

# **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE 11371 ADA  
184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE YER  
ALAN 140 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

## **DEĞERLEME RAPORU**

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.12.2023
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	5.12.2023
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	4.01.2024
<b>RAPOR NO</b>	KLGYO-2310042
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE YER ALAN 140 BAĞIMSIZ BÖLÜM
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ATALAR MAH. KARTOPU SOK. NO:1A (KAAN SOK. NO: 9) REFERANS KARTAL LOCA PROJESİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler 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 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar Durum Belgesi
- Ek 4** - Tapu Belgesi
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli Kartal İlçesi'nde İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde yer alan 140 bağımsız bölümün piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / 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

İstanbul İli Kartal İlçesi'nde İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde yer alan 140 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2310042 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıda bilgileri verilen rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	KLGYO-1810050	KLGYO-2110047	KLGYO-2210045
<b>Rapor Tarihi</b>	8.01.2019	30.12.2021	3.01.2023
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	135.936.000	270.753.000	1.014.911.000

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

11371 ADA 184 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KARTAL
Bucağı	:
Mahallesi	: ATALAR
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 11371
Parsel No	: 184
Alanı (M <sup>2</sup> )	: 8.388,58
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT İRTİFAKI
Sahibi	: EKTEDİR
Blok No	: EKTEDİR
B.B. No	: EKTEDİR
Katı	: EKTEDİR
Arsa Payı	: EKTEDİR
Yevmiye No	: 16174
Cilt No	: EKTEDİR
Sayfa No	: EKTEDİR
Tapu Tarihi	: 19.04.2022

**11466 ADA 105 PARSEL**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KARTAL
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ATALAR
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	11466
Parsel No	:	105
Alanı (M <sup>2</sup> )	:	4.291,85
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EKTEDİR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EKTEDİR
Blok No	:	EKTEDİR
B.B. No	:	EKTEDİR
Katı	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.12.2023 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Taşınmazların tapu kayıtlarında;**

#### **11371 Ada 184 Parsel Üzerinde:**

\* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (02.06.2015 - 13264)

*(Tebliğin 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu*

*siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur.*

*Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki şerhin ilgili madde kapsamında konulduğu ve taşınmazın portföyde bulunmasında engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)*

\* Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 Yıllığı 0,01Krş bedelle, 56,91m<sup>2</sup> Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri ) (02.04.2018 - 7395)

*(İlgili şerh kurumun rutin bir uygulaması olup, taşınmazın portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)*

\* Yönetim Planı: 02.02.2022 (19.04.2022-16174)

A blok 103 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8135180.2.-TL (07.06.2022-24302)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(07.06.2022-24302)

A blok 76 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3900022.07 TL . (08.06.2022-24667)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(08.06.2022-24667)

A blok 20 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4227845.05 TL .(09.06.2022-25123)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(09.06.2022-25123)

A blok 28 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4357548.9 TL .(17.06.2022-26431)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(17.06.2022-26431)

A blok 12 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4166793.8 TL .(14.06.2022-25705)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(14.06.2022-25705)

A blok 159 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7375850 TL .(10.06.2022-25249)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.06.2022-25249)

A blok 66 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5288974.35 TL .(31.05.2022-22616)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(31.05.2022-22616)

A blok 145 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3875549.22 TL .(08.07.2022-29845)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(08.07.2022-29845)

**11466 Ada 105 Parsel Üzerinde:**

\* Beyan: Yönetim Planı : 09/02/2022 (16.02.2022 tarih, 6390 yevmiye)

\* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (25.02.2015 - 4534)

Diğer (Konusu: 13 a cins değişikliği harcı kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: ( Şablon: Diğer)  
(01.09.2023-34351)

\* Şerh:Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 51,35 m2 Trafo Merkezi ve Kablo geçiş yeri )  
(28.09.2022 tarih, 40144 yevmiye)

\* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (02.06.2015 - 13264)

*(Tebliğin 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest*

*dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur.*

*Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki şerhin ilgili madde kapsamında konulduğu ve taşınmazın portföyde bulunmasında engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)*

*(Bazı taşınmazlar üzerinde satış vaadi sözleşmesi şerhi bulunmakta olup sözleşmeye istinaden tapu devirleri yapılacak olup devrine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)*

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 11371 ada 184 parsel 17.05.2016 tarih ve 13027 yevmiye numarası ile 11371 ada 82 ve 87 parsellerin tevhit işleminden oluşmuştur. 11466 ada 105 parsel ise 29.06.2017 tarih ve 15188 yevmiye numarası ile 11466 ada 101,102,103 parsellerin tevhit edilmesi ile tescil edilmiştir. Bunun dışında son üç yılda her iki parselde de 3402 S.Y.Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri kapsamında 11.10.2019 tarih ve 25625 yevmiye numarası ile tapu bilgilerinde yüzölçümü, tapu mahalle adı, cilt ve sahife numarası gibi değişiklikler yapılmıştır.

30.11.2021 tarihinde 105 ve 184 parselde kat karşılığı temlik işlemi yapılmış olup, Kiler GYO A.Ş. hisse oranları tapu bilgileri belirttiği şekilde değişmiştir.

16.02.2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi'nden alınan imar durumu belgesine göre değerlemeye konu **11371 ada, 184 parsel** 19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 5/BL-6/3, 0.65 (0.20)/1.75, Yençok: 15 kat (52.50m.) (Plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden, kat adedi verilen Ticaret+Konut blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek Taks Değeri: 0,20-0,40 aralığında serbest bırakılmış olup, demiryolu güneyindeki adalarda Yençok=10 kat, kuzeyindeki adalarda Yençok =15 kat olarak belirlenmiştir) yapılaşma şartlarında ticaret + konut alanında kalmaktadır. Plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir.

"5000 m<sup>2</sup>'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır."

Kartal Belediyesi'nden alınan imar durumu belgesine göre değerlemeye konu **11466 ada 105 parsel** 19.04.2013 / 18.10.2016 - 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda / Plan Tadilatı'nda kısmen TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3 YEnçok : 15 kat (52.50m) yapılanma şartlarında "Konut + Ticaret" Alanında kısmen ise TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3, Yençok: 15 (52.50 m.) yapılanma şartlarında "Konut" alanında yer almaktadır.

#### **19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları**

Kat adedi verilen konut + ticaret blok yapılaşmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS Değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmıştır. Aynı parsel içerisinde ifraz hattı olması durumunda ifraz hattı uygulanmaz.

E= 0.50 e= 1.50 e= 1.75 e= 2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında, içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri yapılabilir.

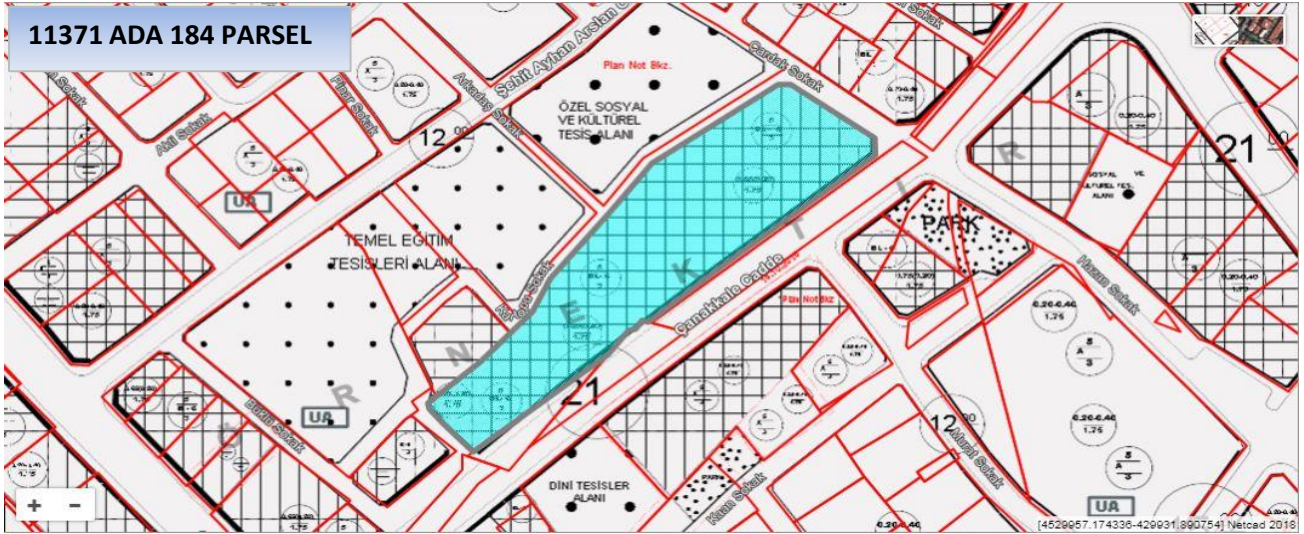
Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret+konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir.

K2, k3 rumuzlu konut alanlarında, TK1 ve TK2 rumuzlu ticaret + konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m<sup>2</sup>'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50. 5000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m<sup>2</sup>'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m<sup>2</sup> büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

Konut, konut + ticaret ve ticaret alanlarında bahçe mesafelerine uyulması ve Taks değerinin aşılması koşulu ile blok ebatları serbesttir.





