

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ DOLAYOBA
MAHALLESİ 10510 ADA 1 PARSEL VE 10299 ADA
3 PARSELİN 17.01.2022 TARİHLİ ARSA SATIŞI
KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ'NE**

DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2023
RAPOR TARİHİ	4.01.2024
RAPOR NO	KLGYO-2310049
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ DOLAYOBA MAHALLESİ 10510 ADA 1 PARSEL VE 10299 ADA 3 PARSELİN 17.01.2022 TARİHLİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ DUMLUPINAR MAHALLESİ TEVFİK İLERİ CADDESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Gizem GEREGÜL EVLEK(Lisans No: 409558) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler 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
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 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 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Sözleşmeler
- Ek 7** - 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 şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10299 ada 3 parsel ve 10510 ada 1 parsel için imzalanmış olan 17.01.2022 Tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesine Dayalı Kiler GYO A.Ş.'nin haklarının değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10299 ada 3 parsel ve 10510 ada 1 parsel için imzalanmış olan 17.01.2022 Tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesine Dayalı Kiler GYO A.Ş.'nin haklarının değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2310049 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-2201003	KLGYO-2210051	
Rapor Tarihi	7.02.2022	3.01.2023	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ DOLAYOBA MAHALLESİ 10510 ADA 1 PARSEL VE 10299 ADA 3 PARSELİN 17.01.2022 TARİHLİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ DOLAYOBA MAHALLESİ 10510 ADA 1 PARSEL VE 10299 ADA 3 PARSELİN 17.01.2022 TARİHLİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Berrin KURTULUŞ SEVER	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	758.182.962,18	1.597.299.798,00	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ DOLAYOBA MAHALLESİ 10510 ADA 1 PARSEL VE 10299 ADA 3 PARSELİN 17.01.2022 TARİHLİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	4.01.2024

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ DOLAYOBA MAHALLESİ 10299 ADA 3 PARSEL VE 10510 ADA 1 PARSEL
İMAR DURUMU	10299 ADA 3 PARSEL; KONUT ALANI EMSAL: 0,90, Yençok: 4 Kat 10510 ADA 1 PARSEL; TİCARET ALANI EMSAL: 1,20 Yençok: 4 Kat
MEVCUT KULLANIM	İNŞAATI DEVAM EDEN PROJE

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ KİLER GYO A.Ş. (%99) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER	2.154.599.484,54 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (10299 ada 3 parsel)

10299 ADA 3 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : PENDİK
Bucağı :
Mahallesi : DOLAYOBA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 10299
Parsel No : 3
Alanı (m²) : 78620,05
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Yevmiye No : 37674
Cilt No : 176
Sayfa No : 17847
Tapu Tarihi : 22.09.2020

2.1 - Tapu Kayıtları (10510 ada 1 parsel)

10510 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : PENDİK
Bucağı :
Mahallesi : DOLAYOBA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 10510
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 11433,78
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Yevmiye No : 37674
Cilt No : 176
Sayfa No : 17870
Tapu Tarihi : 22.09.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar 22/09/2020 tarihinde satış işlemi yaparak İller Bankası Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

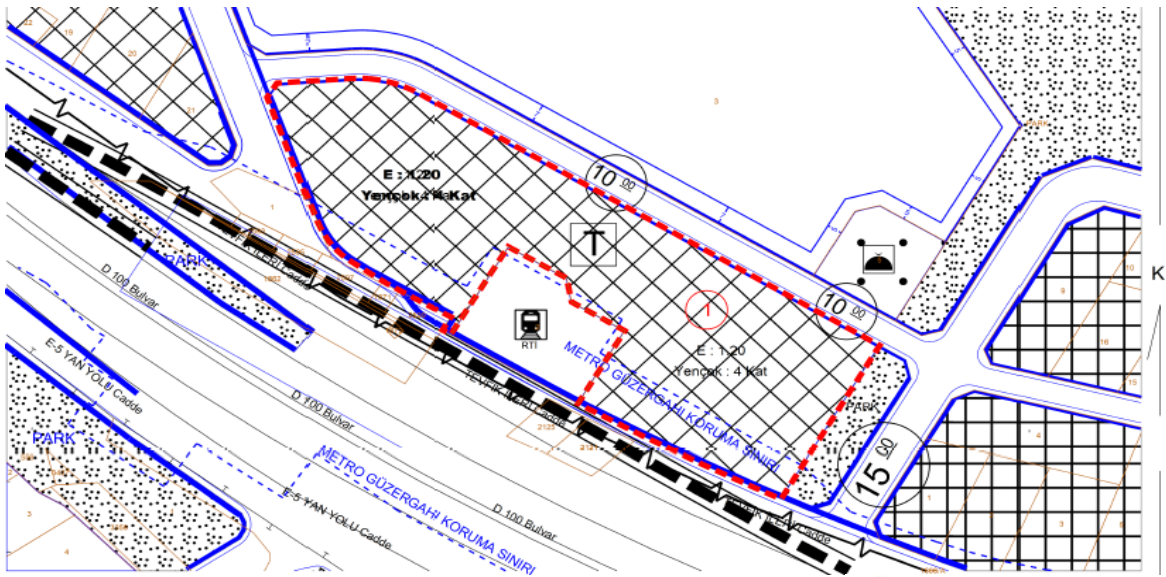
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

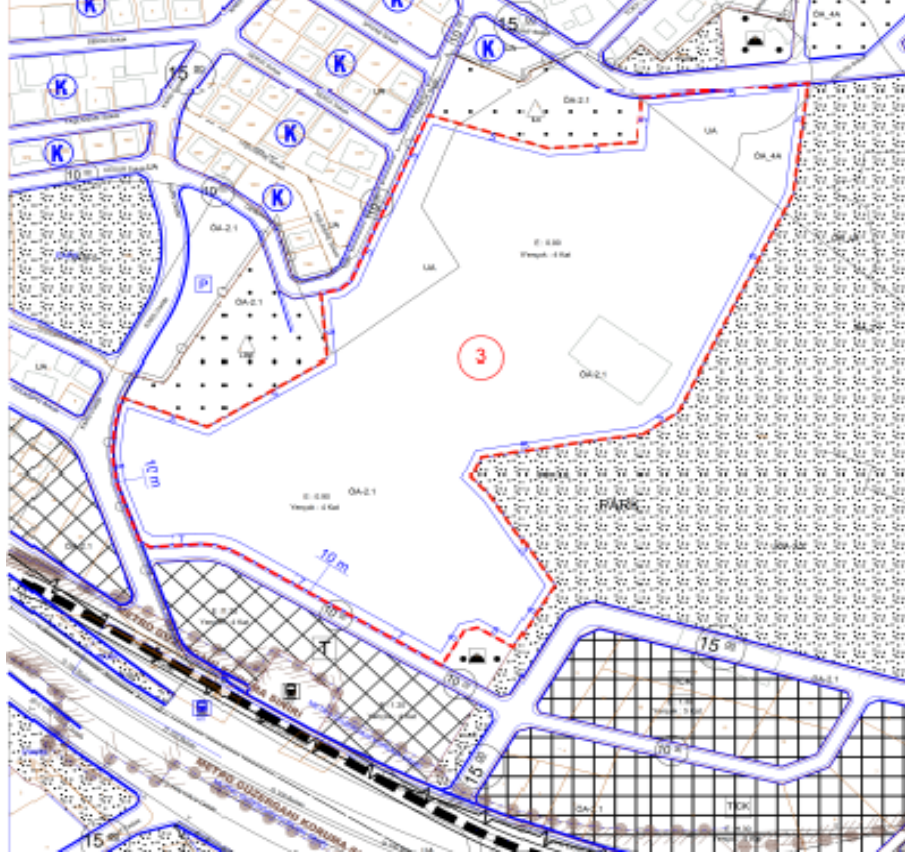
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10299 ada 3 parsel 17.04.2018 tasdik tarihli Pendik İlçesi, Dumlupınar Gecekondu Önleme Bölgesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda E:0.90 Yençok: 4 kat konut alanında kalmaktadır.

Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10510 ada 1 parsel 17.04.2018 tasdik tarihli Pendik İlçesi, Dumlupınar Gecekondu Önleme Bölgesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda E:1.20 Yençok: 4 kat ticaret alanında kalmaktadır.

ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSAL ORANI	YÜZÖLÇÜM
10299	3	KONUT	0,90	78.620,05
10510	1	TİCARET	1,20	11.433,78





17.04.2018 TASDİK TARİHLİ PENDİK İLÇESİ, DUMLUPINAR GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- Bu uygulama imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2- Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3- Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, su kirliliği kontrol yönetmeliği, vb. ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacak ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 4- Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 05.01.2017 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile İ.B.B. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 23.11.2016 tarih ve 204352 sayılı yazısı eki mikro bölgeleme projeleri kapsamında yapılan imar planlarına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda yer alan hükümlere uyulması zorunludur. 1/1000 ölçekli planın uygulanması aşamasında ruhsata esas olmak üzere parsel ölçeğinde detaylı zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 5- Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
- 6- Parsel sınırları içinde açık otopark yapılabilir. Bu alanlarda, Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 7- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayırık, blok, bitişik, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir. Parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, çatı şekli, kat yükseklikleri, çekme mesafeleri ve su basman kotları ilçe Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır. Aynı ada/parsel içerisinde farklı kat adedi uygulanabilir.

8- Plandaki mülkiyet sınırları ile kadastro müdürlüğünden alınacak mülkiyet sınırları arasında uyumsuzluk olması durumunda kadastro verileri esas alınır. Bu durumdan dolayı plandaki imar adalarında kadastrale göre herhangi bir kayma olması halinde yol genişliği korunarak düzenleme yapmaya ve güzergâhı değiştirmeden yolları 3m. ye kadar kaydırmaya belediyesi yetkilidir.

9- Planlama alanı dâhilindeki tüm ticaret, konut, kamu alanlarında ve binalarında engelliler için ilgili yasalar çerçevesinde gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

10- Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan kısımlarda parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları vb. yapılabilir ve bu amaçla kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.

11- Planda resmi kurum ve sağlık tesis alanlarında, imar uygulaması sonrası oluşan mülkiyetlerin ilgili kuruma, bedelsiz ve amacı için kullanılması şartıyla bila bedel terk edilmesi durumunda terk edilen alan miktarı E:1.30 değeri üzerinden hesaplanmak kaydıyla imar hakkı transferine konu edilebilir.

12- Planda resmi kurum ve spor sağlık tesis alanlarında, imar uygulaması sonrası oluşan mülkiyetlerin ilgili kuruma, bedelsiz ve amacı için kullanılması şartıyla bila bedel terk edilmesi durumunda terk edilen alan miktarı E:1.30 değeri üzerinden hesaplanmak kaydıyla imar hakkı transferine konu edilebilir.

13- Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

KONUT ALANLARI

* Konut alanlarında, ayırık, bitişik ya da blok nizamda yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

* Konut alanlarında, nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere emsal inşaat alanının %5'i kadar bağımsız ya da zemin-bodrum katlarda ticari birimler yer alabilir.

