

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE
840 ADA 114 PARSEL ÜZERİNDE
RITZ CARLTON REZİDANS PROJESİ'NDE YER ALAN
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	18.07.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.07.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.07.2023
RAPOR TARİHİ	26.07.2023
RAPOR NO	PEKGY-2307057
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE RITZ CARLTON REZİDANS PROJESİ (1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	Teşvikiye Mahallesi, Vali Konağı Caddesi, No:108, 34365 Şişli/İstanbul (UAVT BİNA KODU: 266090182)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu 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

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - Tapu Belgeleri
Ek 6 - Banka Yazısı
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki 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; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Şişli İlçesi 840 ada 114 nolu parseldeki Ritz Carlton Rezidans Projesinde yer alan 1 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeni yol Sok. No:8 Bomonti Business Center 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Şişli İlçesi 840 ada 114 nolu parseldeki Ritz Carlton Rezidans Projesinde yer alan 1 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için PEKGY-2307057 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT 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 önce rapor hazırlanmamıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

840 ADA 114 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Teşvikiye
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	840
Parsel No	:	114
Alanı	:	5032,56 m ²
Vasfı	:	A BLOK 25 KATLI B BLOK 8 KATLI,C BLOK 8 KATLI,BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Yevmiye No	:	17845
Tapu Tarihi	:	8.10.2017
Sahibi	:	VALİKONAĞI GAYRİMENKUL VE TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V
Blok No	:	A
Bağ. Böl. No	:	95
Niteliği	:	KONUT
Kat No	:	14.NORMAL
Arsa Payı	:	79/10000
Sayfa No	:	9589
Cilt No	:	98

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tasınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 19.07.2023 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Takbis Belgesine Göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar:

- Yönetim Planı Değişikliği: 20.09.2021, Tarih-Yevmiye: 04.10.2021-23711
- Yönetim Planı: 16.04.2002
- Yönetim Planı: 21.06.2019 Tarih-Yevmiye 08.10.2019-17845
- 3194 Sayılı Yasanın Geçici 16. Maddesi gereğince cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edildi. Tarih-Yevmiye 08.10.2019-17845
- 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi uyarınca düzenlenen yapı kayıt belgelerine istinaden yapıldığı yapının (T1) ile gösterilen kısmının 18,98 m2, yapının (T2) ile gösterilen kısmının 4,96 m2,yapının (T3) ile gösterilen kısmının 3,21 m2 yola tecavüzü olduğu ve yapının yıkılması veya tecavüzün giderilmesi halinde belirtmenin kaldırılacağı. Tarih-Yevmiye 08.10.2019-17845

Serhler:

- İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıl süre ile kira şerhi. Tarih-Yevmiye: 18.06.1976-6760
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5119 nolu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) Tarih-Yevmiye: 23.07.2023- 7897

İpotekler:

- ŞEKERBANK T.A.Ş.lehine 1.derecede 03.08.2015 tarih 14480 yevmiye ile 350000000.00 TL bedelinde ipotek,
- ŞEKERBANK T.A.Ş.lehine 2.derecede 07.08.2015 tarih 14749 yevmiye ile 150000000.00 USD bedelinde ipotek,
- ŞEKERBANK T.A.Ş.lehine 3.derecede 07.03.2018 tarih 3933 yevmiye ile 135000000.0000 EUR bedelinde ipotek bulunmaktadır.

21.07.2023 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. 'nin Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne yazdığı yazıda, taşınmazın satış bedeli tutarının banka hesabına yatırılması sonrası üç gün içerisinde ipoteklerin fekevraklarının tapu müdürlüğüne iletileceği beyan edilmiştir. Peker GYO A.Ş. tarafından da satın alma işlemi yapılırken ipoteklerin kaldırılacağı beyan edilmiş olup, ilgili ipoteklerin kaldırılması sonrası taşınmazın portföye alınabileceği düşünülmektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son 3 yıl içerisinde alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

- Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz; 24.06.2006 onay tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 15.11.2014 tarihli Konut Alanlarındaki Kat Yükseklikleri Hakkında Plan Değişikliği Teklifi Planı'nda; blok nizam, H1:2 kat (7.50m), H2: 6 kat (21.50m) yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktadır.

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

Son üç yıl içinde imar değişikliği bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

* 08.07.1976 tarih ve 2/22 sayılı yeni yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış 03.05.1977 tarih 977/1999 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Dosyasında yeni yapı ruhsatı görülememiş, bilgileri yapı kullanma izin belgesi üzerinden edinilmiştir.

* 10/10/2014 tarih 2/92 sayılı tadilat ruhsatı,

* 11.05.2016 tarih ve 14/2-92 sayılı tadilat ruhsatı (1-5 nolu bağımsız bölümler),

* 11.05.2016 tarih ve 14/2-92 sayılı tadilat ruhsatı (1-121 nolu bağımsız bölümler bulunmaktadır.

* Dosyasında tadilat ruhsatları sonrasında alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazın yer aldığı bina için İmar Barışı'ndan yararlanarak 29.12.2018 tarih EA84VKRZ belge numarası ile Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve 2. aşaması tamamlanarak 3194 sayılı imar kanununu geçici 16.maddesi gereği kat mülkiyetine geçilmiştir.

* Taşınmazlara ait bila tarih ve sayılı projesi kat mülkiyetine esas projesi Web Tapu Portalı'nda ve Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
11.05.2016	14/2-92	1-5 B.B. Ofis ve İşyeri Ortak Alan (Garaj) Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence) Ortak alan (Ortak Alan)	Şişli Belediyesi/ Tadilat Ruhsatı	15.218,09 m ²	3-A
11.05.2016	14/2-92	1-121 B.B. Mesken Ortak alan (Ortak Alan)	Şişli Belediyesi/ Tadilat Ruhsatı	21.363,22 m ²	5-A
10.10.2014	2/92	1 B.B. Mesken: 156 adet Ofis ve İşyeri: 10 adet Ortak alan (Ortak Alan)	Şişli Belediyesi/ Tadilat Ruhsatı	39.051,03 m ²	3-A
8.07.1976	2-22	Apartman	İstanbul Belediyesi / Yeni Yapı Ruhsatı	20.240,00 m ²	