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

**Değerleme konusu taşınmazların imar durumunun son üç yılda değişmemiş olduğu bilgisi alınmış olup, 18.10.2016 tarihli plan notlarında;**

Konut Alanı lejantı için E=0.50, E=1.50, E=1.75, E=2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri, yurt, özel sosyal kültürel tesis alanı yapılabilir." ibaresinin "özel mülkiyette olan veya kamunun talebi durumunda, konut alanlarında; içinde bulunduğu yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla, kurumların uygun görüşleri doğrultusunda kreş, semt plikliniği, sağlık ocağı, evde bakım hizmetleri vb. ile yurt, özel sosyal kültürel tesisleri alanı yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve taks değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

Ticaret + Konut Alanı lejantı için "Ticaret + Konut Alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir." ibaresini " Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydıyla diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik birimler ile katlı otopark ve özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve taksitlerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir." şeklinde değiştirildiği görülmüştür.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi belediyeden alınan dijital veriler vasıtası ile yapılmıştır. Ruhsat belgeleri, mimari proje, yazışma ve diğer belgeler dosyasında görülmüştür. 11371 ada 184 parsel için A,B,C ve D bloklar için 12.05.2017 tarih ve 2-066 no'lu yapı ruhsat belgeleri bulunmaktadır.

11371 ada 184 parsel için A,B,C ve D bloklar için 29.03.2019 tarih ve 150 no'lu isim değişikliği nedeni ile yapı ruhsat belgeleri düzenlenmiştir. Ünite sayısı ve inşaat alanı yeni yapı ruhsatları ile aynıdır. Bu ruhsatlar şantiye şefi değişikliği için düzenlenmiştir.

Yine A, B, C, D bloklar için 16.08.2021 tarih 324 sayılı tadilat ruhsatları, 05.12.2023 tarih ve 418 numaralı isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. Son ruhsatlar, şantiye şefi ve yapı denetim yetkilisi değişikliği nedeni ile düzenlenmiştir. Henüz yapı kullanma izni bulunmamaktadır.

**Toplam kat sayısı, inşaat sınıfı, ünite sayısı ve yapı grupları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.**

11466 ada 105 parsel ise tek bir blok için ruhsatlandırılmıştır. 30.09.2017 tarih ve 6-120 no'lu yeni yapı ruhsatı, 31.12.2019 tarih ve 456 no'lu isim değişikliği ruhsatı, 01.12.2020 tarih ve 361 no'lu isim değişikliği ruhsatı, 29.06.2021 tarih 283 no'lu isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı ve isim değişikliği kat sayısı, ünite sayısı, toplam inşaat alanı açısından aynı niteliktedir. İsim değişikliği ruhsatları, şantiye şefi ve elektrik-mekanik proje müellifleri değişikliğinden dolayı verilmiştir. Bunun haricinde 16.07.2021 tarih ve 323 no'lu tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsat belgesi 9 ofis ve 167 konut nitelikli toplam 176 ünite için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 24, inşaat sınıfı yapı grubu 5A, toplam inşaat alanı ise 29.016,45 m<sup>2</sup> dir. Değerlemede en son yapı ruhsatı olan tadilat ruhsatı esas alınmıştır. **Parsel için 08.09.2023 tarih ve 766 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge 167 mskn ve 9 adet ofis-işyeri olmak üzere toplam 176 bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 4, inşaat sınıfı yapı grubu VA dir.**

Her iki parsel üzerinde toplam inşaat alanı 77.662.45 m<sup>2</sup> dir. Maliyet hesaplarında bu inşaat alanı esas alınmıştır. 28.09.2017 tarih ve 24585 numaralı mimari proje ile bu projenin tadilatı olan 30.06.2021 tarihli tadilat projesi dijital ortamda incelenmiştir.



RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (11371 ADA 184 PARSEL)												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	12.05.2017	2-066	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	7	178	185	4	25	29	5A	33.557,00
B	12.05.2017	2-066	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	5.455,00
C	12.05.2017	2-066	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	4	14	18	3	6	9	4A	6.881,00
D	12.05.2017	2-066	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	2	0	2	2	1	3	3B	2.753,00
A	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	7	178	185	4	25	29	5A	33.557,00
B	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	5.455,00
C	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	4	14	18	3	6	9	4A	6.881,00
D	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	2	0	2	2	1	3	3B	2.753,00
<b>TOPLAM</b>							224					48.646,00

11371 ADA 184 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI												
BLOK	TARİH	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	7	175	182	4	25	29	5A	33.860,00
B	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	4.545,00
C	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	4	12	16	3	6	9	4A	6.722,00
D	16/07/2021	324	TADİLAT	İŞYERİ	7	0	7	2	1	3	3B	2.619,00
<b>TOPLAM</b>					23	201	224					47.746,00

11371 ADA 184 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI											
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)	
A	13.04.2023	96	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	182	4	25	29	5A	33.860,00	
B	13.04.2023	96	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	19	4	5	9	4A	5.445,00	
C	13.04.2023	96	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	16	3	6	9	4A	6.722,00	
D	13.04.2023	96	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	7	2	1	3	IIIB	2.619,00	
<b>TOPLAM</b>					224					48.646,00	

11371 ADA 184 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	5.12.2023	418	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	182	4	25	29	5A	33.860,00
B	5.12.2023	418	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	19	4	5	9	4A	5.445,00
C	5.12.2023	418	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	16	3	6	9	4A	6.722,00
D	5.12.2023	418	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	7	2	1	3	IIIB	2.619,00
<b>TOPLAM</b>					224					48.646,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (11466 ADA 105 PARSEL)												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
*	30.09.2017	6-120	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	16	165	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	31.12.2019	456	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	16	165	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	1.12.2020	361	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	16	165	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	29.06.2021	283	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	9	165	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	16.07.2021	323	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	9	167	176	3	21	24	5A	29.016,45
<b>TOPLAM</b>					9	167	176	3	21	24	5A	29.016,45

11466 ADA 105 PARSEL İSKAN										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
**	8.09.2023	166	İSKAN	KONUT+ İŞYERİ	176	3	21	24	VA	29.016,45



### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Proje kapsamında ruhsat belgeleri alınmıştır. Ruhsatlar geçerliliğini sürdürmekte olup her iki parselde de inşaat faaliyeti başlamış durumdadır. 11371 ada 184 parselde A,B, C ve D blokların kaba inşaatı tamamlanmış ince imalatlar sürmektedir. 11466 ada 105 parselde ise iskan alınmıştır. Değerleme günü itibarı ile blok inşaatı tamamlanmış olup daire teslimlerine başlandığı gözlemlenmiştir. İnşaat seviyesi 1.Etap için % 90, 2.etap için % 99 olarak belirtilmiştir.

### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Yapı Denetim İşleri Cumhuriyet Mah. Çetin Sok. Sanem İş Merkezi Blok No:14/1 Kartal / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Gümüşsu Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından üstlenilmiştir.

### **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**

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

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

Her iki etap için de 07.03.2022 tarih ve B sınıfında enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili Kartal İlçesi Atalar Mahallesi'nde konumlu 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde kat irtifakı kurulmuş projede Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 140 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 41 tanesi 11466 ada 105 parselde kayıtlı 99 tanesi ise 11371 ada 184 parselde yer almaktadır. Proje rezidans tipinde konut ve ticari birimlerden oluşmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi içerisinde Çanakkale Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmıştır. Projeyi oluşturan 11371 ada 184 parsel dış kapı numarasını Kartopu Sokak'tan; 11466 ada 105 parsel ise Kaan Sokak'tan almaktadır. Parseller Çanakkale Bulvarı'nın her iki tarafında yer almaktadır. Proje sahil yoluna, Kartal ilçe merkezine erişimi rahat bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu proje Minibüs yolu olarak bilinen Üsküdar Caddesi'ne yaklaşık 300 m. mesafede, Kartal ilçe merkezine 2-3 dakikalık araç mesafesinde sahil yoluna ve E-5 çevreyoluna yaklaşık 5 dakikalık mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede apartman tipi yapılar, yık-yap ile yapılan yeni binalar ve az yoğunluklu müstakil yapılardan oluşan konut birimleri bulunmaktadır. Bölge ulaşılabilirliği iyi durumda olmakla birlikte şehrin merkezi noktalarına mesafeli bir noktada yer almaktadır. Kadıköy yaklaşık 45 dakika, Mecidiyeköy -Levent yaklaşık 90 dakika, Sabiha Gökçen havalimanı ise yaklaşık 20 dakika araç mesafesindedir.