* Konut alanlarında plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen yapı adalarında; çekme mesafesi en az 5 m.'dir.

* Konut alanlarında;

- E:1.50, Yençok:6 Kat,

- E:1.25, Yençok:5 Kat,

- E:0.90, Yençok:4 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

TİCARET ALANLARI

* Ticaret alanlarında, yanıcı, patlayıcı ve çevre sağlığı bakımından olumsuz faaliyet gösterecek imalathaneler, depolar vb. fonksiyonlar yer alamaz.

* Ticaret alanları yapı adalarında; çekme mesafesi en az 5 m.'dir.

* Ticaret alanlarında planda gösterildiği şekilde;

- E:1.20, Yençok:4 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

* Ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 10.000 m²'dir.

* Ticaret alanlarının komşuluğunda bulunan metro güzergahı ve istasyon alanlarında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

* Ticaret alanları ile ilgili belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri geçerlidir.

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

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Pendik Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir.

10510 ADA 1 PARSEL RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
10510	1	-	14.04.2023	289	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	5A	5	3	8	-	37.591,53	-	37.591,53
10510	1	-	21.06.2023	451	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	1	5A	5	3	8	-	37.591,53	-	37.591,53
10510	1	A1	5.09.2023	624	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	102	5A	5	3	8	-	7.610,09	12.308,01	19.918,10
10510	1	A2	5.09.2023	625	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	90	5A	5	3	8	-	5.483,50	14.859,02	20.342,52

10299 ADA 3 PARSEL 14.04.2023 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
10299	3	3A1	14.04.2023	290	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A	1	4	5	2.204,73	-	2.587,93	4.792,66
10299	3	3A2	14.04.2023	291	YENİ YAPI	MESKEN	12	4A	2	4	6	2.373,45	-	2.785,98	5.159,43
10299	3	3A3	14.04.2023	292	YENİ YAPI	MESKEN	10	4A	3	3	6	1.884,57	-	2.212,13	4.096,70
10299	3	3A4	14.04.2023	293	YENİ YAPI	MESKEN	12	4A	2	4	6	2.344,77	-	2.752,31	5.097,08
10299	3	3A5	14.04.2023	294	YENİ YAPI	MESKEN	8	4A	2	4	6	1.663,80	-	1.952,99	3.616,79
10299	3	3A6	14.04.2023	295	YENİ YAPI	MESKEN	12	4A	2	3	5	2.165,09	-	2.776,17	4.941,26
10299	3	3A7	14.04.2023	296	YENİ YAPI	MESKEN	12	4A	2	3	5	2.548,10	-	2.990,99	5.539,09
10299	3	3A8	14.04.2023	297	YENİ YAPI	MESKEN	12	4A	2	3	5	2.374,54	-	2.787,26	5.161,80
10299	3	3A9	14.04.2023	298	YENİ YAPI	MESKEN	12	4A	1	4	5	2.441,76	-	2.866,16	5.307,92
10299	3	3A10	14.04.2023	299	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	38	3B	0	3	3	-	1.652,28	2.185,35	3.837,63
10299	3	3A11	14.04.2023	300	YENİ YAPI	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	61	4A	5	2	7	3.750,23	1.052,09	6.351,68	11.154,00
10299	3	3A12	14.04.2023	301	YENİ YAPI	MESKEN	5	4A	3	2	5	972,94	-	1.462,68	2.435,62
10299	3	3A13	14.04.2023	302	YENİ YAPI	MESKEN	8	4A	3	2	5	1.274,16	-	1.915,53	3.189,69
10299	3	3A14	14.04.2023	303	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	4	1	5	1.090,08	-	1.638,79	2.728,87
10299	3	3A15	14.04.2023	304	YENİ YAPI	MESKEN	10	4A	6	2	8	1.734,08	-	2.606,95	4.341,03
10299	3	3A16	14.04.2023	305	YENİ YAPI	MESKEN	10	4A	6	2	8	1.734,08	-	2.606,95	4.341,03
10299	3	3A17	14.04.2023	306	YENİ YAPI	MESKEN	10	4A	6	2	8	1.735,08	-	2.607,95	4.343,03
10299	3	3A18	14.04.2023	307	YENİ YAPI	MESKEN	10	4A	6	2	8	1.736,08	-	2.608,95	4.345,03
10299	3	3A19	14.04.2023	308	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A	2	3	5	2.001,89	-	1.789,03	3.790,92
10299	3	3A20	14.04.2023	309	YENİ YAPI	MESKEN	17	4A	3	3	6	2.129,96	-	1.903,48	4.033,44
10299	3	3A21	14.04.2023	310	YENİ YAPI	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.216,61	-	1.981,10	4.197,71
10299	3	3A22	14.04.2023	311	YENİ YAPI	MESKEN	18	4A	4	3	7	2.416,13	-	2.159,22	4.575,35
10299	3	3A23	14.04.2023	312	YENİ YAPI	MESKEN	18	4A	4	3	7	2.479,98	-	2.216,28	4.696,26
10299	3	3A24	14.04.2023	313	YENİ YAPI	MESKEN	17	4A	4	3	7	2.375,67	-	2.123,07	4.498,74
10299	3	3A25	14.04.2023	314	YENİ YAPI	MESKEN	15	3B	2	3	5	2.154,01	-	1.924,97	4.078,98
10299	3	3A26	14.04.2023	315	YENİ YAPI	MESKEN	17	3B	2	3	5	2.803,41	-	2.505,32	5.308,73
10299	3	3A27	14.04.2023	316	YENİ YAPI	MESKEN	17	3B	2	3	5	2.834,92	-	2.533,48	5.368,40
10299	3	3A28	14.04.2023	317	YENİ YAPI	MESKEN	19	4A	2	4	6	2.933,56	-	2.621,64	5.555,20
10299	3	3A29	14.04.2023	318	YENİ YAPI	MESKEN	16	4A	1	4	5	2.061,64	-	1.837,67	3.899,31
10299	3	3A30	14.04.2023	319	YENİ YAPI	MESKEN	12	4A	1	4	5	1.563,06	-	1.393,25	2.956,31
10299	3	3A31	14.04.2023	320	YENİ YAPI	MESKEN	12	4A	1	4	5	1.563,06	-	1.393,25	2.956,31
10299	3	3A32	14.04.2023	321	YENİ YAPI	MESKEN	16	4A	1	4	5	2.061,64	-	1.837,67	3.899,31
10299	3	3A33	14.04.2023	322	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A	1	4	5	2.003,93	-	1.786,23	3.790,16
10299	3	3A34	14.04.2023	323	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A	1	4	5	2.003,93	-	1.786,23	3.790,16
10299	3	3A35	14.04.2023	324	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A	1	4	5	2.003,93	-	1.786,23	3.790,16
10299	3	3A36	14.04.2023	325	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A	0	4	4	2.208,59	-	1.968,66	4.177,25
10299	3	3A37	14.04.2023	326	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A	0	4	4	2.208,59	-	1.968,66	4.177,25

10299 ADA 3 PARSEL 21.06.2023 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ

ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
10299	3	3A1	21.06.2023	452	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	4A	1	4	5	2.204,73	-	2.587,93	4.792,66
10299	3	3A2	21.06.2023	453	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	4A	2	4	6	2.373,45	-	2.785,98	5.159,43
10299	3	3A3	21.06.2023	454	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	4A	3	3	6	1.884,57	-	2.212,13	4.096,70
10299	3	3A4	21.06.2023	455	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	4A	2	4	6	2.344,77	-	2.752,31	5.097,08
10299	3	3A5	21.06.2023	456	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	4A	2	4	6	1.663,80	-	1.952,99	3.616,79
10299	3	3A6	21.06.2023	457	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	4A	2	3	5	2.365,09	-	2.776,17	5.141,26
10299	3	3A7	21.06.2023	458	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	4A	2	3	5	2.548,10	-	2.990,99	5.539,09
10299	3	3A8	21.06.2023	459	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	4A	2	3	5	2.374,54	-	2.787,26	5.161,80
10299	3	3A9	21.06.2023	460	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	4A	1	4	5	2.441,76	-	2.866,16	5.307,92
10299	3	3A10	21.06.2023	461	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	38	3B	0	3	3	-	1.652,28	2.185,35	3.837,63
10299	3	3A11	21.06.2023	462	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	61	4A	5	2	7	3.750,23	1.052,09	6.351,68	11.154,00
10299	3	3A12	21.06.2023	463	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	4A	3	2	5	972,94	-	1.462,68	2.435,62
10299	3	3A13	21.06.2023	464	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	4A	3	2	5	1.274,16	-	1.915,53	3.189,69
10299	3	3A14	21.06.2023	465	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	7	3B	4	1	5	1.090,08	-	1.638,79	2.728,87
10299	3	3A15	21.06.2023	466	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	4A	6	2	8	1.734,08	-	2.606,95	4.341,03
10299	3	3A16	21.06.2023	467	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	4A	6	2	8	1.734,08	-	2.606,95	4.341,03
10299	3	3A17	21.06.2023	468	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	4A	6	2	8	1.735,08	-	2.607,95	4.343,03
10299	3	3A18	21.06.2023	469	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	4A	6	2	8	1.736,08	-	2.608,95	4.345,03
10299	3	3A19	21.06.2023	470	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	4A	2	3	5	2.001,89	-	1.789,03	3.790,92
10299	3	3A20	21.06.2023	471	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	17	4A	3	3	6	2.129,96	-	1.903,48	4.033,44
10299	3	3A21	21.06.2023	472	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.216,81	-	1.981,10	4.197,91
10299	3	3A22	21.06.2023	473	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	18	4A	4	3	7	2.416,13	-	2.159,22	4.575,35
10299	3	3A23	21.06.2023	474	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	18	4A	4	3	7	2.479,98	-	2.216,28	4.696,26
10299	3	3A24	21.06.2023	475	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	17	4A	4	3	7	2.375,67	-	2.123,07	4.498,74
10299	3	3A25	21.06.2023	476	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	3B	2	3	5	2.154,01	-	1.924,97	4.078,98
10299	3	3A26	21.06.2023	477	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	17	3B	2	3	5	2.803,41	-	2.505,32	5.308,73
10299	3	3A27	21.06.2023	478	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	17	3B	2	3	5	2.834,92	-	2.533,48	5.368,40
10299	3	3A28	21.06.2023	479	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	19	4A	2	4	6	2.933,56	-	2.621,64	5.555,20
10299	3	3A29	21.06.2023	480	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	16	4A	1	4	5	2.061,64	-	1.837,67	3.899,31
10299	3	3A30	21.06.2023	481	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	4A	1	4	5	1.563,06	-	1.393,25	2.956,31
10299	3	3A31	21.06.2023	482	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	4A	1	4	5	1.563,06	-	1.393,25	2.956,31
10299	3	3A32	21.06.2023	483	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	16	4A	1	4	5	2.061,64	-	1.837,67	3.899,31
10299	3	3A33	21.06.2023	484	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	4A	1	4	5	2.003,93	-	1.786,23	3.790,16
10299	3	3A34	21.06.2023	485	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	4A	1	4	5	2.003,93	-	1.786,23	3.790,16
10299	3	3A35	21.06.2023	486	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	4A	1	4	5	2.003,93	-	1.786,23	3.790,16
10299	3	3A36	21.06.2023	487	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	4A	0	4	4	2.208,59	-	1.968,66	4.177,25
10299	3	3A37	21.06.2023	488	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	4A	0	4	4	2.208,59	-	1.968,66	4.177,25