YAPIKAYIT BELGESİ BİLGİLERİ				
Tarih	Sayı	Niteliği	Adet	Alanı
29.12.2018	EA84VKRZ	Konut	65	14.438,88 m ²
		Ticaret	58	9.805,93 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın yer aldığı bina için İmar Barışı'ndan yararlanarak 29.12.2018 tarih EA84VKRZ belge numarası ile Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve 2. aşaması tamamlanarak 3194 sayılı imar kanununu geçici 16.maddesi gereği kat mülkiyetine geçilmiştir. Taşınmaz incelenen projesi ile uyumlu inşa edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz yapı denetim kanunu öncesi inşa edilmiştir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

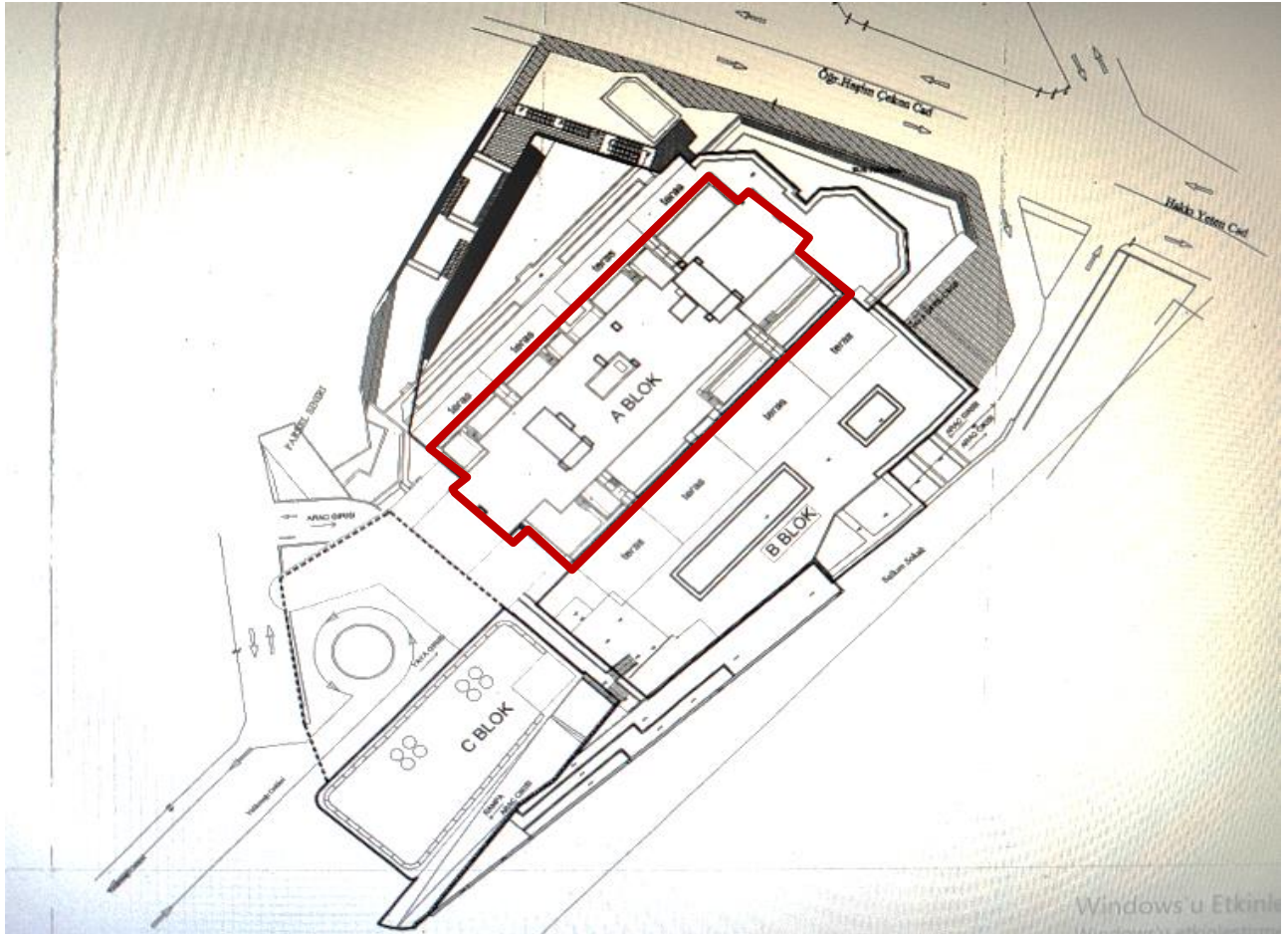
Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