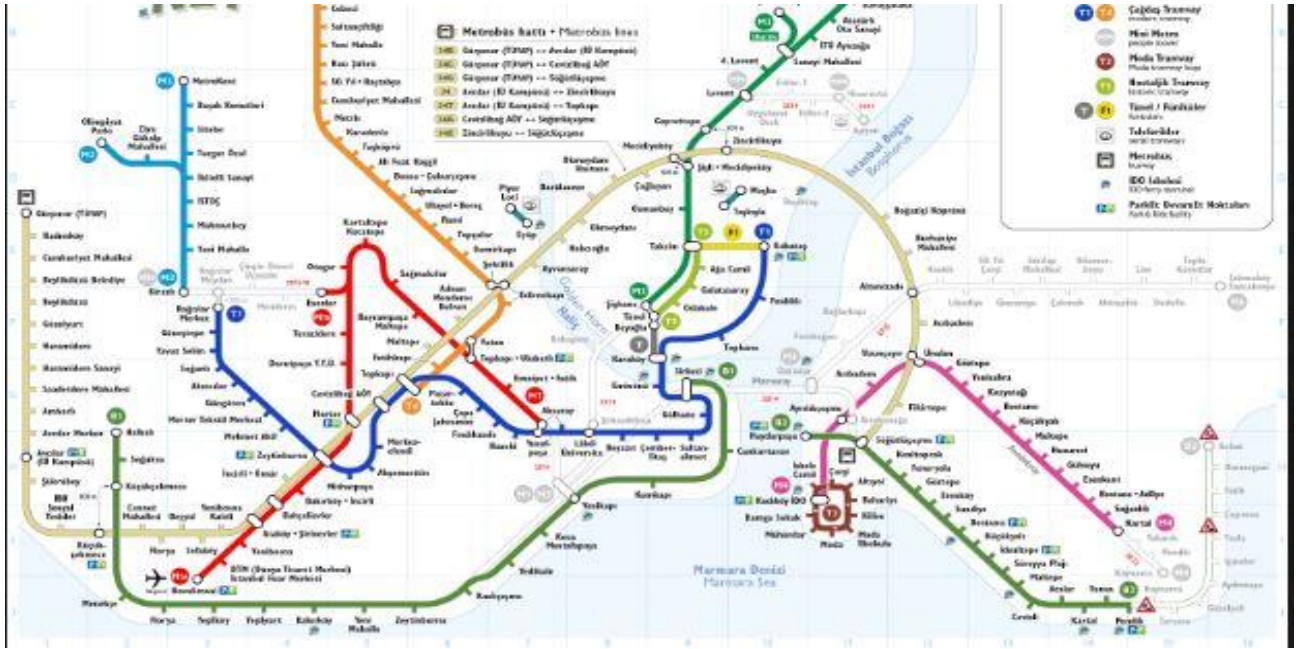




### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Kadıköy ve Pendik yönlerinden toplu taşıma araçları, Kadıköy - Tavşantepe metrosu ve İDO'nun ilgili deniz otobüsü hatları vasıtası ile ve özel araçlarla ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu noktaya çok konumda minibüs, otobüs alternatifleri bulunmakta olup sahil yoluna ve E-5 çevreyoluna erişim oldukça rahat durumdadır. Değerleme konusu her iki parsel de Çanakkale Bulvarı'na cephelidir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**11371 ada 184 parsel;** 8.388,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup ana gayrimenkul niteliği "Arsa" tescillidir. Kat irtifakı kurulmuştur. Arsa hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip durumdadır. Parselin etrafı çevrilidir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup ince imalatlar sürmektedir. Parsel Çanakale Caddesi'ne, Kartopu Sokağı ve Çardak Sokağına cephelidir. Çanakale Caddesi'ne yaklaşık 205 m. cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde A, B, C ve D bloklar için kat irtifakı kurulmuştur.

A Blokta 175 adet mesken ve 7 adet dükkan olmak üzere toplam 182 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Yol kotu altı 4, yol kotu üstü 25 olmak üzere toplam 29 kattan oluşmaktadır. İnşaat sınıfı yapı grubu VA dır. B Blokta 14 adet mesken ve 5 adet dükkan olmak üzere toplam 182 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Yol kotu altı 4, yol kotu üstü 5 olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. İnşaat sınıfı yapı grubu IVA dır. C Blokta 12 adet mesken ve 4 adet dükkan olmak üzere toplam 16 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Yol kotu altı 3, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. İnşaat sınıfı yapı grubu VA dır. D Blokta 7 adet dükkan olmak üzere toplam 7 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1 olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. İnşaat sınıfı yapı grubu IIIB dır. Ticari blok olarak tasarlanmıştır.

**11466 ada 105 parsel;** 4.291,86 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup ana gayrimenkul niteliği "Arsa" tescillidir. Kat irtifakı kurulmuş, iskanı alınmıştır. Arsa genel olarak düz bir topoğrafyaya sahip durumdadır. Parsel üzerinde tek bir blok bulunmaktadır. Değerleme günü itibarı ile bloğun inşaatının tamamlandığı ve daire teslimlerinin başladığı bilgisi alınmıştır. Parsel Çanakale Caddesi'ne, Murat Sokağı ve Kaan Sokağına cephelidir. Çanakale Caddesi'ne yaklaşık 110 m. cephesi bulunmaktadır.

Bu parselde tek blok inşa edilmiş olup 167 adet mesken ve 9 adet dükkan olmak üzere toplam 176 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Yol kotu altı sayısı 3, yol kotu üstü sayısı 21 olmak üzere toplam 24 kattan oluşmaktadır. İnşaat sınıfı yapı grubu VA dır.

**Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje Loca-1 kısmında (11371 ada 188 parsel) 15 adet ticari bağımsız bölüm ve 84 adet mesken, Loca-2 kısmında (11466 ada 105 parsel) ise 6 adet ticari bağımsız bölüm ve 35 adet mesken değerlendirilmiştir. Mülkiyet listeleri ve kullanım alanları ek listelerde sunulmuştur.**

Proje 2 etaplı olarak tasarlanmıştır. 11371 ada 184 parsel 1. etap; 11466 ada 105 parsel ise 2. etap olarak kabul edilmiştir. Proje toplam olarak 12.680,43 m<sup>2</sup> arsa üzerinde gerçekleştirilmektedir. 11371 ada 184 parsel proje adı olarak Loca-1, 11466 ada 105 parsel ise Loca-2 olarak isimlendirilmiştir.

Projenin genel inşaat seviyesi 1.etapta ince işlerin devam ediyor olması, iskan alınmamış olması nedeni ile % 90, 2.etapta iskan alınmış ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile % 99 olarak kabul edilmiştir.



**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

KLGYO-2310042 KARTAL (LOCA)



## 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, Tekirdağ, 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.



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.





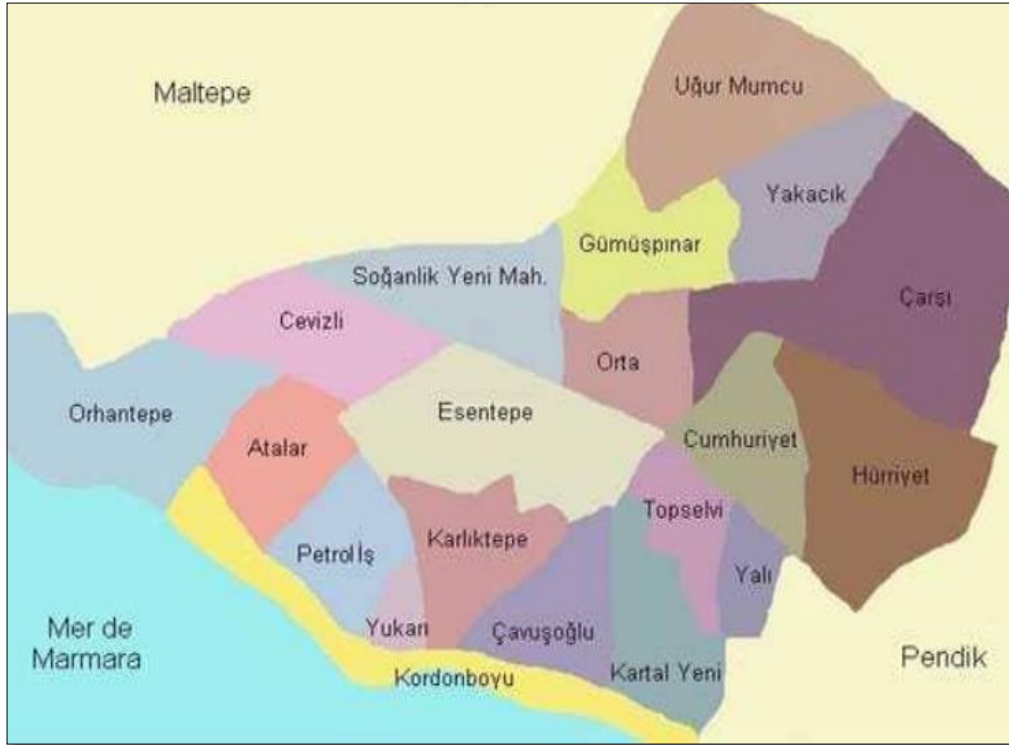
**Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları**

#### 4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir. Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir. Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cepheli olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır. 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kartal İlçe nüfusu 483.418' tür. Bu nüfus, 238.032 erkek ve 245.386 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,24 erkek, %50,76 kadındır.



#### 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 artırım 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 kırılmalıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrılan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2. Çeyrek Raporu)

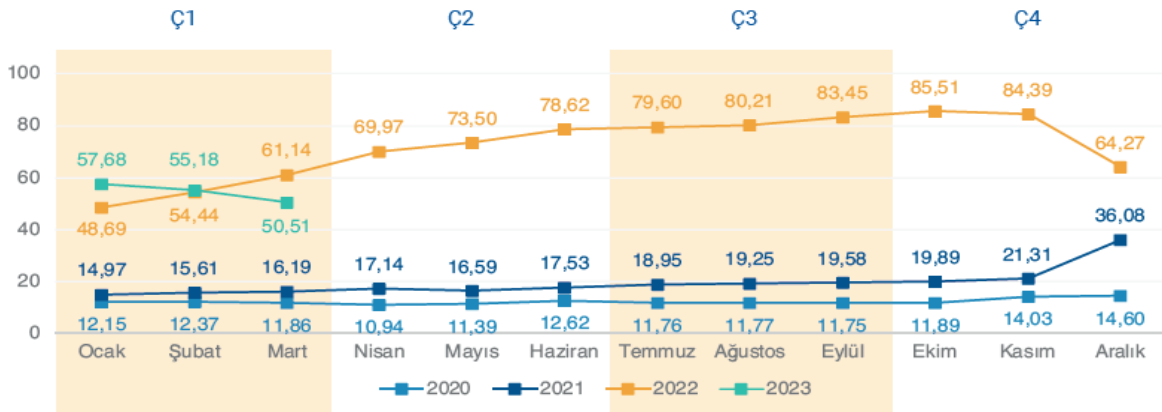
### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
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
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK  
 \*1. Çeyrek verisidir  
 \*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
 \*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim



Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD Haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımasının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek Haziran ayında %15'e; Temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşıma kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