10299 ADA 3 PARSEL 5.09.2023 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ																
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	BİNA DIŞI ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
10299	3	1. BLOK	5.09.2023	626	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,20	-	1.617,32	-	3.363,52
10299	3	2. BLOK	5.09.2023	627	TADİLAT	MESKEN	12	3B	1	4	5	1.830,35	-	-	1.695,25	3.525,60
10299	3	3. BLOK	5.09.2023	628	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.590,52	-	-	2.399,32	4.989,84
10299	3	4. BLOK	5.09.2023	629	TADİLAT	MESKEN	16	4A	1	4	5	1.746,20	-	-	1.617,32	3.363,52
10299	3	5. BLOK	5.09.2023	630	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.590,52	-	-	2.399,32	4.989,84
10299	3	6. BLOK	5.09.2023	631	TADİLAT	MESKEN	12	3B	1	4	5	1.830,35	-	-	1.695,25	3.525,60
10299	3	7. BLOK	5.09.2023	632	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.590,52	-	-	2.399,32	4.989,84
10299	3	8. BLOK	5.09.2023	633	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,20	-	-	1.617,32	3.363,52
10299	3	9. BLOK	5.09.2023	634	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.590,52	-	-	2.399,32	4.989,84
10299	3	10. BLOK	5.09.2023	635	TADİLAT	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	19	4A	3	3	6	1.533,42	386,40	-	2.447,34	4.367,16
10299	3	11. BLOK	5.09.2023	636	YENİ YAPI	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	19	4A	3	3	6	1.548,63	214,80	-	2.247,97	4.011,40
10299	3	12. BLOK	5.09.2023	637	YENİ YAPI	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	16	4A	3	3	6	1.250,25	308,86	-	1.987,51	3.546,62
10299	3	13. BLOK	5.09.2023	638	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	14. BLOK	5.09.2023	639	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	15. BLOK	5.09.2023	640	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	16. BLOK	5.09.2023	641	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	17. BLOK	5.09.2023	642	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	18. BLOK	5.09.2023	643	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	19. BLOK	5.09.2023	644	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	20. BLOK	5.09.2023	645	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	21. BLOK	5.09.2023	646	TADİLAT	MESKEN	49	4A	3	3	6	4.413,06	-	-	5.435,98	9.849,04
10299	3	22. BLOK	5.09.2023	647	TADİLAT	MESKEN	32	4C	8	1	9	3.360,30	-	-	3.906,04	7.266,34
10299	3	23. BLOK	5.09.2023	648	TADİLAT	MESKEN	41	4A	8	1	9	4.412,76	-	-	5.129,43	9.542,19
10299	3	24. BLOK	5.09.2023	649	TADİLAT	MESKEN	19	4A	9	1	10	2.179,21	-	-	2.533,13	4.712,34
10299	3	25. BLOK	5.09.2023	650	TADİLAT	MESKEN	14	3B	3	3	6	1.284,13	-	-	2.079,43	3.363,56
10299	3	26. BLOK	5.09.2023	651	TADİLAT	MESKEN	6	3B	3	1	4	621,51	-	-	1.006,43	1.627,94
10299	3	27. BLOK	5.09.2023	652	TADİLAT	MESKEN	18	4A	3	3	6	1.693,39	-	-	2.742,16	4.435,55
10299	3	28. BLOK	5.09.2023	653	TADİLAT	MESKEN	20	4A	3	3	6	1.942,48	-	-	3.145,52	5.088,00
10299	3	29. BLOK	5.09.2023	654	TADİLAT	MESKEN	21	4A	2	4	6	1.948,65	-	-	1.905,58	3.854,23
10299	3	30. BLOK	5.09.2023	655	TADİLAT	MESKEN	20	4A	2	4	6	1.827,90	-	-	1.787,49	3.615,39
10299	3	31. BLOK	5.09.2023	656	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	3	5	2.144,83	-	-	2.097,42	4.242,25
10299	3	32. BLOK	5.09.2023	657	TADİLAT	MESKEN	20	3B	2	3	5	2.382,32	-	-	2.329,66	4.711,98
10299	3	33. BLOK	5.09.2023	658	TADİLAT	MESKEN	20	4A	2	3	5	2.316,33	-	-	2.265,13	4.581,46
10299	3	34. BLOK	5.09.2023	659	TADİLAT	MESKEN	22	4A	2	4	6	2.522,28	-	-	2.466,53	4.988,81
10299	3	35. BLOK	5.09.2023	660	TADİLAT	MESKEN	19	4A	2	4	6	2.131,28	-	-	2.084,17	4.215,45
10299	3	36. BLOK	5.09.2023	661	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,20	-	-	1.741,94	3.488,14
10299	3	37. BLOK	5.09.2023	662	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,20	-	-	1.741,94	3.488,14
10299	3	38. BLOK	6.09.2023	663	TADİLAT	MESKEN	16	4A	1	4	5	1.753,96	-	-	1.749,68	3.503,64
10299	3	39. BLOK	7.09.2023	664	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.753,96	-	-	1.749,68	3.503,64
10299	3	40. BLOK	8.09.2023	665	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,57	-	-	1.742,31	3.488,88
10299	3	41. BLOK	9.09.2023	666	TADİLAT	MESKEN	19	3B	1	4	5	2.171,01	-	-	2.165,71	4.336,72
10299	3	42. BLOK	10.09.2023	667	TADİLAT	MESKEN	19	3B	1	4	5	2.171,01	-	-	2.165,71	4.336,72
10299	3	43. BLOK	11.09.2023	668	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.753,96	-	-	1.755,99	3.509,95
10299	3	44. BLOK	12.09.2023	669	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.753,96	-	-	1.755,99	3.509,95
10299	3	45. BLOK	13.09.2023	670	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	23	3B	0	1	1	-	657,92	-	662,76	1.320,68

10299 ADA 3 PARSEL 08.12.2023 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ																
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	BİNA DIŞI ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
10299	3	1. BLOK	8.12.2023	899	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,20	-	1.617,32	-	3.363,52
10299	3	2. BLOK	8.12.2023	900	TADİLAT	MESKEN	12	3B	1	4	5	1.830,35	-	-	1.695,25	3.525,60
10299	3	3. BLOK	8.12.2023	901	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.590,52	-	-	2.399,32	4.989,84
10299	3	4. BLOK	8.12.2023	902	TADİLAT	MESKEN	16	4A	1	4	5	1.746,20	-	-	1.617,32	3.363,52
10299	3	5. BLOK	8.12.2023	903	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.590,52	-	-	2.399,32	4.989,84
10299	3	6. BLOK	8.12.2023	904	TADİLAT	MESKEN	12	3B	1	4	5	1.830,35	-	-	1.695,25	3.525,60
10299	3	7. BLOK	8.12.2023	905	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.590,52	-	-	2.399,32	4.989,84
10299	3	8. BLOK	8.12.2023	906	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,20	-	-	1.617,32	3.363,52
10299	3	9. BLOK	8.12.2023	907	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	4	6	2.590,52	-	-	2.399,32	4.989,84
10299	3	10. BLOK	8.12.2023	908	TADİLAT	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	19	4A	3	3	6	1.533,42	386,40	-	2.447,34	4.367,16
10299	3	11. BLOK	8.12.2023	909	YENİ YAPI	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	19	4A	3	3	6	1.548,63	214,80	-	2.247,97	4.011,40
10299	3	12. BLOK	8.12.2023	910	YENİ YAPI	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	16	4A	3	3	6	1.250,25	308,86	-	1.987,51	3.546,62
10299	3	13. BLOK	8.12.2023	911	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	14. BLOK	8.12.2023	912	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	15. BLOK	8.12.2023	913	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	16. BLOK	8.12.2023	914	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	17. BLOK	8.12.2023	915	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	18. BLOK	8.12.2023	916	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	19. BLOK	8.12.2023	917	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	20. BLOK	8.12.2023	918	YENİ YAPI	MESKEN	1	4B	0	2	2	184,46	-	-	91,06	275,52
10299	3	21. BLOK	8.12.2023	919	TADİLAT	MESKEN	49	4A	3	3	6	4.413,06	-	-	5.435,98	9.849,04
10299	3	22. BLOK	8.12.2023	920	TADİLAT	MESKEN	32	4C	8	1	9	3.360,30	-	-	3.906,04	7.266,34
10299	3	23. BLOK	8.12.2023	921	TADİLAT	MESKEN	41	4A	8	1	9	4.412,76	-	-	5.129,43	9.542,19
10299	3	24. BLOK	8.12.2023	922	TADİLAT	MESKEN	19	4A	9	1	10	2.179,21	-	-	2.533,13	4.712,34
10299	3	25. BLOK	8.12.2023	923	TADİLAT	MESKEN	14	3B	3	3	6	1.284,13	-	-	2.079,43	3.363,56
10299	3	26. BLOK	8.12.2023	924	TADİLAT	MESKEN	6	3B	3	1	4	621,51	-	-	1.006,43	1.627,94
10299	3	27. BLOK	8.12.2023	925	TADİLAT	MESKEN	18	4A	3	3	6	1.693,39	-	-	2.742,16	4.435,55
10299	3	28. BLOK	8.12.2023	926	TADİLAT	MESKEN	20	4A	3	3	6	1.942,48	-	-	3.145,52	5.088,00
10299	3	29. BLOK	8.12.2023	927	TADİLAT	MESKEN	21	4A	2	4	6	1.948,65	-	-	1.905,58	3.854,23
10299	3	30. BLOK	8.12.2023	928	TADİLAT	MESKEN	20	4A	2	4	6	1.827,90	-	-	1.787,49	3.615,39
10299	3	31. BLOK	8.12.2023	929	TADİLAT	MESKEN	18	4A	2	3	5	2.144,83	-	-	2.097,42	4.242,25
10299	3	32. BLOK	8.12.2023	930	TADİLAT	MESKEN	20	3B	2	3	5	2.382,32	-	-	2.329,66	4.711,98
10299	3	33. BLOK	8.12.2023	931	TADİLAT	MESKEN	20	4A	2	3	5	2.316,33	-	-	2.265,13	4.581,46
10299	3	34. BLOK	8.12.2023	932	TADİLAT	MESKEN	22	4A	2	4	6	2.522,28	-	-	2.466,53	4.988,81
10299	3	35. BLOK	8.12.2023	933	TADİLAT	MESKEN	19	4A	2	4	6	2.131,28	-	-	2.084,17	4.215,45
10299	3	36. BLOK	8.12.2023	934	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,20	-	-	1.741,94	3.488,14
10299	3	37. BLOK	8.12.2023	935	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,20	-	-	1.741,94	3.488,14
10299	3	38. BLOK	8.12.2023	936	TADİLAT	MESKEN	16	4A	1	4	5	1.753,96	-	-	1.749,68	3.503,64
10299	3	39. BLOK	8.12.2023	937	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.753,96	-	-	1.749,68	3.503,64
10299	3	40. BLOK	8.12.2023	938	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.746,57	-	-	1.742,31	3.488,88
10299	3	41. BLOK	8.12.2023	939	TADİLAT	MESKEN	19	3B	1	4	5	2.171,01	-	-	2.165,71	4.336,72
10299	3	42. BLOK	8.12.2023	940	TADİLAT	MESKEN	19	3B	1	4	5	2.171,01	-	-	2.165,71	4.336,72
10299	3	43. BLOK	8.12.2023	941	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.753,96	-	-	1.755,99	3.509,95
10299	3	44. BLOK	8.12.2023	942	TADİLAT	MESKEN	16	3B	1	4	5	1.753,96	-	-	1.755,99	3.509,95
10299	3	45. BLOK	8.12.2023	943	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	23	3B	0	1	1	-	657,92	-	662,76	1.320,68