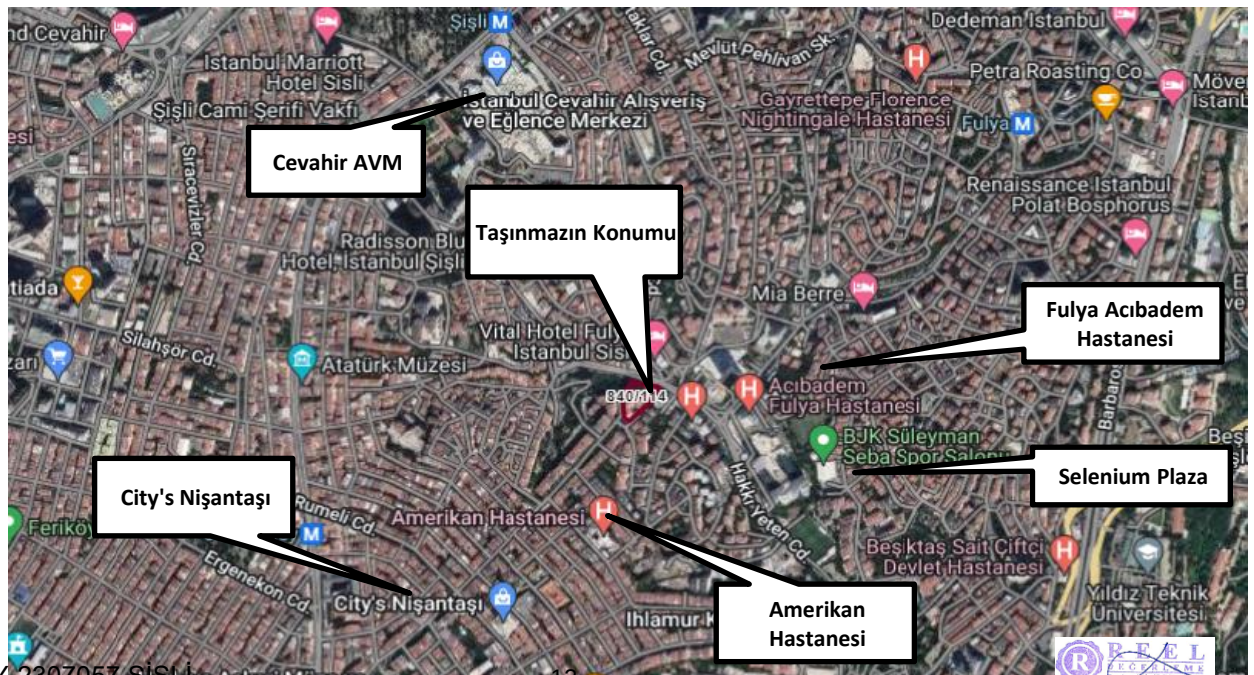
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi 5.032,56 m² alanlı 840 ada 114 parsel üzerine inşa edilmiştir ve A, B, C olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesine istinaden kat mülkiyetine geçilmiş olup "A Blok 25 Katlı B Blok 8 Katlı,C Blok 8 Katlı,Betonarme Bina Ve Arsası" vasıflıdır. A Blok 123, B Blok 6, C Blok 68 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazın yer aldığı A Blok Ritz Carlton Rezidans olarak isimlendirilmiştir ve 3 bodrum+zemin+21 normal kattan oluşmaktadır. Projede güvenlik, kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, maaş odası, buhar odası, sauna, sinema odası, Türk hamamı vb. rezidans donatıları bulunmaktadır. bulunmaktadı. 6 adet yüksek hızlı yolcu asansörü mevcuttur. Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve bahçe dubleksi konutlar bulunmakta olup akıllı bina sistemi mevcuttur. 15.kattan itibaren Boğaz manzarası olduğu bilgisi edinilmiştir.

Vaziyet Planı:



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

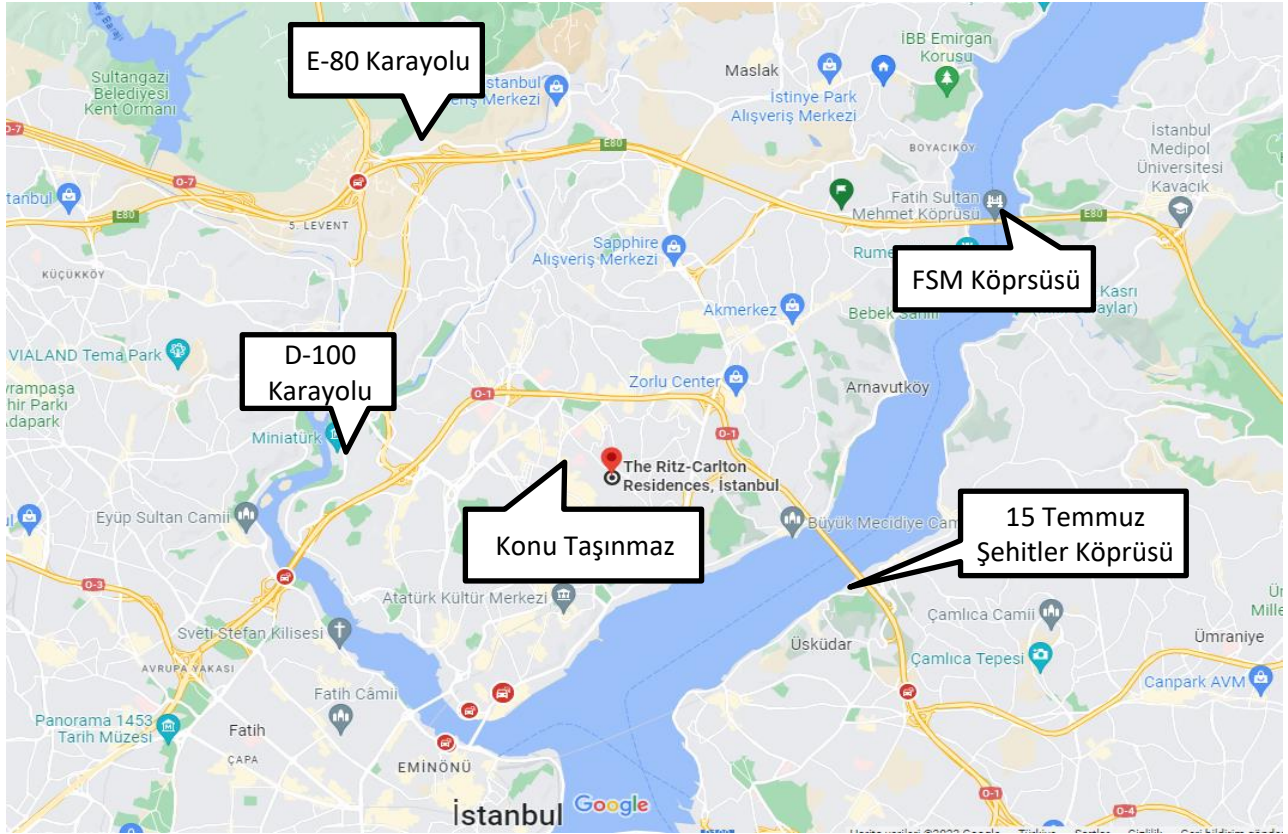
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Ritz Carlton Rezidans İstanbul Şişli İlçesi' nde Teşvikiye Mahallesi'nde Valikonağı Caddesi'nin sonunda konumlanmaktadır. Oldukça eğimli bir arazi yapısına sahiptir ve kuzeydoğu cephesi Fulya Hakkı Yeten Caddesine cephelidir. Yakın çevresinde benzer özellikte plazalar ve sosyal donatılı, korunaklı konut ve rezidans projeleri ile fiziksel yaş yüksek 6-8 katlı binalar yer almaktadır. Fulya Acıbadem Hastanesi, Amerikan Hastanesi, Polat Rezidans, Selenium Plaza yakın konumdadır. Kotlu arazi yapısı nedeniyle farklı grışlere sahiptir ve hem Nişantaşı, hem de Fulya bölgesinde yer almasına olanak sağlamaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz eğimli bir arazide yer almaktadır. Hem Valikonağı Caddesi, hem de Fulya Hakkı Yeten Caddesi'nden girişleri bulunmaktadır. Hem konut, hem ticari olarak aktif ve tercih edilen bir bölgedir. Yakın çevresi benzer tipte rezidans ve hotel projeleri ile kısmen 6-8 katlı binalardan oluşan, üst ve üst orta gelir grubu tarafından tercih edilen karma bir yapıya sahiptir. Ulaşım toplu taşıma araçları ve araçlarla sağlanabilmektedir. Osmanbey Metro Durağı yürüme mesafesindedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14.katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölümdür.