#### **Gayrimenkul Sektörü:**

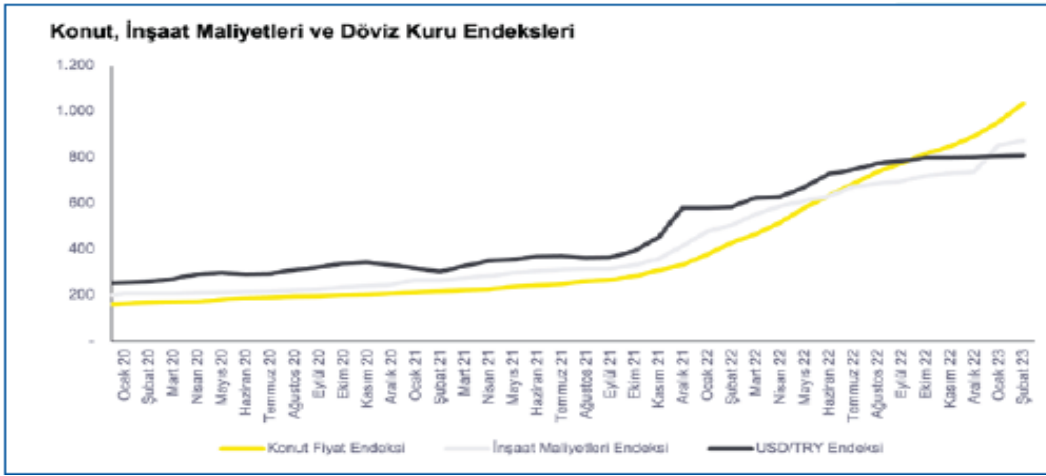
Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olmayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

• İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

• Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

• Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

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, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde meydana gelen ve 11 ilde hissedilen 7,8 ve 7,6 şiddetindeki depremlerin meydana gelmesi ile insanların hayatını kaybettiği depremlerin çok ağır etki bıraktığı iller olan Hatay, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Adıyaman'da ağır hasarlı ve yıkılan bina sayılarının sırasıyla 10.911, 10.777, 11.922 ve 6.108 olduğu kaydedildi. Dünya Bankası'na göre, 6 Şubat depremlerinin Türkiye'de 34,2 milyar dolar hasara yol açtığını tahmin ediliyor. Depremden sonra birçok sektör etkilendiği gibi gayrimenkul sektörü de etkilenmiştir. Bu etkinin kısa süredeki sonuçlarını incelemek için Ocak-Şubat ve Mart ayları alınarak değişimlerine bakılmıştır.

Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık konut fiyatları yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda satılık değerler artmıştır. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı dolayısıyla 0-4 yaş arası binalarda satılık değerlerin aylar içerisinde daha fazla yükseldiği görülmektedir. Şubat ayında Türkiye'de meydana gelen depremler sonrasında deprem bölgesinden gelen vatandaşların farklı illerde konut satın almaları, yaşanan binaların depreme dayanıklılığı konusunda yaşanan hassasiyet gibi faktörler yeni binalara olan talebin artmasının sebepleri arasında sayılmaktadır. 16+ yaşındaki binalarda ilk çeyrek boyunca satılık değerlerinde fiyat artışı kaydedilmiş fakat bu konutların satılık değerleri, 0-4 yaş binalardaki konut fiyatlarının aşağısında kalmıştır.

Kiralık konut fiyatları ise yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda kiralık değerlerin arttığı gözlemlenmiştir. Satılık konut değerlerinde olduğu gibi kiralık konut değerlerinde de 0-4 yaş binalara olan talebin fazla olmasından dolayı yeni binalardaki kira değerleri, 16+ binalardaki kira değerlerinden daha fazla artmıştır. Şubat ayında yaşanan depremin ardından, mart ayında yeni binalarda kiralık konut değerlerinin ilk çeyrek içerisinde en yüksek seviyeye ulaştığı kaydedilmiştir. Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık stok adetlerine bakıldığında özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Burada adetler azalırken barınma ihtiyacının karşılanması adına talep de arttığı için deprem illerinde 2 aylık sürede konut fiyatlarının arttığı görülmektedir. En çok değişim depremden en çok etkilenen illerden birisi olan Adıyaman'da gerçekleşmiştir. Adıyaman'da ocak ayında 627 adet satılık konut stoğu bulunmaktadır. Bu anlamda bakıldığında konut piyasasının hareketli olduğu bir il gibi yorumlayabilirken depremden sonra stok adetleri %93 düşerek 42 olmuştur. Ocak 2023-Mart 2023 arası kiralık stok adetlerine ve değer değişimlerine bakıldığında ise özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Kiralama faaliyetleri daha hızlı hareket edilen bir alan olduğu için, kiralık konut piyasasında satılık konut piyasasına göre daha fazla değişim görmek mümkündür. Depremden sonra buldukları illerden ayrılarak Türkiye'deki başka illerde yaşamak için taşınan insanların tercih bölgeleri de stok değişimleri haritasında belli olmaktadır. Depremden etkilenen insanların Ankara ve Konya gibi İç Anadolu'daki konutlarda kiralama eğilimlerinin arttığı görülmektedir. Bu artışın sebebi hem istihdamın daha kolay sağlanabilir olması hem de deprem riski bakımından daha güvenilir bölgeler olmasıdır. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 27.089 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 17.647 TL m<sup>2</sup> olmuştur.

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 2023 yılı 2.Çeyrek verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı.

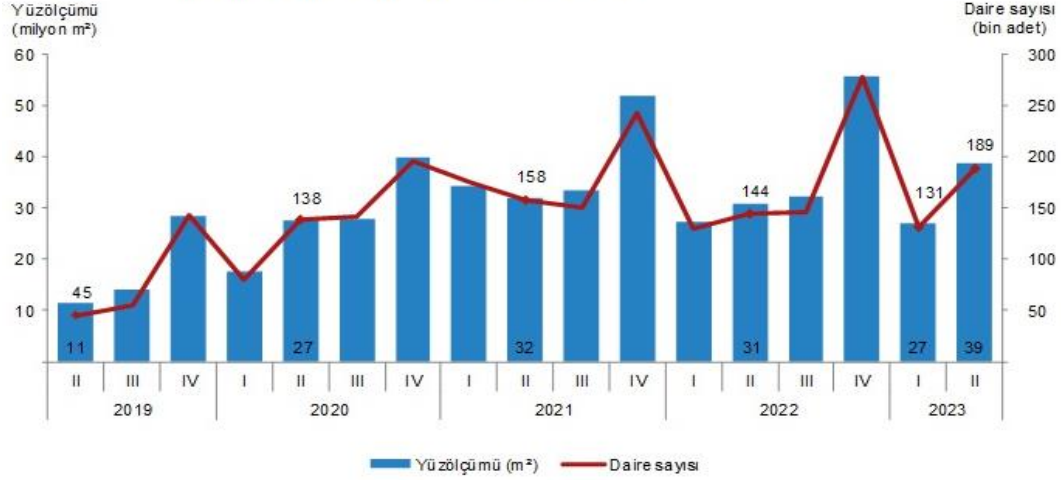
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,1, daire sayısı %28,5 ve yüzölçümü %28,6 azaldı.

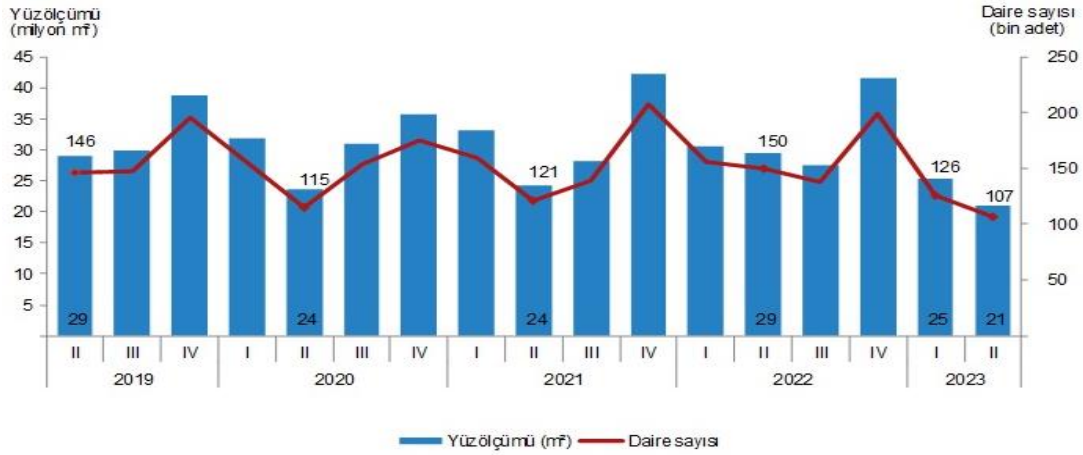
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 21,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 12,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 4,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 4,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

#### Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



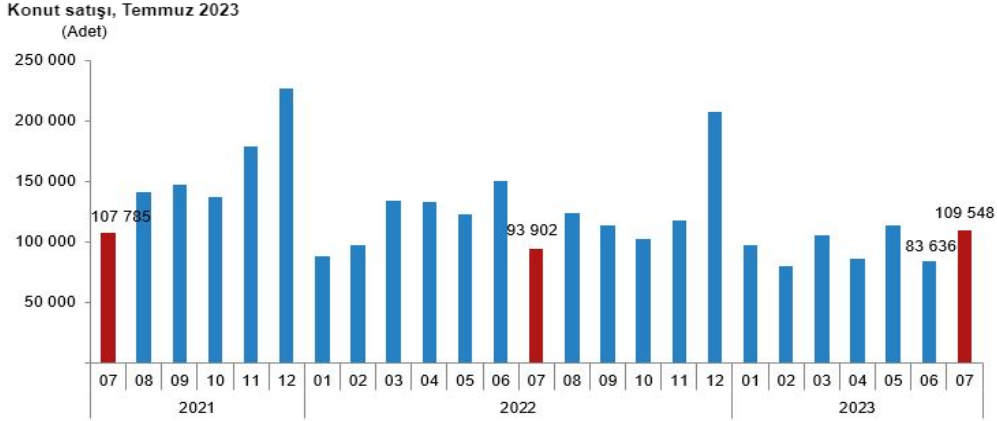
#### Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TÜİK)

#### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



#### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TÜİK)

Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 109 bin 548 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 724 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 688 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 203 konut satışı ve %4,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkâri, 91 konut ile Tunceli oldu. (II. Çeyrek 2023, TÜİK)



#### Konut Satışları, Haziran 2023 (TÜİK)

Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 azalışla 675 bin 327 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 azalış göstererek 14 bin 533 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,2 azalışla 136 bin 63 oldu.

Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

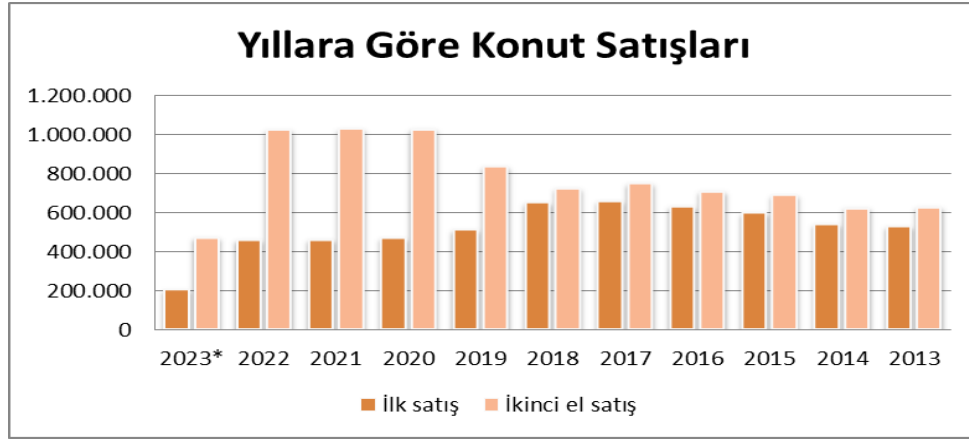
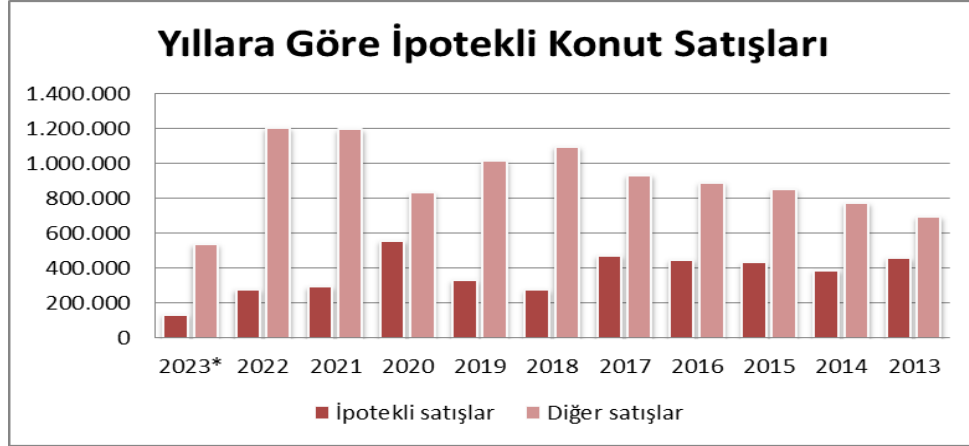
Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 539 bin 264 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,3 artarak 31 bin 641 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 202 bin 799 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,5 artış göstererek 77 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,0 azalışla 472 bin 528 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 azalarak 2 bin 801 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,6 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 996 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 832 konut satışı ile İstanbul ve 263 konut satışı ile Mersin izledi. (II. Çeyrek 2023, TÜİK)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2023*	675.327	136.063	539.264	20,1%	675.327	202.799	472.528
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	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	37,26%	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	20,13%	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	33,51%	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	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

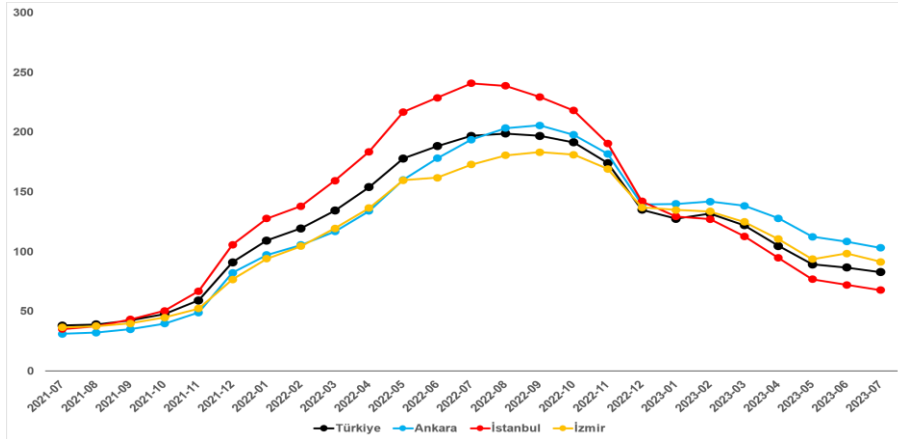
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Haziran 2023 (TÜİK)  
\*2023 yılı verileri Ocak-Temmuz dönemine aittir

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

Geçen yılın temmuz ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı yüzde 82,7 artarak 22.866TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 67,6, Ankara'da yüzde 103 ve İzmir'de yüzde 91,2 artmıştır. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 32.000 TL, Ankara'da 16.852 TL ve İzmir'de 26.071 TL olmuştur. Türkiye genelinde ve üç büyük ilde hazirandan temmuza cari satılık konut fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde düşmüştür.

Hazirandaki uzun bayram tatili sebebi ile yavaşlayan konut piyasasının temmuzda canlandığı görülmektedir. Konut talebi endeksi haziran kıyasla yüzde 26,4 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyük şehirde artmıştır. Ancak, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyük şehirde artmıştır.

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen 4 ayda olduğu gibi Türkiye genelinde düşmüştür. Haziranda yüzde 86,5 olan yıllık fiyat artışı temmuzda yüzde 82,7'ye gerilemiştir. Geçen yılın aynı ayında 12.512 TL olan ülke geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 22.866 TL'ye yükselmiştir.



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

Kaynak: sahibinden.com, Betam

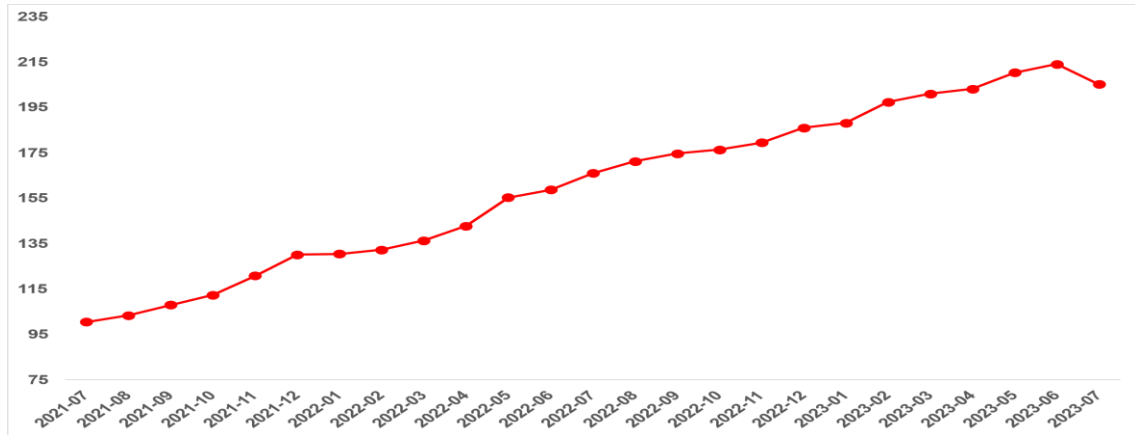
Haziran ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının üç büyük şehirde de düştüğü görülmektedir. Hazirandan temmuza yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 72,1'den yüzde 67,6'ya, Ankara'da yüzde 108,2'den yüzde 103'e, İzmir'de ise yüzde 98,3'ten yüzde 91,2'ye gerilemiştir. Satılık konut ilan m2 ortalama fiyatları Haziran ayına göre İstanbul'da 32.000 TL'ye, Ankara'da 16.852 TL'ye ve İzmir'de 26.071 TL'ye yükselmiştir.

Aşağıdaki tablo ilan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları temmuz ayında da geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m2 fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Ordu (yüzde 114,3), Malatya (yüzde 113,6), Van (yüzde 108), Manisa (yüzde 105,7) ve Eskişehir'dir (yüzde 104,5). En düşük artışların görüldüğü iller ise Kayseri (yüzde 74), Muğla (yüzde 71,3), Şanlıurfa (yüzde 69,7), İstanbul (yüzde 67,6) ve Diyarbakır (yüzde 60,2) olmuştur.

İller	2022 Temmuz m <sup>2</sup> Fiyatı	2023 Temmuz m <sup>2</sup> Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>12512</b>	<b>22866</b>	<b>82,7</b>
Ordu	7778	16667	114,3
Malatya	6316	13490	113,6
Van	6500	13517	108,0
Manisa	7577	15588	105,7
Eskişehir	8148	16667	104,5
Kayseri	6200	10788	74,0
Muğla	25000	42825	71,3
Şanlıurfa	6800	11538	69,7
İstanbul	19091	32000	67,6
Diyarbakır	7742	12400	60,2

Kaynak: sahibinden.com, Betam

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz'da gerilemiştir. Reel konut fiyat endeksi temmuzda hazirana kıyasla 8,8 puanlık azalışla 205,2 olmuştur. Hazirandan temmuza enflasyon oranı yüzde 9,5 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 5'tir. Temmuzda olağanüstü yüksek enflasyonun yarattığı bu büyük fark reel konut fiyatlarında uzun süre sonra düşüşe yol açmıştır. Reel fiyatların kalıcı olarak inişe geçip geçmediğini söyleyebilmek için henüz erkendir. Bu yüksek artışla birlikte enflasyonun yeniden tırmanışa geçmesi önümüzdeki aylarda satılık konut cari fiyatlarında artışı hızlandırabilir. Endeksin güncel seviyesi satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 105,2 aştığını göstermektedir.