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

10299 ada 3 parsel ve 10510 ada 1 numaralı taşınmazlar için ruhsat ve projeler onaylanmış inşaat başlamıştır. Yapılan gözlemler ve Kiler GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre İnşaat seviyesi %7 dir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İller Bankası Anonim Şirketi - Emniyet Mh. Hipodrom Cd. No:9/21 Yenimahalle/Ankara

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

Parseller üzerinde inşaat devam etmektedir. Değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde inşaat devam etmekte olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

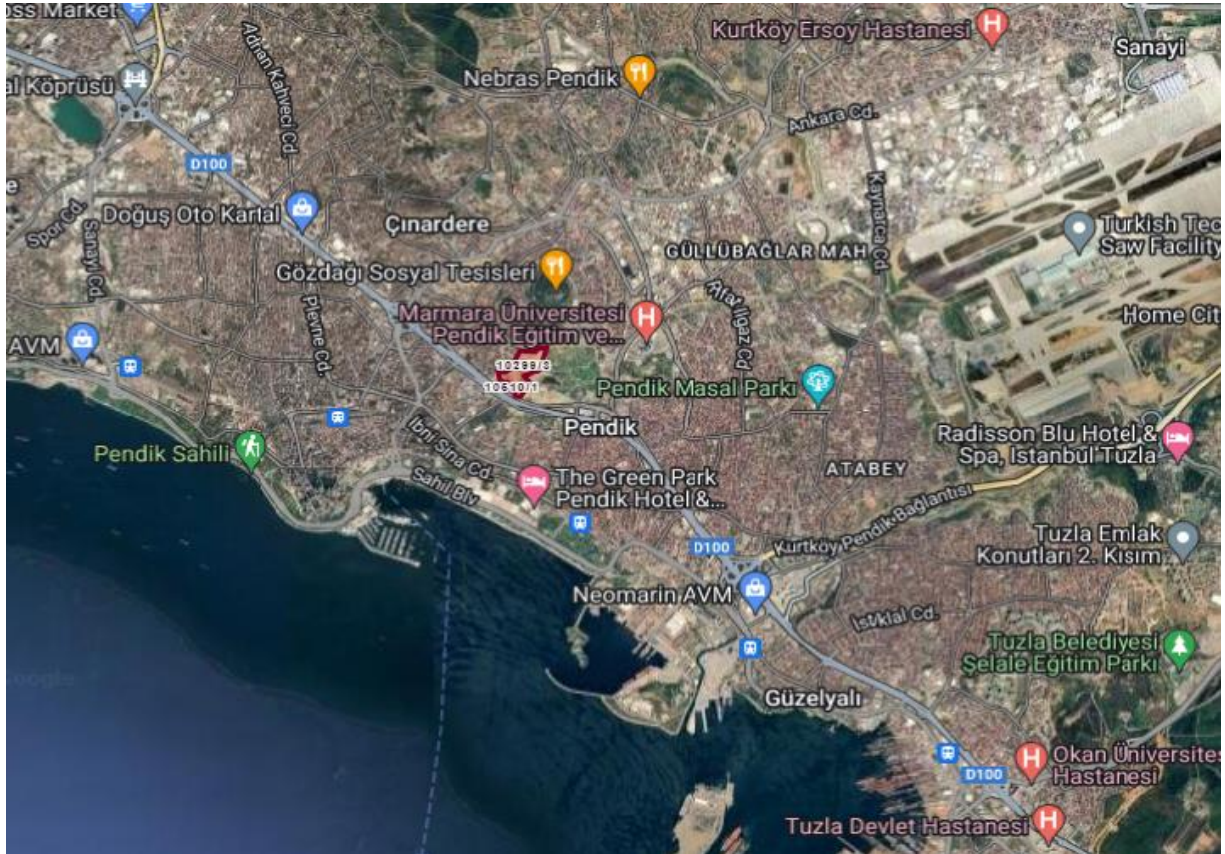
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu 2 adet taşınmaz İstanbul İli, Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesiinde yer almakta olup, 10299 ada 3 parsel 78.620,05 m², 10510 ada 1 parsel 11.433,78 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerlemeye konu parseller "Arsa" niteliğindedir. Ruhsatlar alınmış, inşaata başlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 10510 ada 1 parsel; Tevfik İleri Caddesine cepheli konumdadır. 10299 ada 3 parsel ise Yenililik Sokağa cepheli konumda olup Tevfik İleri Caddesi'ne cephesi bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Pendik Millet Bahçesi, Tavşantepe Metro Durağı, İDO Pendik Feribot İskelesi, İstMarina AVM, Marmara Üniversitesi Pendik Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresi konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

E-5 Otoyolu'nda Kaynarca/Marmara Üniv. Pendik Eğt. ve Arşt. Hastanesi çıkışından çıkılarak yanyola geçilir. Yanyoldan ilk önce Akdeniz Caddesi'ne, daha sonra Tevfik İleri Caddesi'ne giriş yapılarak taşınmazlara ulaşılabilir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Pendik İlçesi Dumlupınar Mahallesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. E-5 Otoyolu'nun hemen yan tarafında yer almaktadırlar. Sabiha Gökçen Havalimanı'na 14 km, Tem Otoyolu'na 16 km uzaklıktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesinde yer almaktadır. Parseller genel olarak topografik bakımdan eğimli arazi yapısına sahiptir. Parseller geometrik bakımdan amorf yapı formuna sahiptir. Parseller üzerinde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje inşaatı devam etmektedir.

10299 ada 3 parsel üzerinde 08.12.2023 tarihli ruhsat belgelerine göre 45 adet blok bulunmaktadır. 45. blok tamamı ticari bloktur. 10, 11, 12. bloklar konut+ticaret niteliklidir. Kalan bloklar ise konut olarak projelendirilmiştir. Toplam inşaat alanı 161.811,45 m² olup, toplam bağımsız bölüm sayısı 718'dir. Bunlardan 686 adedi konut niteliklidir.

10510 ada 1 parsel üzerinde 05.09.2023 tarihli ruhsat belgesine göre 2 adet blok bulunmaktadır. Blokların tamamı ticari amaçlıdır. Toplam inşaat alanı 40.260,62 m² dir. Toplam bağımsız bölüm sayısı 192'dir.

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 ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

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.

4.1.2 - Pendik İlçesi

Pendik, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Marmara Denizi'ne sahili olan ve Kocaeli Yarımadası'nda yer alan bir ilçedir. Güneydoğuda Tuzla, doğuda Kocaeli'nin Gebze ilçesi, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. İlçenin bilinen en eski adı Pantikapeun'dur. Roma, Bizans, Doğu Roma ve Latin İmparatorluğu dönemlerinde her tarafı duvarla çevrili beş duvarlı anlamına da gelen Pantichion, Panlihion ve Tayni Tiyni isimleride kullanılmıştır. Bu isimler Osmanlı döneminden itibaren değişikliğe uğrayarak günümüzde olduğu gibi Pendik olarak kullanılmaktadır.

İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik, güneydoğu'da Tuzla doğuda Gebze, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km² lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebeldir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıyıdan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır. Büyükdere Kurtköy'den çıkarak Tuzla sınırlarına gider. İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı'da Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır.

1870 yılında kurulan Pendik Gar Müdürlüğü günümüzde de hizmet vermeye devam etmektedir. İstanbul kalkışlı tüm trenler ile İstanbul içinde hizmet veren banliyö trenleri de Pendik sınırlarındaki Pendik, Kaynarca, Tersane, Güzelyalı istasyonlarında hizmet vermektedir. 1998'den beri hizmet veren Pendik-Eminönü deniz otobüsü ve 2004'ten beri Pendik-Yalova hızlı feribotu deniz ulaşımını sağlamaktadır. İstanbul'daki hava ulaşım merkezlerinden biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı da Pendik'te bulunmaktadır. Ana arter olarak E-5, TEM ve Sahil Yolu ve bu yolları birbirine olan bağlantısını sağlayan ara yollarıyla karayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Kadıköy'den Tavşantepe istasyonuna kadar uzanan metro hattı istasyonlarından bir tanesi de Pendik istasyonudur, Pendik'e metro ile ulaşım da kolaylık sağlamaktadır. Kaynarca'da, Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan Sultanbeyli istikametine uzanan metroyla birleştirilecektir. İstanbul'dan Kocaeli iline kadar giden Marmaray tren hattı Pendik üzerinden geçmektedir. Pendik'te ulaşımı kolaylaştıran bir diğer avantaj olan Yüksek Hızlı Tren(YHT) Avrupa Yakası'ndan gelerek Pendik'ten geçmektedir. Konya'ya kadar uzanan YHT ve Kocaeli iline kadar uzanan Marmaray Pendik'te aynı istasyonda yer almaktadır. Nüfus bakımından Pendik, TÜİK 2022 verilerine göre 750.435 nüfusa sahiptir. İstanbul'un dördüncü, Anadolu Yakası'nın en büyük ilçesidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

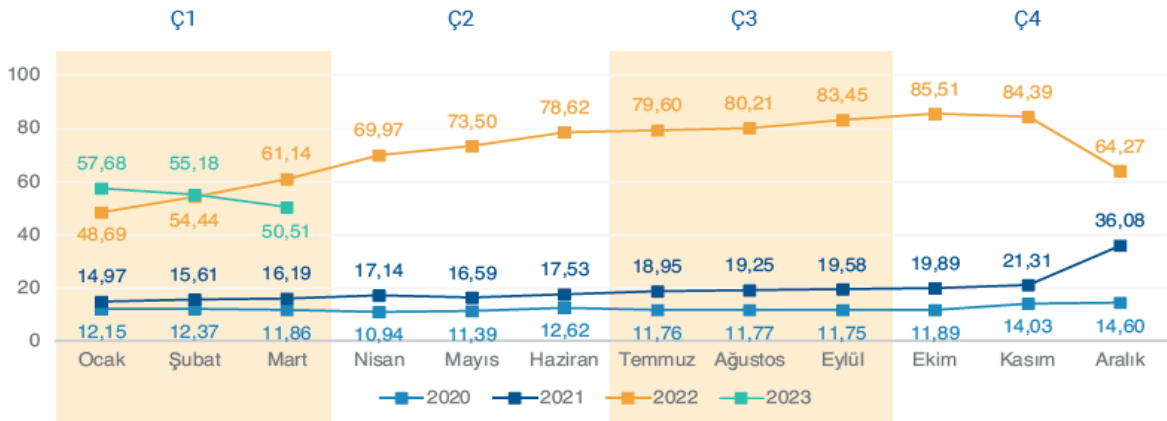
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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 yansımalarının 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 sıkılaşmaya 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.