Projede güvenlik, kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, masaj odası, buhar odası, sauna, sinema odası, Türk hamamı vb. rezidans donatıları bulunmaktadır. 6 adet yüksek hızlı yolcu asansörü mevcuttur. Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve bahçe dubleksi konutlar bulunmakta olup akıllı bina sistemi mevcuttur. 15.kattan itibaren Boğaz manzarası olduğu bilgisi edinilmiştir.

A Blok'un Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Mesken
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Kaplama
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz, Valikonağı Caddesi girişine göre sağ cephede ortada yer almaktadır. Projesine göre giriş holü, vestiyer, salon, mutfak, hol, yatak odası, ebeveyn yatak odası, giyinme odası, 2 adet banyo, misafir wc, balkon bölümlerinden oluşmaktadır ve 220m² kullanım alanıdır. Piyasada 268m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. Mevcutta oda bölünerek 3+1 tertibine getirilmiştir. Alan olarak projesi ile uyumludur.

Taşınmazın zeminleri lamine parke, duvarları saten, tavanları tavan boyalı, ıslak hacimlerde ise mermerdir. Dış mahal kapısı çelik, iç mahal kapıları panel kapıdır. Mutfak ankstredir.

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

Taşınmazın yer aldığı bina için İmar Barışı'ndan yararlanarak 29.12.2018 tarih EA84VKRZ belge numarası ile Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve 2. aşaması tamamlanarak 3194 sayılı imar kanununu geçici 16.maddesi gereği kat mülkiyetine geçilmiştir.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penepenleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır. Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'nin yayıldığı alanda son bulur.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden Boğaziçi Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Dolmabahçe'de İnönü Stadı'nın kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kağıthane Tüneli'yle birleşmektedir.

Yenikapı-Haciosman metro hattının (M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkışla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir.

İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Haciosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

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 aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl içi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

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

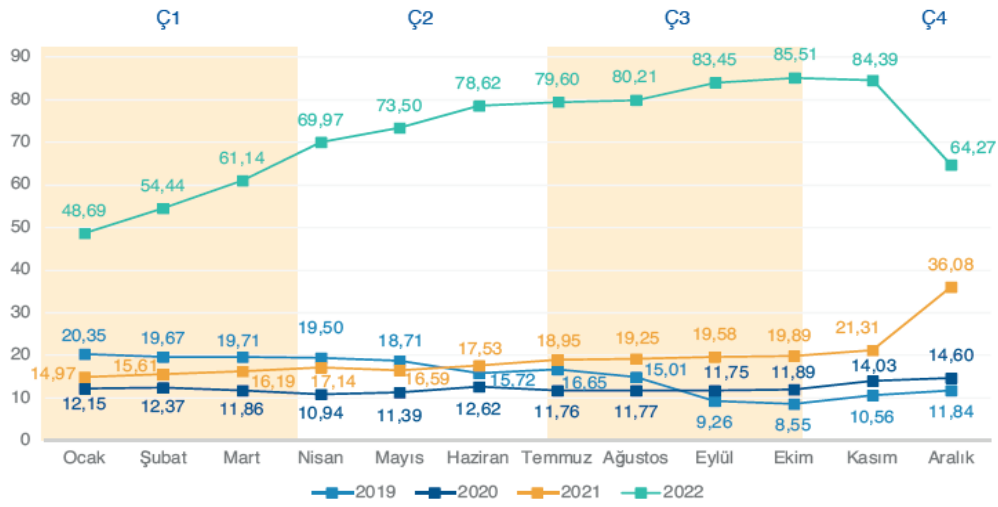
Kaynak: TÜİK

*4.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmaya sürdürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

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

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

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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

2021 yılında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %4,5 oranında düşerken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %29 oranında artmıştır. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021 yılında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020 yılına göre %4 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %57 oranında artmıştır. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 4.Çeyrek verilerine göre;

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

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

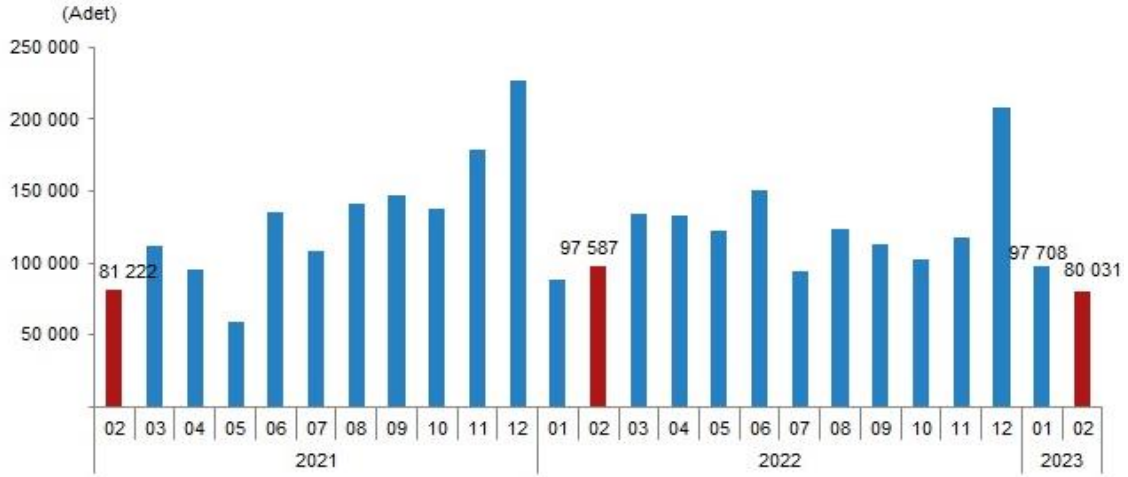
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,4 milyon m² iken; bunun 22,2 milyon m²'si konut, 9,3 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi			Yeni Yapı Ruhsatı	
Yıl	Türkiye	İstanbul	Türkiye	İstanbul
2013	698.571	-	814.031	-
2014	766.527	141.188	1.014.678	209.902
2015	724.331	146.846	870.515	193.744
2016	750.336	158.709	986.119	213.526
2017	820.526	160.471	1.323.118	254.598
2018	870.501	154.740	643.125	80.539
2019	734.373	135.731	305.938	49.005
2020	599.889	102.137	555.410	70.536
2021	627.029	98.155	718.956	111.082
2022	632.174	111.524	652.677	113.907

