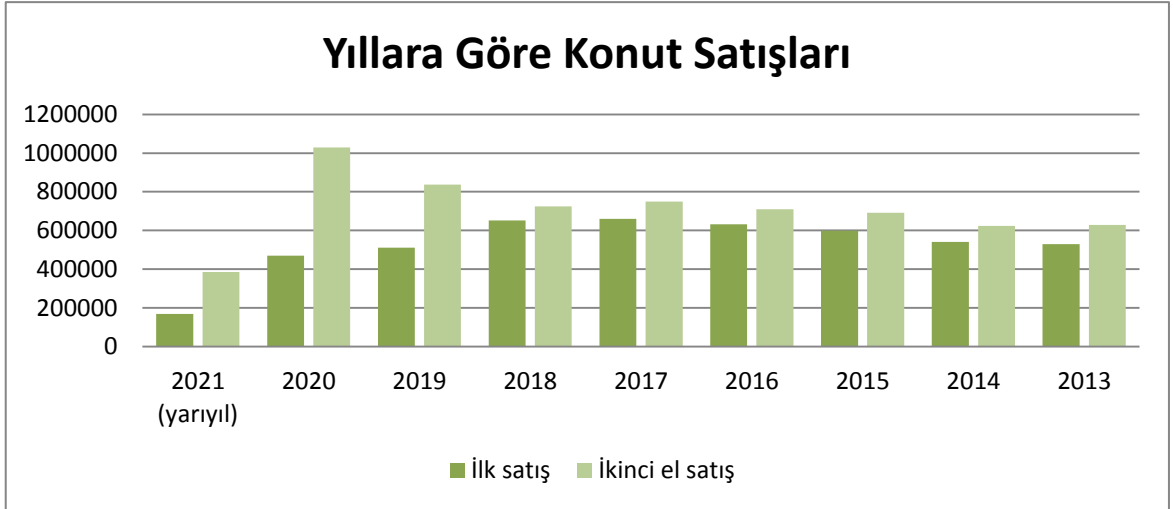
Yabancılar yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılar 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek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

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

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

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

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



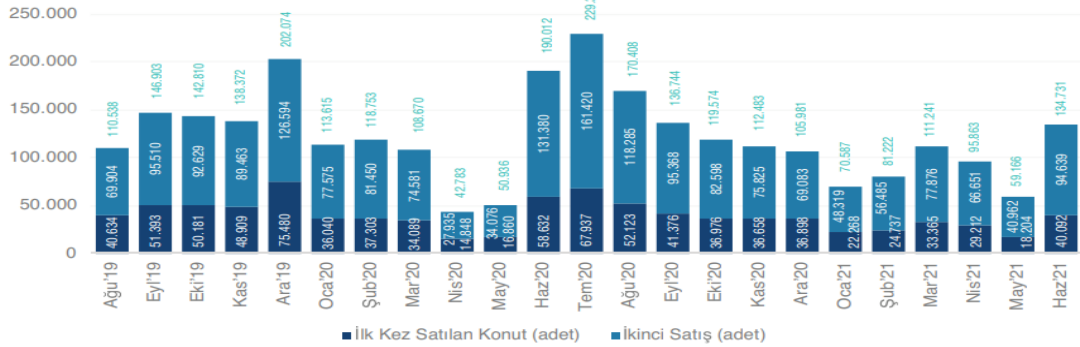
Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2021 (yarıyıl)	552.810	104.168	448.642	552.810	167.878	384.932
2020	1.499.316	558.706	834.629	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1 341453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

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

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



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

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arzı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* 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/m²)
Suna Çelik Gayrimenkul 0530 957 11 21	2+1 30 kat	159m²	3.200.000 TL	20.126 TL/m²
Marin Yatırım 0216 848 37 58	2+1 30. kat	260m²	5.600.000 TL	21.538 TL/m²
KC Yatırım 0216 650 22 50	3,5+1 20. kat	428m²	9.500.000 TL	22.196 TL/m²
Ortalama				21.287 TL/m²

* REFERANS KARTAL



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Satış Ofisi 0212 655 56 57	1+1 3. kat	147m²	1.800.000 TL	12.245 TL/m²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	2+1 3 kat	113m²	1.450.000 TL	12.832 TL/m²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	3+1 30+ kat	274m²	3.450.000 TL	12.591 TL/m²
Ortalama				12.556 TL/m²