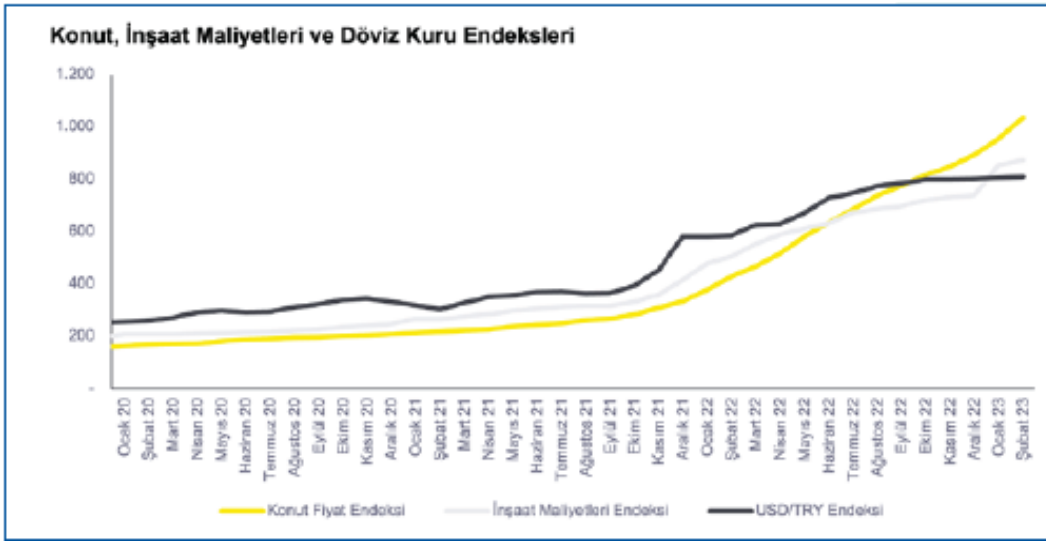
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 olamayabileceği 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 gözlemlenmiştir. 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.

Yabancılara 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. Yabancılara 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/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² 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 m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'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 m² ile iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² 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.

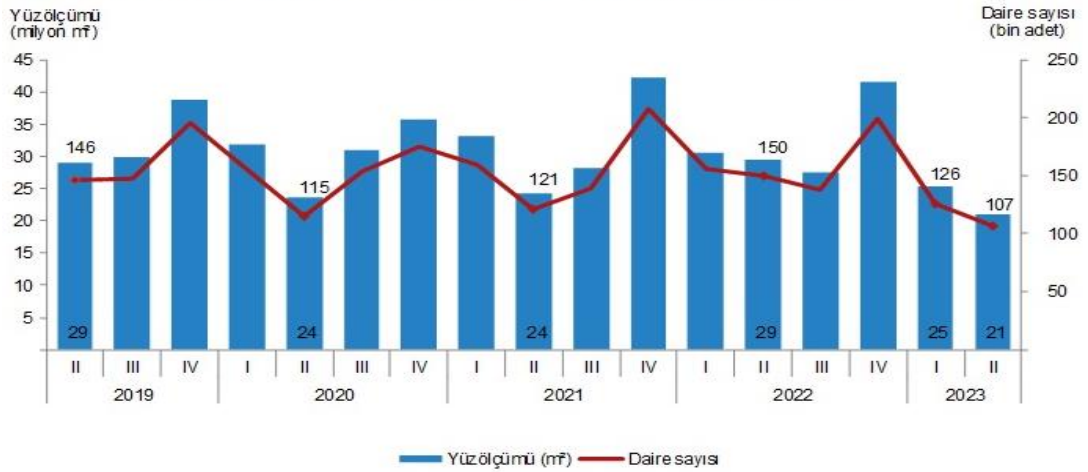
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 21,1 milyon m² iken; bunun 12,3 milyon m²'si konut, 4,4 milyon m²'si konut dışı ve 4,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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



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

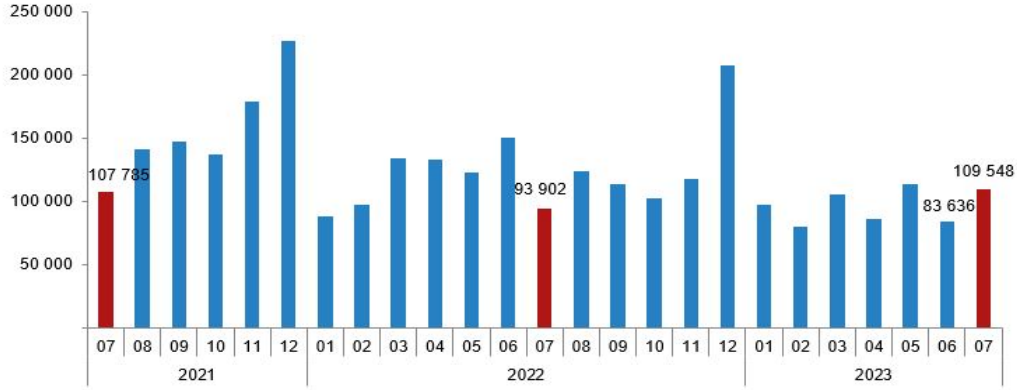
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



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 satışı, Temmuz 2023
(Adet)



Konut Satışları, Haziran 2023 (TUİK)

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.

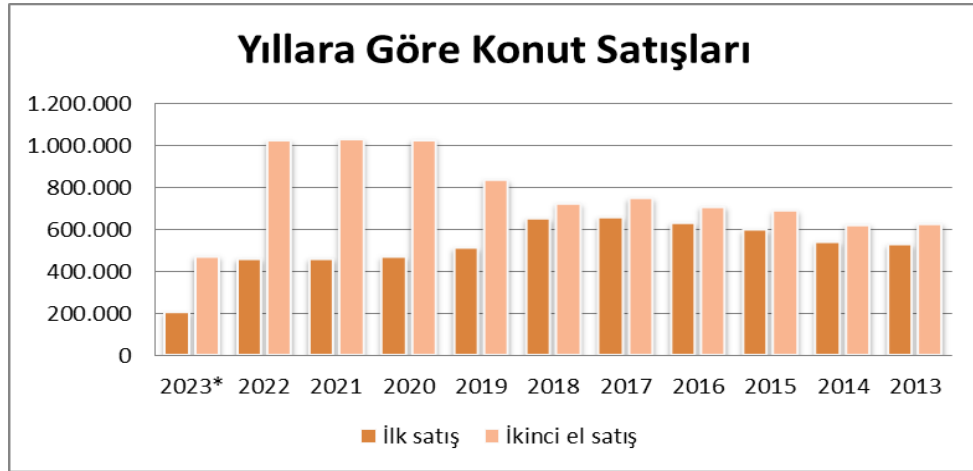
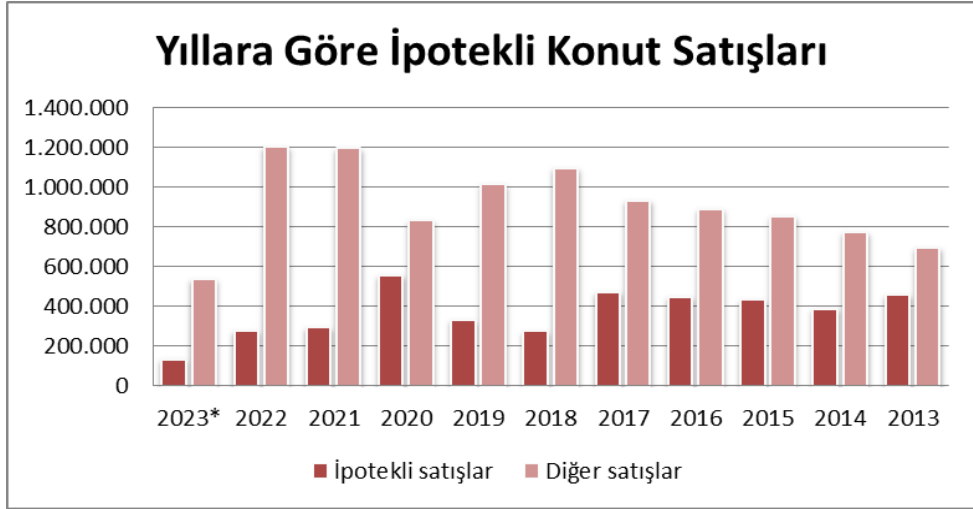
Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

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, TUİK)



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)

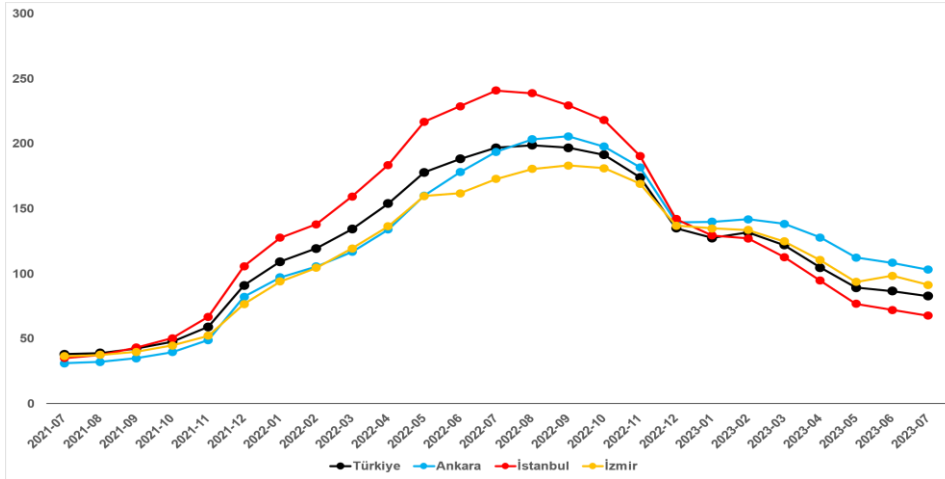
*2023 yılı verileri Ocak-Temmuz dönemine aittir