Yapı İzin İstatistikleri,2022 (TÜİK)

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

Konut satışı, Şubat 2023



Konut Satışları, Şubat 2023 (TÜİK)

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

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

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

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

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

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

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

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

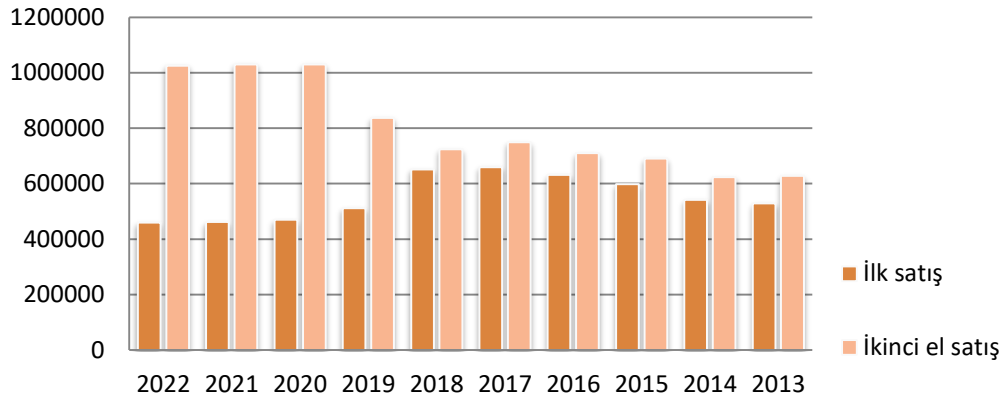
Diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,3 azalarak 62 bin 674 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %78,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,5 azalışla 144 bin 179 oldu.

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

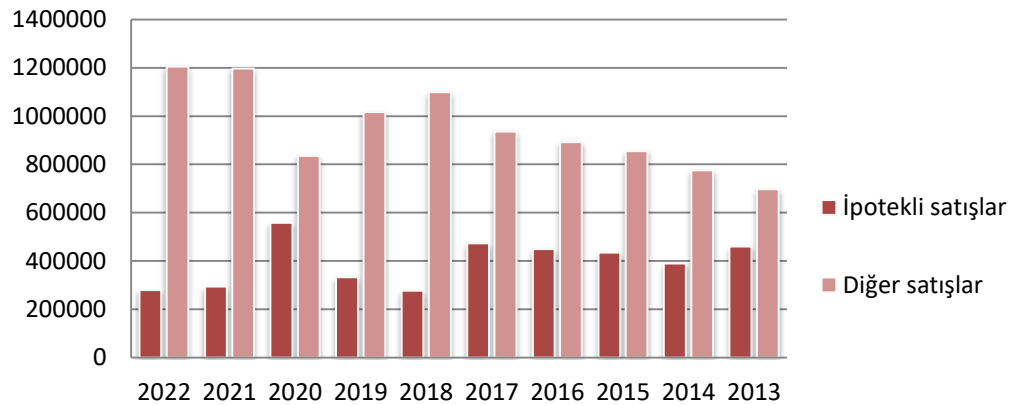
İkinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,7 azalış göstererek 56 bin 555 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 azalışla 126 bin 731 olarak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

Yabancılar yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 azalarak 3 bin 350 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 261 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 133 konut satışı ile İstanbul ve 225 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,4 azalarak 7 bin 511 oldu. (Konut Satış İstatistikleri Şubat, 10 Mart 2023 Haber Bülteni (TUIK))

Yıllara Göre Konut Satışları



Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,9%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,3%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,1%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,5%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,4%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

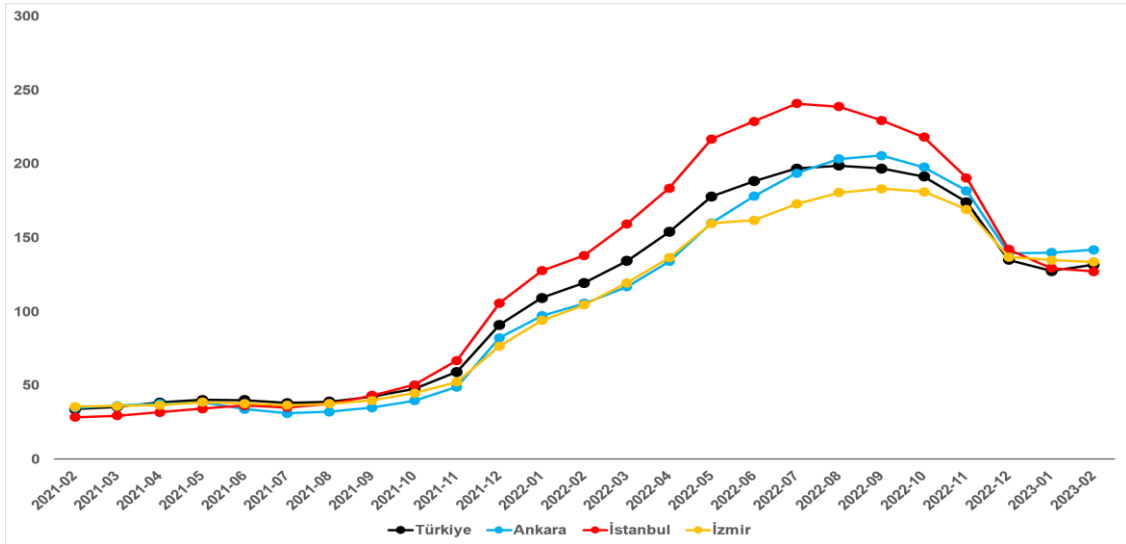
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Aralık 2022 (TÜİK)