* **MANZARA ADALAR**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pelin Işık PG Gayrimenkul 0505 036 42 35	3+1 25. kat	220m ²	2.600.000 TL	11.818 TL/m ²
Öztatlı Emlak 0530 912 54 74	3+1 30. kat	159m ²	2.280.000 TL	14.340 TL/m ²
Remax Perfect 0216 373 40 40	2+1 4. kat	157m ²	1.600.000 TL	10.191 TL/m ²
Öztatlı Emlak 0530 912 54 74	1+1 25. kat	65m ²	880.000 TL	13.538 TL/m ²
Network Elite 0532 622 77 79	1+1 30. kat	64m ²	695.000 TL	10.859 TL/m ²
				12.149 TL/m²

* **VERSUS DRAGOS**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Remax Red 0216 373 97 97	1+1 2.kat	77m ²	880.000 TL	11.429 TL/m ²
Remax Red 0216 373 97 97	3+1 14.kat	250m ²	4.750.000 TL	19.000 TL/m ²
Mirza Gayrimenkul 0553 979 41 81	3+1 19.kat	193m ²	3.500.000 TL	18.135 TL/m ²
				16.188 TL/m²

* **LA MARİN KARTAL**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Remax Yasmin 0216 416 11 22	4+1 Bahçe katı	280m ²	3.850.000 TL	13.750 TL/m ²
Sercan İnşaat 0216 517 67 40	4+1 22. kat	250m ²	4.750.000 TL	19.000 TL/m ²
Realty World Czm 0216 445 15 84	2+1 3.kat	69m ²	1.000.000 TL	14.493 TL/m ²
				15.748 TL/m²

* **DAP DRAGOS ROYAL TOWERS**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World CZM 0530 526 65 28	2+1 8. kat	127m ²	1.500.000 TL	11.811 TL/m ²
Reha Medin Dragos 0216 383 12 62	2+1 13. kat	118m ²	2.200.000 TL	18.644 TL/m ²
Remax Vitrin 0216 352 86 73	2+1 10. kat	155m ²	2.250.000 TL	14.516 TL/m ²
Ortalama				14.990 TL/m²

* **PERAPARK**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Bizden Konut 0216 444 16 20	2+1 8. kat	83m²	800.000 TL	9.639 TL/m²
Bizden Konut 0216 444 16 20	2+1 4.kat	83m²	900.000 TL	10.843 TL/m²
Sahibi 0549 300 19 03	1+1 15. kat	119m²	2.050.000 TL	17.227 TL/m²
Ortalama				12.570 TL/m²

* **GÖKDENİZ KARTAL**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0552 836 24 24	3+1 3. kat	170m²	2.750.000 TL	16.176 TL/m²
Remax Red 0216 373 97 97	3+1 11. kat	177m²	2.400.000 TL	13.559 TL/m²
Sahibi 0530 190 36 67	2+1 23. kat	170m²	3.200.000 TL	18.824 TL/m²
Ortalama				16.186 TL/m²

* **CORDELLA KARTAL**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Evcil Emlak 0216 305 35 14	1+1 12. kat	63m ²	675.000 TL	10.714 TL/m ²
Atmaca Emlak 0216 374 13 34	3+1 10. kat	120m ²	1.750.000 TL	14.583 TL/m ²
Tümyef 0216 354 25 82	2+1 2. kat	100m ²	950.000 TL	9.500 TL/m ²
Ortalama				11.599 TL/m ²

* **PEGA KARTAL**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Fenomen 0216 455 20 55	3+1 10. kat	177m ²	1.790.000 TL	10.113 TL/m ²
Remax Fenomen 0216 455 20 55	2+1 18. kat	137m ²	1.390.000 TL	10.146 TL/m ²
Metropolist 0216 468 27 00	3+1 8. kat	176m ²	1.500.000 TL	8.523 TL/m ²
Ortalama				9.594 TL/m ²

* **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/m²)
Goldenberg Gençer Emlak 0216 347 53 00	2+1 25. kat	110m²	1.200.000 TL	10.909 TL/m²
Mungan Gayrimenkul 0216 504 23 95	2,5+1 21. kat	127m²	1.590.000 TL	12.520 TL/m²
AC Moment İstanbul 0216 377 82 82	2+1 16.kat	180m²	1.600.000 TL	8.889 TL/m²
Ortalama				10.773 TL/m²