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 büyükşehirde 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 büyükşehirde 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

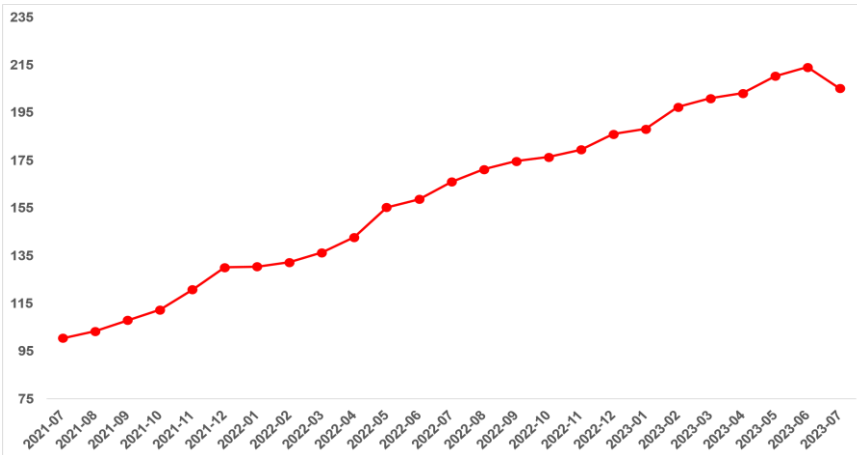
Haziran ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının üç büyükşehirde de düştüğü görülmektedir. Hazirandan temmuza yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 72,1'den yüzde 67,6'ya, Ankara'da yüzde 108,2'den yüzde 103'e, İzmir'de ise yüzde 98,3'ten yüzde 91,2'ye 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'dır.

İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	12512	22866	82,7
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

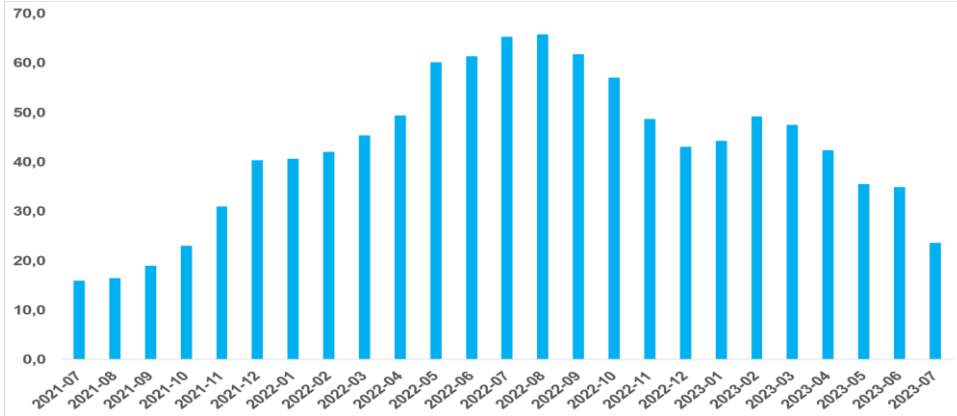
2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz'da gerilemiştir. Reel konut fiyat endeksi temmuzda hazirana kıyasla 8,8 puanlık azalışla 205,2 olmuştur. Hazirandan temmuza enflasyon oranı yüzde 9,5 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı 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

Aşğıdaki 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.

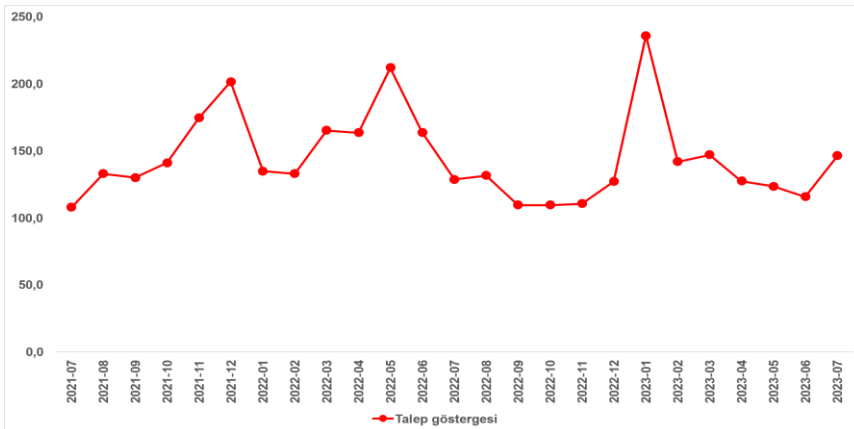


Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

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.

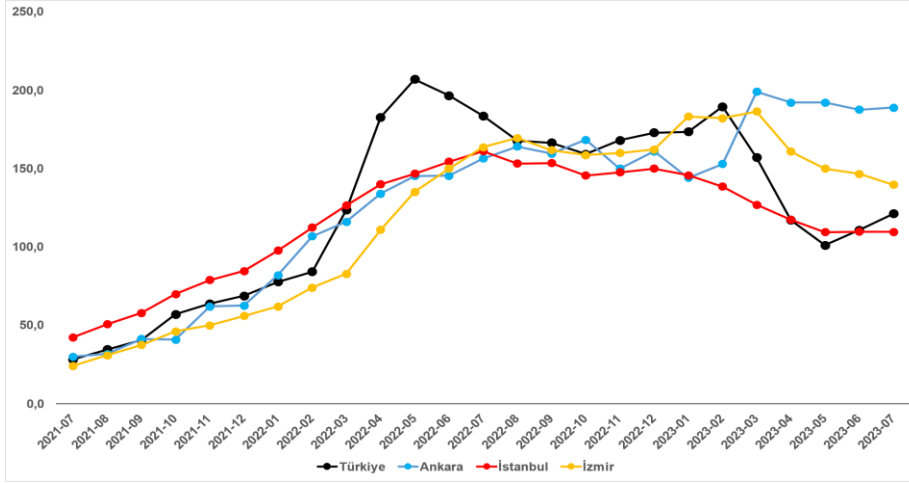


Talep göstergesi (2020 Şubat=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

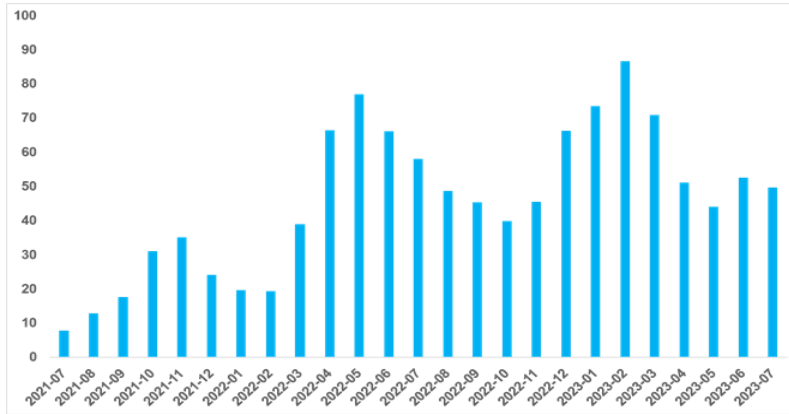
Kiralık ilan m2 fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da artmış, İstanbul'da neredeyse sabit kalmış, İzmir'de düşmüştür. Yıllık kira fiyatı artış oranı hazirandan temmuza İstanbul'da yüzde 109,7'den yüzde 109,5'e İzmir'de yüzde 146,6'dan yüzde 139,7'ye gerilerken Ankara'da yüzde 187,5'tenyüzde 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.

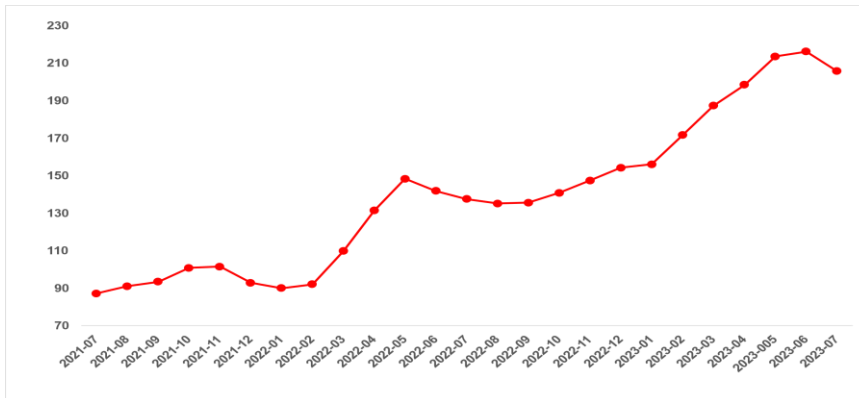
İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	56,1	124,1	121,1
Trabzon	21,3	72,7	242,3
Ordu	23,4	76,0	224,8
Malatya	20,0	63,6	218,2
Diyarbakır	25,8	75,6	192,8
Erzurum	17,3	50,0	189,0
Kayseri	23,8	51,5	116,4
İstanbul	76,9	161,2	109,5
Adana	35,6	72,2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

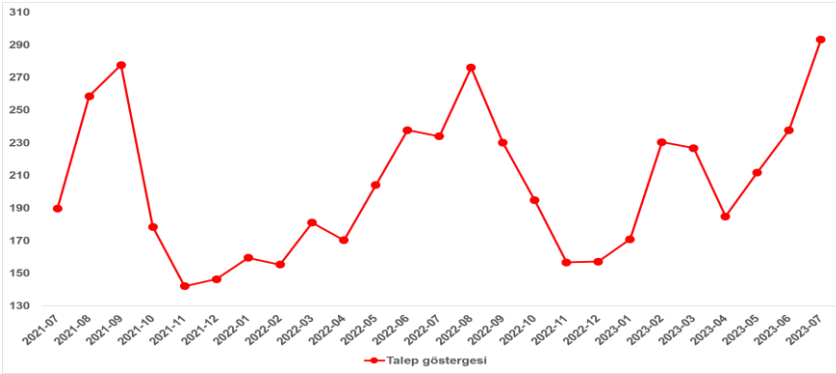


Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam
Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştü) gösterir.