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

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

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

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



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

Kaynak: sahibinden.com, Betam)

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

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

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

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

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

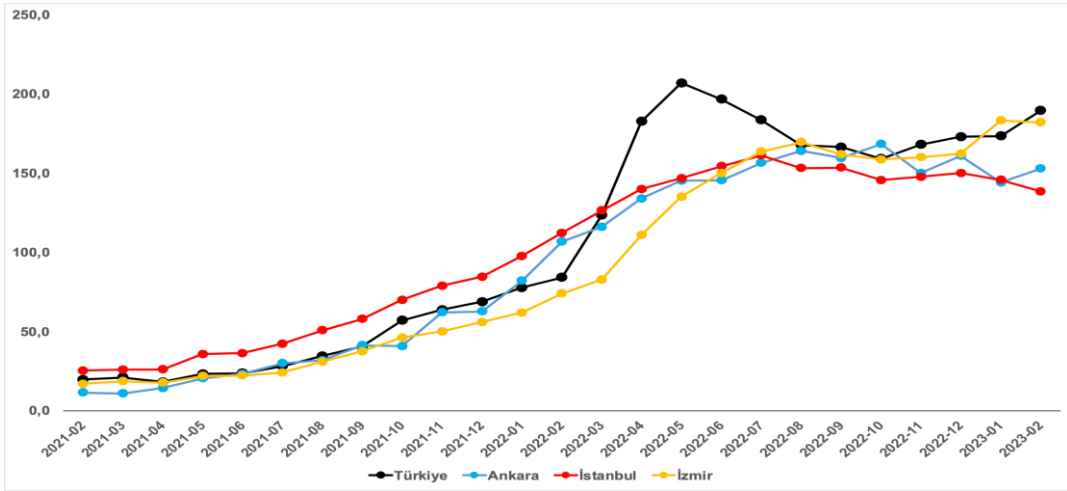
Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı Şubat'ta yüzde 189,5 olurken ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 86,9 TL'ye yükselmiştir. Öte yandan, yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 138,5, Ankara'da yüzde 153, İzmir'de ise yüzde 182,1 olmuştur. Ortalama kiralık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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü, Web Tapu Sistemi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kat mülkiyetlidir.
- * Sosyal donatılara sahip bilinen bir projede yer almaktadır.
- * Kat serefiyesi bulunmaktadır.
- * Nitelikli projede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ülke genelinde yaşanan döviz kurlarındaki dalgalanmaların taşınmazların değerlerine ve tercih ediliirliklerine olumsuz etkisi olabileceği düşünülmektedir.

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 eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

TORUN CENTER		
		
Lokasyon :	Fulya Mah.	3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır.
Firma :	Torunlar GYO	Projede yer alan toplam 784 birimin 28 tanesi depo, trafo, sosyal tesis ve özel otopark 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.
Ada/Parsel :	1199 / 384	Torun Center, önünde yer alan 10 bin metrekarelik kent meydanı ile İstanbul'da bu büyüklükte meydana sahip ilk ve tek proje olma özelliğini taşımaktadır.
Teslim Tarihi :	Aralık, 2015	
Arsa Alanı :	33.615 m ²	
Blok Sayısı :	5	
Birim Sayısı :	488 konut, 231 ofis, 41 işyeri, 28 diğer	
Proje Linki :	http://www.toruncenter.com/	

SATILIK EMSALLER					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Smart Proje 0530 233 71 73	3+1	19	225	36.000.000 TL	160.000 TL/m ²
Lux Emlak İstinyepark 0532 497 6377	3+1	20	241	31.500.000 TL	130.705 TL/m ²
KİRALIK EMSALLER					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Smart Proje 0532 479 28 22	3+1	15	210	130.000 TL	619 TL/m ²

TRUMP RESIDENCE TOWER



Lokasyon	:	Mecidiyeköy	Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans,
Firma	:	Taş Yapı	2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216
Ada/Parsel	:	2524 / 3	adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet
Teslim Tarihi	:	Şubat, 2012	işyeri olmak üzere toplam 502 adet
Arsa Alanı	:	20.651 m²	bağımsız bölümden oluşmaktadır.
İnşaat Alanı	:	260.000 m²	Çarşı bloğunda yer alan restoran, cafe ve
Blok Sayısı	:	3	mağazalara ek olarak kuru temizleme,
Birim Sayısı	:	200 konut	kapalı otopark, kuaför, vale park, fitness ve
Proje Linki	:	216 mağaza/AVM alanı	plates salonu, buhar odası, toplantı salonu,
		http://www.trumpistanbul.com.tr/	kapalı yüzme havuzu ve SPA projede yer alan diğer sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ABN Gayrimenkul 0532 302 05 88	3+1	30+	256	38.000.000 TL	148.438 TL/m ²
Lux Emlak İstinyepark 0554 742 71 56	3+1	30+	278	35.000.000 TL	125.899 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mansion Levent Sapphire-	2+1	12	200	65.000 TL	325 TL/m ²

ELİT RESIDENCE



Lokasyon : 19 Mayıs Mah.
Firma : Yapı Kredi Koray
Ada/Parsel : 1905 / 48
Teslim Tarihi : 2001
Arsa Alanı : 4.200 m²
İnşaat Alanı : 14.747 m²
Blok Sayısı : 1
Birim Sayısı : 61 rezidans, 2 işyeri
Proje Linki : http://www.yapikredikoray.com/Proje.aspx?proje_id=

Elit Residence, 5 bodrum katı ile beraber toplamda 40 katlı olup, 61 daire ve 2 adet işyerinden oluşmaktadır.