* **MESA MARMARA**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Lotus 0216 299 09 09	2+1 14 kat	90m²	2.400.000 TL	26.667 TL/m²
Remax Mentor 0216 488 20 30	3+1 13. kat	147m²	3.250.000 TL	22.109 TL/m²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	2+1 3. kat	120m²	1.450.000 TL	12.083 TL/m²
Ortalama				20.286 TL/m²

* **DAP VAZO KULE**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İstanbul Gayrimenkul 0216 457 40 44	1+1 6. kat	60m ²	520.000 TL	8.667 TL/m ²
Goldmax Emlak 0216 306 04 06	1+0 8. kat	48m ²	550.000 TL	11.458 TL/m ²
Ift Business 0212 890 34 00	1+0 19. kat	45m ²	415.000 TL	9.222 TL/m ²
				9.782 TL/m²

* **DAP DALGA KULE**



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

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



*

Dap Teras Kule



Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Teras Kule 'de, birbirinden farklı stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 alternatifleri sunulan 364 rezidans, 25 ofis ve 11 mağaza yer alıyor.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Suite Emlak	0850 850 34 35	Bahçe katı	65m²	1.180.000 TL	18.154 TL/m²
EBMGayrimenkul	0552 759 38 37	21.kat	57m²	645.000 TL	11.316 TL/m²
Ortalama Birim Satış Değeri					14.735 TL/m²

KURİŞ KULE - OFİS					
		33 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının yerine inşa edilmiş olan 10.035 m ² arsa alanı üzerindeki 191 ofis ve 30 mağazadan oluşmaktadır. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kuriş Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanbaşınde yer almaktadır.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Tavukçuoğlu Emlak	0216 348 03 81	6. kat	210m ²	3.000.000 TL	14.286 TL/m ²
88 Estate	0216 688 37 35	5.kat	100m ²	2.000.000 TL	20.000 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri				17.143 TL/m ²	

* Dap Adam Kule					
		Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Adam Kule Dragos'ta yer almaktadır. 7 katlı tek kulede 254 bağımsız birimden oluşan Adam Kule; home ofis, ofis ve rezidanslardan oluşmaktadır.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Edonia Garden	0216 307 64 64	3. kat	90m²	750.000 TL	8.333 TL/m²
KW Fores	0552 760 76 18	22. kat	86m²	895.000 TL	10.407 TL/m²
Ortalama Birim Satış Değeri					9.370 TL/m²

* Bumerang Ofis Kartal					
		Toplam kapalı inşaat alanı 57.100 m ² olan BUMERANG KARTAL projesi; Tek blok halinde, 190 adet daire ve 14 adet mağazadan oluşmaktadır. Projede ayrıca aşağıda yazılı olan sosyal donatı alanları bulunacaktır.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Nermin Kaya Gayrimenkul	0532 507 96 69	3. kat	123m ²	1.860.000 TL	15.122 TL/m ²
Nermin Kaya Gayrimenkul	0532 507 96 69	6. kat	150m ²	2.315.000 TL	15.433 TL/m ²
Nermin Kaya Gayrimenkul	0532 507 96 69	13. kat	64m ²	1.040.000 TL	16.250 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					15.602 TL/m ²

* MARMARA KULE					
		Kartal D-100 Karayolu üzerinde inşa edilen projede; 38.270m ² inşaat alanına ve 195 adet 1+1 ve 51 adet 3+1 olmak üzere, home ofis veya ofisler olarak kullanabilir 72m ² ile 167m ² arasında toplam 246 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca 4000 m ² 'lik alanda 2 adet, 3 kata yayılmış ve 2500 m ² 'lik 4 kata yayılmış bir ticari alan bulunuyor.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Simge Gayrimenkul	0533 044 70 35	18. kat	87m ²	1.050.000 TL	12.069 TL/m ²
Satış Ofisi	0533 044 70 35	20. kat	1.000m ²	13.500.000 TL	13.500 TL/m ²
Remax Yıldız	0216 352 55 77	14. kat	955m ²	10.000.000 TL	10.471 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					12.013 TL/m ²

[ht](#)