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 m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'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

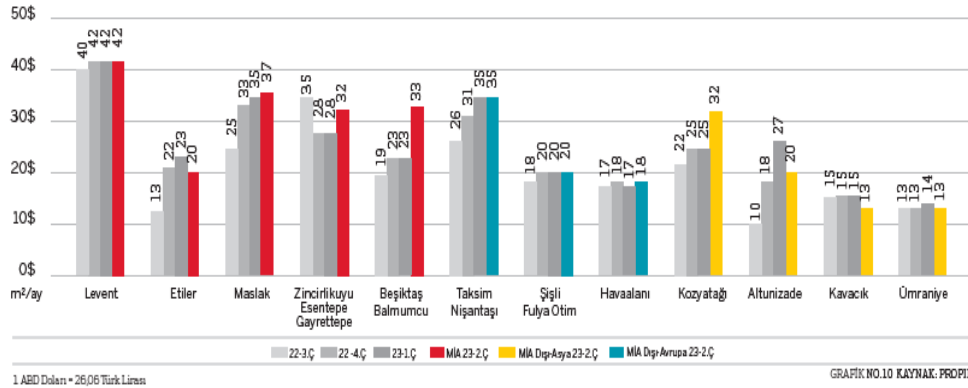
işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom 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 m² 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 /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /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 /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /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 /m² /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 26.285m² 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 puanı 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 890.995m² 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 703.000m² 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 ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
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 ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /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
Candere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /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 m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m², 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-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İtlik bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükçekirli-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirilme yapılmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Pendik Belediyesi, Kiler GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ruhsat ve projeleri onaylanmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi konumda yer almaktadırlar.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede arz fazladır.
- * İnşaat seviyesi düşüktür.

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 kapitaliz 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

İstanbul ili Pendik ilçesinde yer alan 2 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazların arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Satılmış Emsal (İhale Bilgisi)

Emlak Konut Tuzla arsası ihale yolu ile satılmıştır. 2020 yılında gerçekleşen satışa konu arsa 10.053,10 m² yüzölçümlüdür. Kaks:1.75 Ticaret + Turizm + Konut alanında yer alan taşınmaz 39.400.000 TL bedelle Körfez GYO A.Ş. 'ye satılmıştır.

SATILIK	10053 .-M ²	39.400.000	.-TL	3.919	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------	------	-------	---------------------

2 İhale ilanı

Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesi, 9904 ada 6 parsel sayılı 4.412,62 m² alanlı taşınmazın 01.06.2022 tarihinde ihale ile satışa çıkarılmıştır. Muhammen bedeli 44.126.000 TL dir. Söz konusu taşınmaz imar planında (T3) Rumuzlu Ticaret Alanında kalmaktadır. Taks: 0,40, Emsal: 2,50, Yükseklik: 30,50 (10 kat)'dır. İhale sonucuna ulaşılamamıştır.

SATILIK	4412,6 .-M ²	44.126.000	.-TL	10.000	.-TL/M ²
----------------	-------------------------	------------	------	--------	---------------------

3 İhale ilanı

Pendik İlçesi, Kaynarca Mahallesi 11385 ada 8 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmaz satılık durumdadır. Parsel boş durumda olup Kaks:1.75 H:60.50 m. olan "Ticaret" alanında kaldığı beyan edilmiştir. Parsel üzerinde konut + ticaret uygulaması yapılabilmektedir. Parsel D100 karayolu yan yoluna cephelidir. Muhammen bedeli 25.500.000 TL dir. 3.098 m² yüzölçümlüdür. İlk ihale tarihi 2022 Ocak ayıdır. İhale sonucuna ulaşılamamıştır.

SATILIK	3097,6 .-M ²	25.500.000	.-TL	8.232	.-TL/M ²
----------------	-------------------------	------------	------	-------	---------------------

4 Century21 Sava Gayrimenkul

Tel 0 (532) 709 77 85

Taşınmazın hemen yanında bulunan, E-5 cepheli, 10286 ada 20 parselde yer alan 1293 m² arsa satılıktır. Kaks:1.75 yapılaşma şartına sahip olup ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmaz 155.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1293 .-M ²	155.000.000	.-TL	119.876	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------	---------	---------------------

5 Dellal Gayrimenkul

Tel 0 (532) 231 18 20

Taşınmazın yakınında bulunan, E-5 cepheli, 11207 ada 10 parselde yer alan 1000,75 m² arsa satılıktır. Kaks:1.75 yapılaşma şartına sahip olup ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmaz 150.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1000,8 .-M ²	150.000.000 .-TL	149.888 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	------------------	-----------------------------

6 Mustafa Bayraktar Gayrimenkul

Tel 0 (532) 463 53 74

Taşınmazın yakınında bulunan, E-5 cepheli, 11206 ada 2 parselde yer alan 760,21 m² arsa satılıktır. Kaks:1.50 yapılaşma şartına sahip olup ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmaz 125.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	760,21 .-M ²	125.000.000 .-TL	164.428 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	------------------	-----------------------------

7 Remax Gold

Tel 0 (541) 585 35 80

Kaynarca Mahallesi, E-5 cepheli, 10685 ada 13 parselde yer alan 1220 m² arsa satılıktır. Kaks:1.75 yapılaşma şartına sahip olup konut alanında kalmaktadır. Taşınmaz 83.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1220 .-M ²	83.000.000 .-TL	68.033 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

8 Wen Gayrimenkul A.Ş.

Tel 0 (530) 558 88 42

Kaynarca Mahallesi, sahil yoluna yakın cadde üzerinde yer alan 2136 m² arsa satılıktır. Kaks:1.75 yapılaşma şartına sahip olup konut alanında kalmaktadır. Taşınmaz 140.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2136 .-M ²	140.000.000 .-TL	65.543 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------



Konut Emsalleri



1- Dap Teras Kule



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İntengo 0 543 312 27 85	1+1 19. kat	90m ²	4.000.000 TL	44.444 TL/m ²
Vizyon Gayrimenkul 0 (536) 310 32 32	2+1 13. kat	115m ²	6.500.000 TL	56.522 TL/m ²
Proje İstanbul 0 (535) 038 49 11	2+1 15. kat	170m ²	8.000.000 TL	47.059 TL/m ²
Ortalama				49.333 TL/m ²

2- Mesa Kartall



Toplam 304 konuttan meydana gelen Kartall Mesa projesi 32 katlı tek bloktan oluşmaktadır. Tago Mimarlık tarafından tasarlanan Mesa Kartall projesi, farklı mimarisi ve konumuyla dikkat çekmektedir. 10 farklı daire tipinin yer aldığı Kartall Mesa projesinde 100 adet 1+1, 162 adet 2+1, 22 adet 3+1 ve 2 adet 5+1 daire mevcut durumdadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap 0 (506) 488 78 28	1+1 16. kat	80m ²	3.850.000 TL	48.125 TL/m ²
Remax Go 0 (532) 479 31 60	2+1 17. kat	111m ²	5.900.000 TL	53.153 TL/m ²
Espa Emlak Danışmanlığı 0 (532) 601 99 71	2+1 18. kat	63m ²	3.450.000 TL	54.762 TL/m ²
Ortalama				51.969 TL/m ²

3- Qadraj Gözdağı



Hill İnşaat'ın hayata geçirdiği Qadraj Gözdağı projesi 154 daireden meydana gelmektedir. L şeklinde planlanan bloktan oluşan projede teras katlarında 250 metrekareye varan teras kullanımlı daireler mevcuttur. Bahçeli dairelerin ise 160 metrekare bahçesi bulunmaktadır. Qadraj Gözdağı projesinde 1+1'ler brüt 64, net 49 metrekare, 2+1'ler brüt 117, net 74 metrekare, 3+1'ler brüt 162, net 105 metrekare büyüklüğe sahiptir. İnşaatı yeni bitmiş oturma başlamıştır.

1.EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Qadraj Gözdağı 0 (538) 491 68 75	3+1 1. kat	159m ²	9.900.000 TL	62.264 TL/m ²
Qadraj Gözdağı 0 (538) 491 68 75	2+1 5. kat	138m ²	8.900.000 TL	64.493 TL/m ²
Ortalama				63.300 TL/m ²

4- Pendik Pera Residence



İki Bloklı, bir blok Konut, bir blok ofis olan projede toplam 18 dükkan + 78 ofis ve 72 konut mevcuttur. Kapalı otopark, fitness Alanı, açık otopark alanı bulunmaktadır. Proje inşaatı devam etmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Esengül Gayrimenkul İnşaat 0 542 711 88 92	2+1 7. kat	110m ²	5.250.000 TL	47.727 TL/m ²
Adres Life Gayrimenkul 0 (532) 486 73 72	2+1 17. kat	134m ²	6.000.000 TL	44.776 TL/m ²
Adres Life Gayrimenkul 0 (532) 486 73 72	3+1 6. kat	164m ²	7.500.000 TL	45.732 TL/m ²
Ortalama				45.956 TL/m ²

5- Optimum Residence



1+1-2+1-3+1 seçenekleri ile deniz manzaralı, balkonlu toplam 120 adet daire ana caddede, metronun yanı başında 19 adet mağaza bulunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reha Medin Yunus Elit İnşaat 0 (545) 682 65 34	2+1 7. kat	111m ²	4.500.000 TL	40.541 TL/m ²
Coldwell Banker Solo 0 (532) 372 44 10	2+1 6. kat	137m ²	5.670.000 TL	41.387 TL/m ²
Optimum Yatırım Geliştirme 0 (538) 448 88 88	2+1 1. kat	148m ²	6.800.000 TL	45.946 TL/m ²
Ortalama				42.854 TL/m ²

6- OKSİJENPARK GÖZDAĞI



Millet Bahçesinin kuzeyinde Gözdağı Tepesine yakın konumlu 3702 m² inşaat alanına sahip, 2 bloktan ve 129 adet değişik büyüklükte dairelerden oluşan, havuzlu bir sitedir. Proje inşaatının bitmek üzere olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATIŞ OFİSİ LİSTE BAŞLANGIÇ FİYATLARI

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
STS GRUP İNŞAAT 0 (505) 042 52 34	2+1	135m ²	7.750.000 TL	57.407 TL/m ²
STS GRUP İNŞAAT 0 (505) 042 52 34	3+1	153m ²	8.000.000 TL	52.288 TL/m ²
STS GRUP İNŞAAT 0 (505) 042 52 34	4+1	223m ²	15.500.000 TL	69.507 TL/m ²
Ortalama				61.155 TL/m ²

Ticaret Emsalleri



1 Remax Tan

Tel 0 (544) 615 53 26

Dumankaya Vizyon projesinde zemin katta konumlu, 60 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 2.800.000 TL bedel ile satılıktır. Cadde cepheidir.

SATILIK	60 .-M ²	2.800.000 .-TL	46.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Premar Yön Gayrimenkul

Tel 0 (536) 668 51 97

Propa Vista Projesinde zemin katta konumlu, E-5 yoluna yakın, 138 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 9.249.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	138 .-M ²	9.249.000 .-TL	67.022 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Artemin Yapı İnşaat

Tel 0 (535) 921 53 24

Metrotwin projesinde 1. katta konumlu, E-5 yoluna cepheli, 50m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 3.250.000 TL bedel ile satılıktır. Yakacık Metro istasyonu durağı önünde konumlandırılmıştır.

SATILIK	50 .-M ²	3.250.000 .-TL	65.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Etki Gayrimenkul

Tel 0 (532) 734 22 53

Pendik Pera projesinde zemin katta konumlu, E-5 yoluna cepheli, 326 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 39.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	326 .-M ²	39.000.000 .-TL	119.632 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Projebeyaz

Tel 0 (543) 609 92 91

Helis More projesinde zemin katta konumlu, E-5 yoluna cepheli, 444 m² kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 58.000.000 TL bedel ile satılıktır. Köşe konumludur.