Sakinler ve konuklarının hizmetine sunulan bir açık teraslı restoran, tenis kortu ve çatı bahçesi, su aktiviteleri kompleksi, spor alanları ve çocuk kulübünü kapsayan Spor ve Sağlık Kulübü ile 3 adet açık tenis kortu projede bulunan sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Tower Emlak 0532 201 79 15	3+1	29	340	26.000.000 TL	76.471 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	3+1	14	340	31.250.000 TL	91.912 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1	4	171	65.000 TL	380 TL/m ²

ŞİŞLİ PLAZA



Lokasyon : 19 Mayıs Mahallesi
Firma : Yapı Merkezi İnşaat
Ada/Parsel : 1905 / 220
Teslim Tarihi : 2007
Arsa Alanı : 15.484 m²
Blok Sayısı : 3
Birim Sayısı : 40 dükkan+ofis
180 konut

Projede A, B ve C blokları bulunmakta olup konut-ofis ve dükkan birimleri yer almaktadır. A blokta 18 adet dükkan ve ofis, B Blokta 148 adet konut, C blokta 32 adet konut ve bodrum katlarda 22 adet dükkan, ofis ve otopark nitelikli bağımsız bölümler bulunmakta olup toplam 220 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık-kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, toplantı salonu, resepsiyon, güvenlik vb. sosyal donatılara sahiptir.

Şişli Plaza'nın 1. el satışı bulunmamaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	4+1	20	405	34.100.000 TL	84.198 TL/m ²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	3+1	11	240	20.700.000 TL	86.250 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	4+1	27	325	130.000 TL	400 TL/m ²

POLAT TOWER RESİDENCE



Lokasyon	:	Fulya Mahallesi	Polat Tower Rezidans, 42 katlı 402 konut, 32 dükkan, 7 büro, 1 çok amaçlı salon ve 1 yüzme havuzlu jimnastik salonundan oluşmaktadır. Toplamda 447 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Firma	:	Polat İnşaat	
Ada/Parsel	:	9 / 56	
Teslim Tarihi	:	2002	3.2 metre tavan yüksekliğine sahip 71 m2 ve 81 m2 büyüklüğünde stüdyo daireler salon, bir oda, banyo ve mutfaktan oluşan bir mimariye sahiptir.
Arsa Alanı	:	10.902 m²	
Blok Sayısı	:	1	
Birim Sayısı	:	406 Rezidans + 32 Dükkan + 7 Büro + 2	

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MP Emlak 0533 747 66 76	1+1	11	109	10.000.000 TL	91.743 TL/m ²
MP Emlak 0533 747 66 76	5+1	21+	700	90.000.000 TL	128.571 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MP Emlak 0533 747 66 76	1+1	2	109	25.000 TL	229 TL/m ²

SELENIUM RESİDENCE



Lokasyon	:	Fulya Mahallesi
Firma	:	Aşçıoğlu İnşaat
Ada/Parsel	:	9 / 55
Teslim Tarihi	:	2005
Arsa Alanı	:	5.500 m²
Blok Sayısı	:	1
Birim Sayısı	:	71 Konut

Selenium Rezidans 25 katlı ve 71 konuttan oluşmaktadır. Rezidans, kontrollü ana giriş holü, concierge ve business center danışma, lobi ve bekleme alanı, 150 araçlık özel garaja ve açık ve kapalı yüzme havuzu, çok fonksiyonlu tenis kortu, basketbol ve voleybol sahası, fitness salonu, Business center, dairelere servis sunabilen roof-bar, aerobik salonu, masaj odası, yürüyüş ve dinlenme alanları, çocuk parkı gibi tesislere sahiptir.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0 552 905 45 06	3+1	17	213	18.500.000 TL	86.854 TL/m ²
KW Platin 0 552 759 14 58	3+1	21+	240	18.500.001 TL	77.083 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Sonuç 0 552 759 15 86	4+1	12	236	75.000 TL	318 TL/m ²

ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE



Lokasyon	:	Gayrettepe
Firma	:	Astaş Holding
Ada/Parsel	:	1956 / 3
Teslim Tarihi	:	2007
Arsa Alanı	:	10.742 m²
İnşaat Alanı	:	127.000 m²
Blok Sayısı	:	3
Birim Sayısı	:	64 ofis 120 rezidans
Proje Linki	:	http://www.astas-holding.com/-projeler-324-

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. Astoria Kempinski'de her daireye otopark alanı, dairelerde kablosuz internet, 24 saat concierge hizmetleri (oda servisi, mesaj hizmetleri, housekeeping, uyandırma hizmeti, alışveriş hizmetleri ve aynı gün içinde kuru temizleme ve çamaşır hizmeti) projede yer alan sosyal olanaklardır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta AVM yer almaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Emlak W Maslak 0 533 773 93 15	1+1	15	129	13.500.000 TL	104.651 TL/m ²

Sinpaş Queen Bomonti		
 		
Lokasyon :	Şişli	Şişli Bomontide 15.335 m ² arsa üzerine 174.000 ² toplam inşaat alanlı 59 kattan oluşan toplamda 1099 adet bağımsız bölümlü Sinpaş Bomonti Queen 2017 yılında teslim edilmiştir.
Firma :	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	
Ada/Parsel :	994/57	
Teslim Tarihi :	2017	
Arsa Alanı :	15.335 m ²	
İnşaat Alanı :	174.000 m ²	
Birim Sayısı :	59 Kat-1099 Bağımsız Bölüm	
Blok Sayısı :	1	
Proje Linki :	https://queenbomonti.com/	

SATILIK EMSALLER					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Queen Propety 0533 150 15 75	2+1	17	140	16.700.000 TL	119.286 TL/m ²
AS Gayrimenkul Maslak 0532 283 70 07	2+1	8	140	17.000.000 TL	121.429 TL/m ²
KİRALIK EMSALLER					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ARN Gayrimenkul 0541 462 65 08	2+1	23	170	70.000 TL	412 TL/m ²

Ritz Carlton Rezidans Projesinden Emsaller

*** Çınar Gayrimenkul**

Tel 0549 327 79 19

Ritz Carlton Rezidans'ta 9.katta konumlu, değerlendirme konusu taşınmazla benzer tip ve cephede 268m² alanlı olarak pazarlanan, 220 m² kullanım alanlı 3+1 daire için 2.000.000 Euro (~60.000.000_TL) satış bedeli istenmektedir. Taşınmaz kur artışından önce (48.000.000 TL-Euro ~24 TL olarak) satışa çıkmıştır. Kurdaki artışın doğrudan yansımayacağı düşünülmektedir.