* KARTAL KULE - OFİS					
		100 metrelik 22 katlı bir adet blokta toplam 205 adet ticari üniteden meydana gelen Kartal Kule Projesi, deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. 4 metre tavan yüksekliği bulunan projenin tasarımı Kartal figüründen esinlenerek yapılmıştır. Ticari ünitelerin alanları 55 metrekare ile 1000 metrekare arasında farklılık göstermektedir.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Ali Rıza Gayrimenkul	0532 704 68 94	7. kat	126m²	875.000 TL	6.944 TL/m²
Ortalama Birim Satış Değeri					6.944 TL/m²

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal Krokisi



1 Çözüm Emlak

Tel 0216 418 48 51

Üsküdar Caddesi'ne yakın konumda 75m² bodrum+150m² zemin kat olmak üzere toplam 225m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	225 .-M ²	2.000.000 .-TL	8.889	.-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	-------	---------------------

2 Kurumsal Gayrimenkul

Tel 0216 349 49 09

Rıhtım Caddesi üzerinde zemin katta yer alan toplam 700m² kapalı+650m² bahçe kullanımlı olmak üzere toplam 1350m² alanlı olarak pazarlanan 4 adet dükkan birlikte 31.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1350	.-M ²	31.500.000	.-TL	23.333	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

3 Vip Star Gayrimenkul

Tel 0216 390 13 10

Ankara Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 45m² alanlı dükkan 850.000 TL bedelle satılıktır. 3500 TL kira getisi bulunmaktadır.

SATILIK	45	.-M ²	850.000	.-TL	18.889	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

4 Remax Beta

Tel 0216 418 48 51

Ankara Caddesi'ne yakın konumda, Kartal tren istasyonu karşısında yer alan 13m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 410.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	13	.-M ²	410.000	.-TL	31.538	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

5 Sencan İnşaat

Tel 0216 517 67 40

La Marin Kartal projesinde yer alan 3 katlı, toplam 450m² alanlı dükkan 4.500.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	450	.-M ²	4.500.000	.-TL	10.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 Dellal Gayrimenkul

Tel 0850 433 55 25

Egemenlik Bulvarı'na cepheli 40m² kapalı alanlı, ayrıca 25m² önkullanımı bulunan dükkan 2.275.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	65	.-M ²	2.275.000	.-TL	35.000	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

7 Amiral Gayrimenkul

Tel 0216 370 01 23

Anlra Caddesi üzerinde 1.bodrum katta yer alan 18m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 210.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	18	.-M ²	210.000	.-TL	11.667	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

8 Amiral Gayrimenkul

Tel 0216 370 01 23

Tekel Caddesi üzerinde zemin kat 85m²+ asma kat 70m² olmak üzere toplam 155m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 1.590.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	155 .-M ²	1.590.000 .-TL	10.258 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Kiralık Emsaller

1 Mekar Gayrimenkul

Tel 0216 299 09 09

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

KİRALIK	98 .-M ²	3.500 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

2 M.G.S. Emlak

Tel 0552 763 26 00

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

KİRALIK	126 .-M ²	4.500 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

3 KW Fores

Tel 0552 760 76 18

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

KİRALIK	86 .-M ²	2.500 .-TL	29 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

4 Digismart Gayrimenkul

Tel 0552 759 17 55

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

KİRALIK	50 .-M ²	1.275 .-TL	26 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

5 Boztepe Emlak

Tel 0552 759 90 38

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

KİRALIK	115 .-M ²	1.300 .-TL	11 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6 Magna Gayrimenkul

Tel 0216 411 22 11

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

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

7 Soner Karaduman Gayrimenkul

Tel 0533 617 02 78

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

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

8 Remax Sonuç

Tel 0216 359 90 90

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

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

9 Pelin Işık Gayrimenkul

Tel 0505 036 42 35

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

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

10 Remax Yıldız

Tel 0216 380 17 17

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

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

11 Proje İstanbul Gayrimenkul

Tel 0532 574 99 98

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

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

12 Remax Red

Tel 0532 373 97 97

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

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

13 3K Proje

Tel 0553 583 41 42

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

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

14 İlkemcity Gayrimenkul

Tel 0216 623 10 52

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

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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU KONUT (A BLOK 38)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İstmarina	Manzara Adalar	Referans Kartal	La Marin	Gökdeniz Kartal
SATIŞ FİYATI		3.200.000	1.600.000	3.450.000	1.000.000	2.400.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	299	159	157	274	69	177
BİRİM M² DEĞERİ		20.126	10.191	12.591	14.493	13.559
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT	1. kat	30.kat	4.kat	2.kat	8.kat	11.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-9%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-15%	-10%	-27%	-19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.535	11.069	8.662	11.382	10.580	10.983