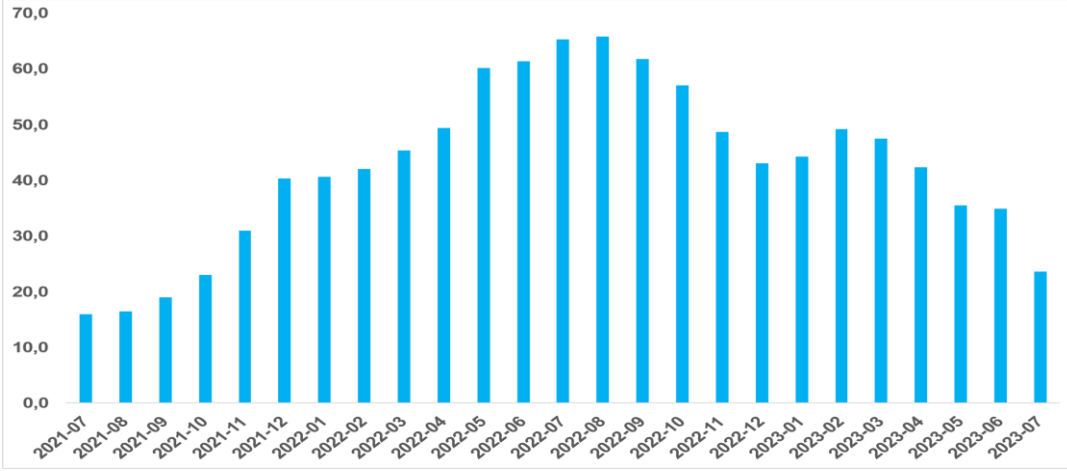


Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam



Aşağıdaki şekil Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatlarındaki yıllık değişim oranını göstermektedir. 2023 Ocak ve şubat aylarında yükselen reel fiyatların artış oranı önceki dört ayda olduğu gibi temmuzda da gerilemiştir. Reel fiyatlardaki yıllık artış oranı hazirandan temmuza 11,3 puan azalarak yüzde 23,6 olmuştur.

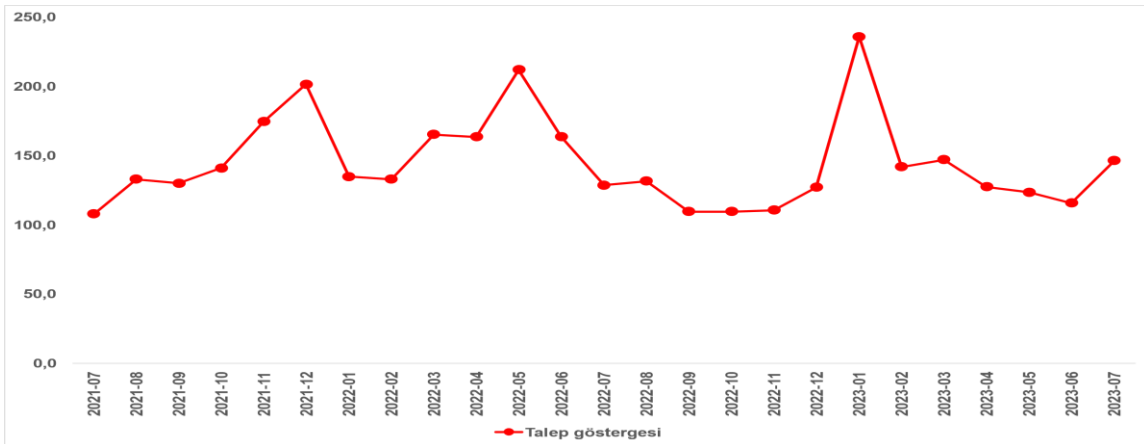


Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyatı üç büyükşehirde azalmıştır. Hazirandan temmuza İstanbul, Ankara ve İzmir'de reel konut fiyat azalışı sırasıyla yüzde 4,5, yüzde 3,3, ve yüzde 4,8 olmuştur. Temmuz'da reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 203,6, Ankara'da 224,7, İzmir'de ise 210,7'ye düşmüştür. Temmuz ayının verileri satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül'deki seviyesine kıyasla İstanbul'da yüzde 103,6, Ankara'da yüzde 114,7 ve İzmir'de yüzde 110,7 oranında yüksek olduğunu göstermektedir.

2023 Şubat ayındaki depremden sonra belirgin bir düşüş gösteren konut talebi, mart ayında bir miktar yükselse de nisandan hazirana düşmüştür. Temmuz ayında ise konut talep endeksinde güçlü bir yükseliş görülmektedir. Haziran ayına kıyasla yüzde 26,4 artan konut talebi endeksi 146,3 seviyesindedir. Konut talebi geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 13,7 daha yüksektir.

Konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu yüksek artışta yükselen enflasyonun etkili olduğunu söyleyebiliriz. Nitekim önceki raporlarımızda da belirttiğimiz gibi, yükselen enflasyon ortamlarında tasarruf sahipleri birikimlerini konut satın alarak değerlendirmek istemektedirler. Bu yüzden enflasyon oranı yükselirken konut talebi de artmaktadır. Ancak, konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu belirgin artışın sadece enflasyonla açıklanamayacağını da belirtmek isteriz. Hatırlatmak gerekirse, haziranda uzun süren bayram tatili sebebiyle konut talebi olması gerekenden daha düşüktü. Temmuzda uzun süreli bir tatil olmamasının konut talebini yükselten bir diğer etken olduğunu söyleyebiliriz.

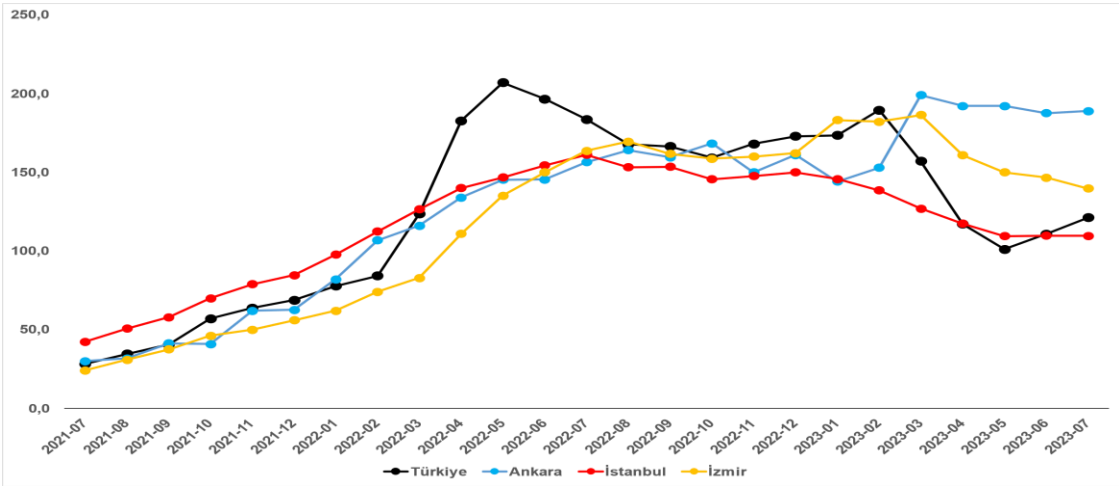


Talep göstergesi (2020 Şubat=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı haziranda yüzde 121,1 olmuştur. Ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 124,1 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 109,5, Ankara'da yüzde 188,9, İzmir'de ise yüzde 139,7 olmuştur. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 161 TL, Ankara'da 111 TL, İzmir'de ise 131TL'dir. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de düşerken Ankara'da artmıştır.

Kiralık konut talep göstergesi hazirana kıyasla yüzde 23,4 geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 25,4 artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Öte yandan, kiralık konut piyasasındaki bir diğer canlılık göstergesi olan ve kiralık ilanlarının ne kadar süre yayında kaldığını ölçen, kapatılan kiralık ilan yaşı ülke genelinde ve İzmir'de düşerken İstanbul'da ve Ankara'da yükselmiştir.

Türkiye genelinde kira fiyatlarının yıllık değişiminde geçtiğimiz ay olduğu gibi yükselmiştir . Haziranda yüzde 110,8 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı temmuzda yüzde 121,1'e yükselmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 56,1 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m2 kira fiyatı 124,1 TL olmuştur.



Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralık ilan m2 fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da artmış, İstanbul'da neredeyse sabit kalmış, İzmir'de düşmüştür. Yıllık kira fiyatı artış oranı hazirandan temmuza İstanbul'da yüzde 109,7'den yüzde 109,5'e İzmir'de yüzde 146,6'dan yüzde 139,7'ye gerilerken Ankara'da yüzde 187,5'tenyüzde 188,9'a yükselmiştir. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 161TL, Ankara'da 111TL, İzmir'de 131TL'dir.