SATILIK	268 .-M ²	60.000.000 .-TL	223.881 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

*** Garanti Emlak**

Tel 0531 393 32 68

Ritz Carlton Rezidans'ta 18.katta konumlu 284m² alanlı olarak pazarlanan, 235 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 4+1 daire için 75.000.000_TL satış bedeli istenmektedir. Emsal taşınmazın kat ve manzara şerefiyesi daha yüksektir.

SATILIK	284 .-M ²	75.000.000 .-TL	264.085 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

*** Çınar Gayrimenkul**

Tel 0549 327 79 19

Ritz Carlton Rezidans'ta 4.katta konumlu 143m² alanlı olarak pazarlanan, 100 m² kullanım alanlı 2+1 eşyalı daire için 34.350.000_TL) satış bedeli istenmektedir. Taşınmaz kur artışından önce satışa çıkmıştır. Kurdaki artışın doğrudan yansımayacağı düşünülmektedir.

SATILIK	143 .-M ²	34.350.000 .-TL	240.210 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

*** Realtybank Gayrimenkul**

Tel 0533 353 40 92

Ritz Carlton Rezidans'ta 19.katta konumlu 340m² alanlı olarak pazarlanan, 280m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, geniş manzaralı 4+1 daire için 145.000.000_TL satış bedeli istenmektedir. Emsal taşınmazın kat ve manzara şerefiyesi daha yüksektir.

SATILIK	340 .-M ²	145.000.000 .-TL	426.471 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

* Royal White Property

Tel 0212 706 55 40

Ritz Carlton Rezidans'ta 13.katta konumlu 268m² alanlı olarak pazarlanan, 220 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire için 107.000_TL aylık kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	268 .-M ²	107.000 .-TL	399 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

* Loft And Mansion Gayrimenkul

Tel 0532 052 96 51

Ritz Carlton Rezidans'ta 12.katta konumlu 268m² alanlı olarak pazarlanan, 220 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire için 105.000_TL aylık kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	268 .-M ²	105.000 .-TL	392 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

* Mansiontr Levent Gayrimenkul

Tel 0534 740 06 56

Ritz Carlton Rezidans'ta 3.katta konumlu 120m² alanlı olarak pazarlanan, 92 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire için 67.000_TL aylık kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	92 .-M ²	67.000 .-TL	728 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme 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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT (SATILIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (TORUN)	EMSAL (TRUMP)	EMSAL (ELİT)	EMSAL ÇINAR GM	EMSAL GARANTİ EML.
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		36.000.000 SATILIK BENZER 0%	38.000.000 SATILIK BENZER 0%	31.250.000 SATILIK BENZER 0%	60.000.000 SATILIK BENZER 0%	75.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	220 m² (Pazarlanan Alan:268m²)	225 160.000 BENZER 0%	256 148.438 BENZER 0%	340 91.912 BÜYÜK 15%	268 223.881 BENZER 0%	284 264.085 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
Kat KATA İLİŞKİN DÜZELTME	14	19 BENZER 0%	30 ORTA İYİ -5%	14 BENZER 0%	9 ORTA KÖTÜ 3%	18 BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 25%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%	-4%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		48%	63%	98%	-1%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	227.273	236.800	241.953	181.985	221.642	253.986

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT (KİRALIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (TORUN)	EMSAL (TRUMP)	EMSAL (ELİT)	EMSAL (POLAT)	EMSAL (QUEEN)
SATIŞ FİYATI		130.000	65.000	65.000	25.000	70.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	220 m ²	210	200	171	109	170
BİRİM M ² DEĞERİ	(Pazarlanan Alan:268m ²)	619	325	380	229	412
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -7%	KÜÇÜK -7%
NİTELİĞİ	PROJE NİTELİĞİ					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
Kat	14	19	30	14	2	23
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%	ORTA İYİ -2%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	20%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	25%	10%	8%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		15%	40%	60%	38%	-1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	500	712	455	608	317	408

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Emsallerin satışa esas alanlar üzerinden pazarlanıyor olması dikkate alınarak birim m² değeri brüt alan üzerinden belirtilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ							
BB No	Kat	Nitelik	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)
A Blok 95	14	Konut	268,00 m ²	192,00 m ²	220,00 m ²	227.273	50.000.000 TL

KİRA DEĞERİ							
BB No	Kat	Nitelik	Kiraya Esas Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Kira Değeri (TL)
A Blok 95	14	Konut	268,00 m ²	192,00 m ²	220,00 m ²	500	110.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile 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. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde 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 ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliğine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZIN SATIŞ DEĞERİ (.-TL)	50.000.000 TL
TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ (.-TL)	110.000 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 taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile 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 ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde kiralık/satılık 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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, bulunduğu kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.

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.

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

Taşınmazın yer aldığı bina için İmar Barışı'ndan yararlanarak 29.12.2018 tarih EA84VKRZ belge numarası ile Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve 2. aşaması tamamlanarak 3194 sayılı imar kanununu geçici 16.maddesi gereği kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için kira değeri Pazar yaklaşımına göre takdir edilmiştir.

Taşınmazın Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
1 Adet Taşınmazın Kira Değeri	110.000 TL	1.320.000 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmaz 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 taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Yapılan incelemeler egöre taşınmazın yer aldığı bina için İmar Barışı'ndan yararlanarak 29.12.2018 tarih EA84VKRZ belge numarası ile Yapı Kayıt Belgesi alındığı ve 2. aşaması tamamlanarak 3194 sayılı imar kanununu geçici 16.maddesi gereği kat mülkiyetine geçildiği görülmüştür. Taşınmaz incelenen projesi ile uyumlu inşa edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

21.07.2023 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. 'nin Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne yazdığı yazıda, taşınmazın satış bedeli tutarının banka hesabına yatırılması sonrası üç gün içerisinde ipoteklerin fekevraklarının tapu müdürlüğüne iletileceği beyan edilmiştir. Peker GYO A.Ş. tarafından da satın alma işlemi yapılırken ipoteklerin kaldırılacağı beyan edilmiş olup, ilgili ipoteklerin kaldırılması sonrası taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu bağımsız bölümün;

26.07.2023 tarihli toplam değeri için ;

50.000.000 .-TL

(Elli Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

60.000.000 .-TL

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.
- * 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.