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS) (B BLOK 41 NUMARA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dap Teras	Kuriş Kule	Dap Adam Kule	Marmara Kule	Kartal Kule
SATIŞ FİYATI		1.180.000	3.000.000	750.000	1.050.000	875.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	80	65	210	90	87	126
BİRİM M² DEĞERİ		18.154	14.286	8.333	12.069	6.944
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT	1. kat	Bahçe Katı	4.kat	3.kat	18.kat	7.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -8%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-7%	-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	8%	-7%	-15%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.250	16.357	15.429	7.750	10.259	6.458

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) (B BLOK 21 NUMARA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
SATIŞ FİYATI		2.000.000	31.500.000	850.000	410.000	4.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	76	225	1.350	45	13	450
BİRİM M ² DEĞERİ		8.889	23.333	18.889	31.538	10.000
ALANA İLİŞKİN		BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	BÜYÜK
DÜZELTME		15%	30%	-5%	-15%	20%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-10%	-14%	-10%	-10%	-10%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		5%	16%	-15%	-25%	10%
DÜZELTİMİŞ						
DEĞER	17.434	9.333	26.969	16.056	23.812	11.000

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

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

Satılık emsaller incelenmiş olup ortalama dükkan değerlerinin konum, yapı kalitesi vb özellikler kıyaslandığında taşınmazın bulunduğu projede 17000.-TL/m²-18000.-TL/m² aralığında olabileceği kanaati oluşmuştur. Proje içerisinde dışarıya cepheli dükkanların, koridor içinde kalan mağazalara göre şerefyesinin daha yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Konutlarda ise ortalama satış bedellerinin 10000.-TL/m²-11000.-TL/m² aralığında olabileceği kanaati oluşmuştur. Taşınmazların değerleri takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Ofislerin değerlerinin konutların %10 civarında daha fazlası olacağı görüşleri hakim olup, ofis değerleri takdir edilirken bu durum da dikkate alınmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU

12 Adet Konutun Toplam Değeri	32.705.000 TL
2 Adet Dükkanın Toplam Değeri	2.580.000 TL
6 Adet Ofisin Toplam Değeri	5.240.000 TL
20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	40.525.000 TL

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

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İstmarina	Referans Kartal	Versus Dragos	Perapark	Gökdeniz Kartal
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		14.000 KİRALIK BENZER 0%	5.100 KİRALIK BENZER 0%	10.500 KİRALIK BENZER 0%	10.500 KİRALIK BENZER 0%	5.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	299,00	218 64 ORTA KÜÇÜK -10%	117 44 ORTA KÜÇÜK -18%	193 54 ORTA KÜÇÜK -10%	164 64 ORTA KÜÇÜK -10%	84 60 KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	1.kat	8.kat ORTA İYİ -5%	6.kat ORTA İYİ -5%	19.kat İYİ -15%	7.kat ORTA İYİ -5%	12.kat ORTA İYİ -8%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-38%	-40%	-30%	-43%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	34	32	27	33	45	34

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞER TABLOSU	
12 Adet Konutun Toplam Aylık Kira Değeri	105.600 TL
2 Adet Dükkanın Toplam Aylık Kira Değeri	10.300 TL
6 Adet Ofisin Toplam Aylık Kira Değeri	18.100 TL
20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	134.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, 20 adet bağımsız bölüm değerlemeye konu edilmiştir. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

20 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	40.525.000 TL
20 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	134.000 TL

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemeye konu taşınmazlar 20 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takdir edilen mevcut durum değerleri rapor eklerindeki tablolarda belirtilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.6 Kira Değeri Analizi

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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 20 adet bağımsız bölümün;**

30.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

40.525.000 .-TL

(Kırk Milyon Beş Yüz Yirmi Beş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

47.137.800 .-TL

Aylık kira toplam değeri için;

134.000 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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