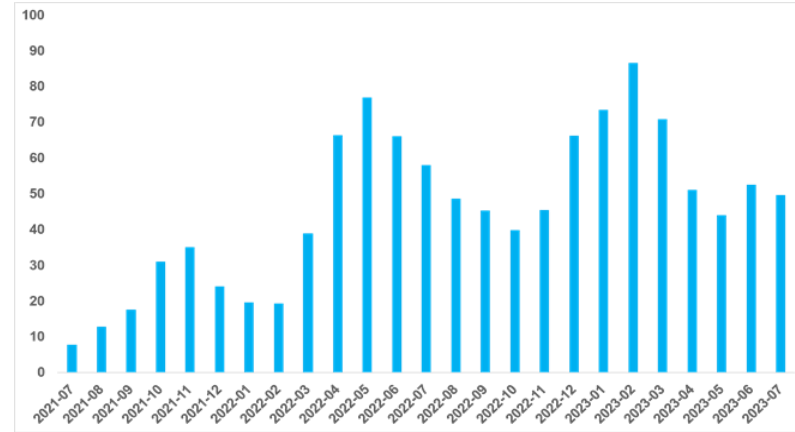
Temmuz ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 121,1 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir. En yüksek fiyat artışı görülen iller: Trabzon (yüzde 242,3), Ordu (yüzde 224,8), Malatya (yüzde 218,2), Diyarbakır (yüzde 192,8) ve Erzurum'dur (yüzde 189). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Kayseri (yüzde 116,4), İstanbul (yüzde 109,5), Adana (yüzde 102,9), Antalya(yüzde 86,8) ve Muğla'dır (yüzde 55,2). Temmuz verilerine göre bütün büyükşehirlerdeki yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 47,8) yüksektir.

İller	2022 Temmuz m <sup>2</sup> Fiyatı	2023 Temmuz m <sup>2</sup> Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>56,1</b>	<b>124,1</b>	<b>121,1</b>
Trabzon	21,3	72,7	242,3
Ordu	23,4	76,0	224,8
Malatya	20,0	63,6	218,2
Diyarbakır	25,8	75,6	192,8
Erzurum	17,3	50,0	189,0
Kayseri	23,8	51,5	116,4
İstanbul	76,9	161,2	109,5
Adana	35,6	72,2	102,9
Antalya	76,5	142,9	86,8
Muğla	128,8	200,0	55,2

Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2023 Temmuz

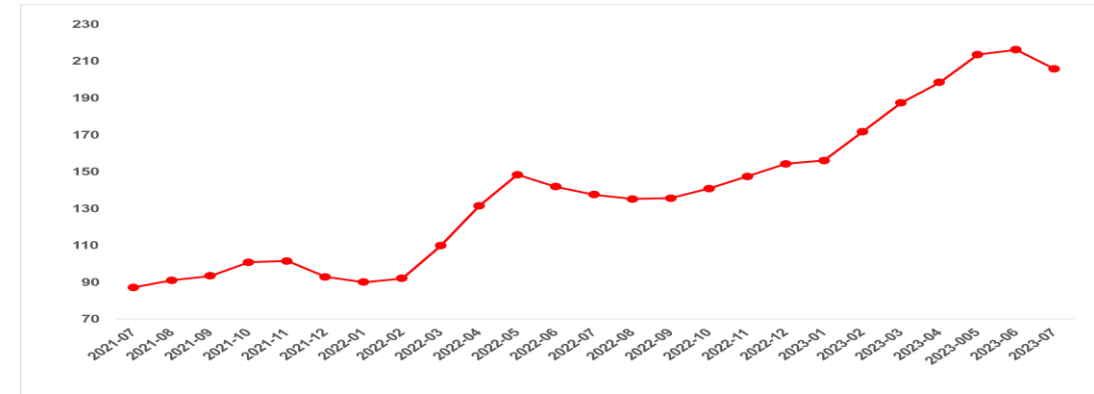
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiralarda yıllık artış oranı geçen ayın aksine düşmüştür. Reel kiralardaki yıllık artış oranı temmuzda yüzde 49,6 olmuştur. Benzer şekilde, reel kira fiyat endeksi aylık cari fiyat artışının (yüzde 4,2) TÜFE artışından (yüzde 9,5) daha düşük olması sonucu geçen aya kıyasla 10,5 puan azalarak 205,7 olmuştur. Buna göre reel kira fiyatı, 2017 Eylül ayındaki referans dönemine göre yüzde 105,7 yüksektir.



Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam



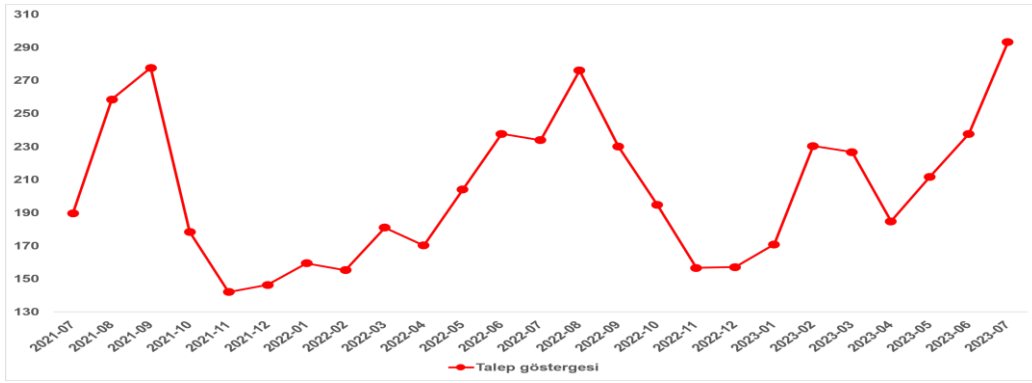
Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.

Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriyeye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında kiralık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat ayındaki değerleri ayrı ayrı 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin yükselmesi konut talebinin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış miktarı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kiralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Mevsimsel etki Şekil 7'de açıkça gözlemlenmektedir: Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kiralık konut talebinde ortaya çıkan bu yükselişte tayinle il değiştirenlerin ve üniversite öğrencilerinin etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.



Talep göstergesi (2020 Şubat=100) Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

Kaynak: sahibinden.com, Betam

## OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.



- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır.

Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m<sup>2</sup> iken, ikinci çeyrekte 72.603 m<sup>2</sup> kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki

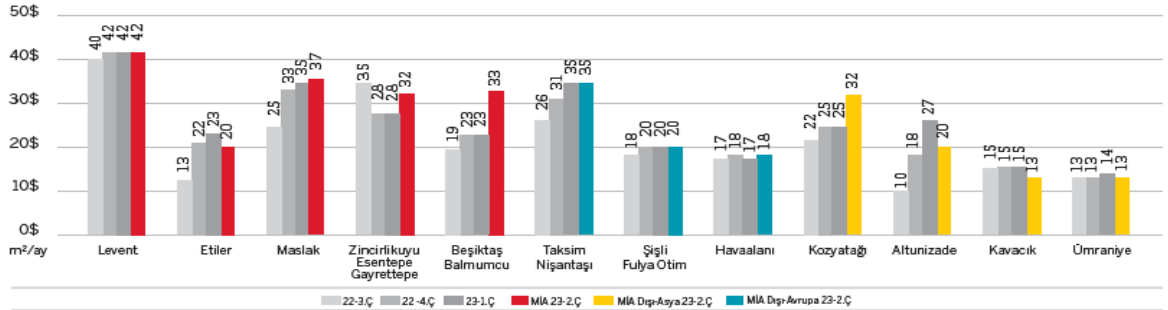
işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m<sup>2</sup>, Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralalar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın *Obsolescence Equals Opportunity* raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Propin 2023, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 2. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi.



1 ABD Doları = 26,06 Türk Lirası

GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puan azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m<sup>2</sup> ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m<sup>2</sup> ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa  
\*Haz'23 itibarıyla.

Avrupa Yakası	Ç4'22			Ç1'23			Ç2'23		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beşiktaş *	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Batı İstanbul **	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Cendere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altunizade	86	36,2	13	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	768	14,0	22	768	14,0	22
Doğu İstanbul ***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m<sup>2</sup>, bir önceki çeyreğe göre %110 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

\*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşekkime bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Düneği-YeniBoğaziçi-Bakırköy-İkinci bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*Küçükçekirten-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*\*Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.



#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü, web tapu portalı, yerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen belgeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur.
- \* Ana arterlere yakın konumlu olup, ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- \* Nitelikli proje olarak inşa edilmiştir.
- \* 11466 ada 105 parselde (2.etap) iskan alınmıştır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Kentsel Dönüşüm Projelerinin de etkisiyle bölgede arz fazlalığı bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı



## Bölge Genelinde Projeler

* PERAPARK				
	<p>Kartal Yaşar Doğu Caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m<sup>2</sup> 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. <b>Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye göre proje yaşı açısından eskidir.</b></p>			
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Dragos Sahil Emlak 0532 616 77 72	1+1 15. kat	65m <sup>2</sup>	3.650.000 TL	56.154 TL/m <sup>2</sup>
Odak Emlak 0533 501 28 28	2+1 8. kat	115m <sup>2</sup>	5.900.000 TL	51.304 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>53.055,56 TL/m<sup>2</sup></b>

* GÖKDENİZ KARTAL				
	<p>Gökdeniz Kartal; 7.080 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 35.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 6.000 m<sup>2</sup> bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.</p> <p>Gökdeniz Kartal sosyal olanakları içerisinde, fitness center, sauna, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları ve otopark gibi birçok seçenek bulunmaktadır.</p> <p><b>Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye göre proje yaşı açısından eskidir.</b></p>			
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Red Partners 0530 776 82 81	3+1 21. kat (deniz Manzaralı)	107m <sup>2</sup>	7.200.000 TL	67.290 TL/m <sup>2</sup>
Suna Çelik Gyrimenkul	1+1 6. kat	85m <sup>2</sup>	3.750.000 TL	44.118 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>57.031,25 TL/m<sup>2</sup></b>



\* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

Proje içerisinde; açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, sauna, fitness center, süpermarket, çocuk oyun parkı, geniş peyzajlı dinlenme alanları bulunmaktadır. **Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye göre proje yaşı açısından eskidir.**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Nevon Proje Yönetim 0544 585 55 24	2+1 3. kat	98m <sup>2</sup>	5.400.000 TL	55.102 TL/m <sup>2</sup>
Remax Roof 0545 880 81 69	1+1 1. kat	90m <sup>2</sup>	4.750.000 TL	52.778 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>53.989,36 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 39.600 m<sup>2</sup> 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. **Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye göre proje yaşı açısından eskidir.**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Reyting Gayrimenkul 0532 233 10 18	1+1 12. kat	65m <sup>2</sup>	3.700.000 TL	56.923 TL/m <sup>2</sup>
Tetra Gayrimenkul 0532 581 67 63	2+1 8. kat	135m <sup>2</sup>	7.000.000 TL	51.852 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>53.500,00 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **MOMENT İSTANBUL**



AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 117.365 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 2.411 m<sup>2</sup> 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. **Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye göre proje yaşı açısından eskidir.**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax City 0505 543 52 03	2+1 28. kat	100m <sup>2</sup>	5.000.000 TL	50.000 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker 0530 371 56 77	2+1 4. kat	110m <sup>2</sup>	4.550.000 TL	41.364 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>45.476,19 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **DAP TERAS KULE**



Proje donatıları benzerdir. 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. **Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye göre proje yaşı açısından eskidir.**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Damga Gayrimenkul 0552 781 00 29	2+1 8. kat	198m <sup>2</sup>	8.250.000 TL	41.667 TL/m <sup>2</sup>
İstanbul Brokers 0532 470 30 68	1+0 9. kat	49m <sup>2</sup>	2.250.000 TL	45.918 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>42.510,12 TL/m<sup>2</sup></b>

## Satılık Emsaller

### 1 Proje Satış Ofisi

Projede 3+1 planlı 144.48 m<sup>2</sup> brüt 101 m<sup>2</sup> net alan ile pazarlanan daire 11.883.000 TL bedelle satılıktır. Aynı projede 310.76 m<sup>2</sup> brüt, 244.44 m<sup>2</sup> net alan ile pazarlanan daire 27.125.000 TL bedelle satılıktır. 1+1, 2+1 dairelerin hemen hemen tümünün satıldığı büyük metrajlı 3+1 daireler ile 4+1 ve 5+1 planlı dairelerin satışının sürdüğü bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	144 .-M <sup>2</sup>	11.883.000 .-TL	82.521 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	310 .-M <sup>2</sup>	27.125.000 .-TL	87.500 .-TL/M <sup>2</sup>

Ticari nitelikli satışta olan dükkanlardan 124 m<sup>2</sup> brüt, 108 m<sup>2</sup> net alanlı olarak pazarlanan 16 m<sup>2</sup> tahsisi bulunan dükkanın 11.840.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir. 319 m<sup>2</sup> brüt, 299m<sup>2</sup> net alanlı olarak pazarlanan dükkanın 35.000.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	124 .-M <sup>2</sup>	11.840.000 .-TL	95.484 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	319 .-M <sup>2</sup>	35.000.000 .-TL	109.718 .-TL/M <sup>2</sup>

### 2 Doğa Emlak

Tel 0532 431 38 04

Referans Loca projesinde 10. katta yer alan 3+1 planlı daire satılık durumdadır. Daire 158 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olup 12.000.000 TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	158 .-M <sup>2</sup>	12.000.000 .-TL	75.949 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

### 3 Karagülle Mimarlık & İnşaat

Tel 0553 835 81 29

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu projeye çok yakın konumda yeni projelendirilen bir sitede 9. katta yer alan 3+1 daire satılık durumdadır. 168 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 12.480.840 TL liste fiyatı ile satılıktır. Daha yeni bir projedir.

<b>SATILIK</b>	168 .-M <sup>2</sup>	12.480.840 .-TL	74.291 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

#### 4 Karagülle Mimarlık & İnşaat

Tel 0553 835 81 29

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu projeye çok yakın konumda yeni projelendirilen bir sitede 9. katta yer alan 1+1 daire satılık durumdadır. 88 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 6.325.920 TL liste fiyatı ile satılıktır. Daha yeni bir projedir. Proje donatıları benzerdir.

**SATILIK** 88 .-M<sup>2</sup> 6.325.920 .-TL 71.885 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 5 Aventurin Gayrimenkul

Tel 0535 343 31 39

Referans Loca projesinde yer alan 4. katta yer alan 2+1 daire satılık durumdadır. 75 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 5.900.000 TL istenmektedir.

**SATILIK** 75 .-M<sup>2</sup> 5.900.000 .-TL 78.667 .-TL/M<sup>2</sup>

#### Satılık Ticari Emsaller

#### 6 Temeltaş Projeler Satış Ofisi

Tel 0506 690 93 89

Değerleme konusu Loca projesinde 142 m<sup>2</sup> ticari birim için 15.200.000 TL istenmektedir. Bulunduğu cadde itibariyle daha görünür bir konumdadır.

**SATILIK** 142 .-M<sup>2</sup> 15.200.000 .-TL 107.042 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 7 UNC Gayrimenkul

Tel 0532 456 28 62

Kordonboyu projesinde Üsküdar Caddesi üzerinde yer alan 314 m<sup>2</sup> kullanımlı 2 katlı dükkan satılık durumdadır. Kurumsal kiracılı olduğu beyan edilmiştir. Cadde şerefyesi açısından daha iyi nitelikte olup bina yaşı açısından daha dezavantajlıdır. Zemin kat birim m<sup>2</sup> değerinin **100.000 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği öngörülmektedir.

**SATILIK** 314 .-M<sup>2</sup> 16.000.000 .-TL 50.955 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 8 Remax Sonuç

Tel 0533 688 70 82

Kordonboyu Mahallesi içerisinde Kumlar Caddesi üzerinde (sahile yakın konumda) yeni bir binanın altında yer alan 40 m<sup>2</sup> dükkan satılık durumdadır. 2.350.000 TL istenmektedir. Konum ve proje şerefyesi açısından daha dezavantajlıdır. Müstakil apartman altında yer almaktadır.

**SATILIK** 40 .-M<sup>2</sup> 2.350.000 .-TL 58.750 .-TL/M<sup>2</sup>



## 9 Smile Grup

Tel 0537 229 56 44

Sahil Hattında Horizon projesinde yer alan dükkan 80 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 10.500.000 TL bedelle satılıktır.

**SATILIK** 80 .-M<sup>2</sup> 10.500.000 .-TL 131.250 .-TL/M<sup>2</sup>

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin niteliklerine göre (bina yaşına, bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 45.000.-TL ile 85.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise, 90.000 - 130.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		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

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-6	E-7	E-9
SATIŞ FİYATI		15.200.000	16.000.000	10.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	129	142 107.042	314 50.955	80 131.250
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan	Dükkan
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-5%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-10%	35%	-20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>90.248</b>	<b>96.338</b>	<b>68.790</b>	<b>105.617</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		12.000.000	6.325.920	5.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	101,67	158 75.949	88 71.885	75 78.667
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT	2	10	9	4
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	9%	5%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		10%	4%	-5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>77.704</b>	<b>83.544</b>	<b>74.833</b>	<b>74.733</b>

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
11466 ADA 105 PARSEL VE 11371 ADA 184 PARSELLERDE YER ALAN KONUTLARIN MEVCUT DEĞERİ .-(TL)	1.170.359.000
11466 ADA 105 PARSEL VE 11371 ADA 184 PARSELLERDE YER ALAN KONUTLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ .-(TL) (ANAHTAR TESLİM)	1.270.011.000
11466 ADA 105 PARSEL VE 11371 ADA 184 PARSELLERDE YER ALAN DÜKKANLARIN MEVCUT DEĞERİ .-(TL)	241.233.000
11466 ADA 105 PARSEL VE 11371 ADA 184 PARSELLERDE YER ALAN DÜKKANLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ .-(TL) (ANAHTAR TESLİM)	259.139.000
140 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DEĞERİ DEĞERİ .-(TL)	1.411.592.000
140 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ .-(TL) (ANAHTAR TESLİM)	1.529.150.000

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, 11406 ada 105 parselde iskan belgesi alınmıştır. 11371 ada 184 parselde ise inşaat seviyesi ilerlemiş durumdadır. Değerlemede yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizaasyon)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

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 parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve projelerine uygun olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
140 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	1.411.592.000,00
140 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL) (ANAHTAR TESLİM)	1.529.150.000,00

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken 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

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin değeri ek listede belirtilmiştir. Tablodaki satışa esas alanlar müşteri tarafından biraz edilmiş çarşaf listelerden alınmıştır.

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

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **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**

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

#### **Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel**

#### **6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

Değerlemesi yapılan 140 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, projeleri onaylanmış, 11466 ada 105 parsel için iskan belgesi alınmıştır. 11371 ada 188 parselde ise henüz iskan belgesi bulunmamaktadır. Kat mülkiyeti her iki parsel için de tesis edilmemiştir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, her iki parselde de iskan sürecinin tamamlanmasının ardından cins değişiklikleri yapıp kat mülkiyeti tesis edilene kadar taşınmazların "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

**Bu bilgiler doğrultusunda rapor içerisinde bilgileri bulunan İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde yer alan 140 bağımsız bölümün**

30.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

**1.411.592.000 .-TL**

**(Bir Milyar Dört Yüz On Bir Milyon Beş Yüz Doksan İki Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.487.000.210 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

KARTAL İLÇESİ 11371 ADA 184 PARSEL ve 11466 ADA 105 PARSELDEKİ 140 BB TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
1.411.592.000	1.487.000.210
KARTAL İLÇESİ 11371 ADA 184 PARSEL ve 11466 ADA 105 PARSELDEKİ 140 BB TOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
1.529.150.000	1.610.853.530

Değerleme Uzmanı



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

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 Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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.