SATILIK	444 .-M ²	58.000.000 .-TL	130.631 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 Projebeyaz

Tel 0 (543) 609 92 91

Helis More projesinde zemin katta konumlu, E-5 yoluna cepheli, 427 m² kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 40.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	427 .-M ²	40.000.000 .-TL	93.677 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, yeni projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilirliliği yüksektir. Bölgede benzer nitelikte satılık arsa arzı düşüktür. Alan ve yapılaşma koşulları en yakın 3 adet emsal seçilerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 65.000-165.000 TL/m² bedeller arasında geniş bir skalada değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, konumu, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 10510 ada 1 parsel 33.680-TL, 10299 ada 3 parsel için ise 22.000-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 40.000.-TL ile 80.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 65.000 TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 100 m² normal kat bir daire için hazırlanmıştır)

Dükkan birim m² değerlerinin ise, 45.000 - 130.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede dükkanlar için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 130.000 TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 100 m² dükkan için hazırlanmıştır)

Ofis birim m² değerlerinin bölgedeki konut alanları baz alınarak, KDV dezavantajı da gözönünde bulundurularak birim değer aralığının ortalama birim m² değeri olarak 85.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

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 bulunmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) 10510 Ada 1 Parsel				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-5	E-6
SATIŞ FİYATI		155.000.000	150.000.000	125.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	11.433,78 m ²	1.293,00	1.000,75	760,21
BİRİM M ² DEĞERİ		119.876	149.888	164.428
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -45%	ÇOK KÜÇÜK -50%
İMAR KOŞULLARI	E:1.20	E:1.75	E:1.75	E:1.5
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%	İYİ -15%
FONKSİYON	Ticaret	Ticaret	Ticaret	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	Nitelikli Projeye Uygun			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-80%	-75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	33.680	29.969	29.978	41.107

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ					
Ada	Parsel	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yuvarlatılmış Değeri (TL)
10299	3	Arsa	78.620,05	22.000	1.729.641.000 TL
10510	1	Arsa	11.433,78	33.680	385.090.000 TL
TOPLAM			90.053,83		2.114.731.000 TL

*Değerlemeye konu taşınmazlardan 10299 ada 3 parselin KonutAlanında Emsal: 0.90 yapılaşma hakkı olması ve alanı nedeniyle birim m² değeri daha düşük takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	1- DAP TERAS KULE	3- QADRAJ GÖZDAĞI	4- OKSİJEN GÖZDAĞI
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	100	49.333	63.300	61.155
BİRİM M ² DEĞERİ		BENZER	BENZER	BENZER
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KAT		BENZER	BENZER	BENZER
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	proje konsepti	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		17%	17%	17%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-19%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		13%	12%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	65.000	55.598	70.896	68.494

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		3.250.000	39.000.000	58.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100,00	50 65.000	326 119.632	444 130.631
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 25%
KAT	ZEMİN	1.Kat	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				Depolu Dükkan
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		22%	22%	27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	130.380	79.300	145.951	165.901

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 10510 ada 1 parsel 45.420.-TL/m² birim değer öngörülmüştür ve 10299 ada 3 parsel için 30.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %7 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen toplam arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 9.000.-TL/m², 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 10.200.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 12.450.-TL/m²'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur. Parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
10510 ADA 1 PARSEL	17.500	.-TL/M ²	X	40.260,62	M ²	=	704.560.850 .-TL
10299 ADA 3 PARSEL	19.000	.-TL/M ²	X	161.811,45	M ²	=	3.074.417.550 .-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	3.778.978.400 .-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (10512 Ada 1 Parsel ve 10299 Ada 3 Parseldeki Projenin)	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 3.778.978.400
Çevre düzeni, peyzaj (%8)	= 302.318.272
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 4.081.296.672
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 204.064.834
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 4.285.361.506
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 326.503.734
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 4.611.865.239
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 7,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 299.975.305

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Toplam Arsa Değeri	= 2.114.731.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 4.285.361.506 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 326.503.734
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 960.013.876 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 7.686.610.115 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 7.686.610.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 4.285.361.506 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 7,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 299.975.305 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 7,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 1,85%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 960.013.876 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 1,85%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 17.779.706 .-TL
---	--------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 326.503.734 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 1,85%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 6.046.934 .-TL
--	-------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 2.114.731.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 299.975.305 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 6.046.934 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 17.779.706 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.438.532.945 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.438.533.000 .-TL

10512 Ada 1 Parsel ve 10299 Ada 3 Parseldeki Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	7.686.610.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	2.438.533.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son bir yılın ortalaması olarak ~%18,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parseller üzerinde ruhsatların alınmış ve inşaatın başlamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 18,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 6,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret, ofis inatiblosunda %25,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller için ruhsatlar alınmış, projeler onaylanmıştır.

Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre 10299 ada 3 parselde toplam satılabilir alan 93.321,53 m² olup; tahsis, eklenti alanları dahil toplam satılabilir alan ise 116.070 m² dir. 10299 ada 3 parselde konut birimlerinin satılabilir alanı toplam 113.020,56 m², dükkan birimlerinin satılabilir alanı toplam 3.049,44 m²dir.

10510 ada 1 parselde toplam satılabilir alan 17.401,64 m² olup; tahsis, eklenti alanları dahil toplam satılabilir alan ise 20.363 m² dir. Dükkan birimlerinin satılabilir alanı toplam 5963,76 m², ofis birimlerinin satılabilir alanı toplam 14.377,7 m², KİOSK birimlerinin satılabilir alanı toplam 21,54 m²dir.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Değerlemeye konu 2 adet parsel için tek bir nakit akışı hazırlanmış detayları aşağıda belirtilmiştir.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 60 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 24,00 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 65.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. ve 5. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 130.380.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4.ve 5. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 85.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4.ve 5. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Sözleşme Kapsamında Paylaşım

Taşınmazlara İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş sözleşmesi ile Toplam Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam geliri olarak 3.111.111.108 TL, Arsa Satış Karşılığı Banka Payı Gelir Oranı olarak %25 ve Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Geliri olarak 777.777.777 TL sözleşmeye göre 5 aşamada yapılabilmek olup, 1. dönem 116.666.666,55.-TL, 2. dönem 77.777.777,70.-TL, 3., 4., ve 5. dönemler 194.444.444,25'er.-TL olarak ödenecektir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması durumunda:

Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden Banka Payı Gelir Oranı %25 karşılığı tutar da, teklif edilen Arsa Satış Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri'ne ilave olarak bankaya verilecektir.

Yapılan hesaplama Toplam gelirin arttığı görülmektedir. Bu kapsamda Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Bugünkü Net Geliri (ASKSTG) -TL 9.542.628.078 olarak öngörülmüş ve hesaplar bu duruma istinaden yapılmıştır.

Nakit akışı tablosunda her dönem hasılatının %25 i İller Bankası Payı olarak hesaplanmıştır.

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, paçal yapı inşaat birim maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 48 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 60 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 4 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	20,00%	10,00%
Maliyet (TL)	1.499.876.527 TL	1.499.876.527 TL	857.072.301 TL	428.536.151 TL
TOPLAM (TL)	4.285.361.506 TL			

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	20,00%	10,00%
Maliyet (TL)	1.499.876.527 TL	1.949.839.485 TL	1.448.452.189 TL	941.493.923 TL
TOPLAM (TL)	5.839.662.124 TL			

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %8 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

6.3.2 Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Sözleşmede 10299 ada 3 parsel ve 10510 ada 1 parsel üzerinde geliştirilecek projenin tüm maliyetlerine yüklenicinin katlanacağı , ayrıca yüklenicinin Bankaya Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam geliri olarak hasılatın %25i ödeyeceği belirtilmiştir. KİLER GYO A.Ş. için yapılan nakit akışına göre her dönemki toplam gelirlerin giderlerden çıkartılması ile net kar hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %25 indirim oranı kabul edilerek KİLER GYO A.Ş.'nin %99 payına tekabül eden net bugünkü değeri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

■ **Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

PROJENİN YÜKLENİCİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.176.363.116 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ KİLER GYO A.Ş. (%99) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER	2.154.599.485 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ BİSKON YAPI A.Ş. (%1) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER	21.763.631 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	60
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	113.020,56
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	9.034,74
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	14.377,70
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	136.433,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	202.072,07
Yıllık Enflasyon Oranı	30%

		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ							
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan		33.906 m ²	22.604 m ²	22.604 m ²	22.604 m ²	11.302 m ²	113.020,56
Ortalama Birim Satış Fiyatı		65.000 TL/m ²	87.750 TL/m ²	114.075 TL/m ²	148.298 TL/m ²	192.787 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)		2.203.900.920,00 TL	1.983.510.828,00 TL	2.578.564.076,40 TL	3.352.133.299,32 TL	2.178.886.644,56 TL	12.296.995.768,28 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan		903 m ²	1.807 m ²	1.807 m ²	1.807 m ²	2.710 m ²	9.034,74
Ortalama Birim Satış Fiyatı		130.380 TL/m ²	176.013 TL/m ²	228.817 TL/m ²	297.462 TL/m ²	386.701 TL/m ²	
Satış Geliri (Dükkan)		117.794.940,12 TL	318.046.338,32 TL	413.460.239,82 TL	537.498.311,77 TL	1.048.121.707,95 TL	2.434.921.537,98 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)		30,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan		4.313 m ²	2.876 m ²	2.876 m ²	2.876 m ²	1.438 m ²	14.377,70
Ortalama Birim Satış Fiyatı		85.000 TL/m ²	114.750 TL/m ²	149.175 TL/m ²	193.928 TL/m ²	252.106 TL/m ²	
Satış Geliri (Ofis)		366.631.350,00 TL	329.968.215,00 TL	428.958.679,50 TL	557.646.283,35 TL	362.470.084,18 TL	2.045.724.193,67 TL
GELİRLER (Toplam)		2.688.327.210 TL	2.631.525.381 TL	3.420.982.996 TL	4.447.277.894 TL	3.589.478.437 TL	16.777.591.918,29 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI							
SÖZLEŞME KAPSAMINDA PROJE HASILATINDAN İDAREYE ÖDENECEK HASILATLAR							
İLLER BANKASINA ÖDENECEK HASILAT PAYI (%25)	25%	672.081.802,53 TL	657.881.345,33 TL	855.245.748,93 TL	1.111.819.473,61 TL	897.369.609,17 TL	4.194.397.979,57 TL
GİDERLER (İdareye ödenecek)		672.081.803 TL	657.881.345 TL	855.245.749 TL	1.111.819.474 TL	897.369.609 TL	4.194.397.980 TL
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		35,00%	35,00%	20,00%	10,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	4.285.361.505,60 TL	1.499.876.527 TL	1.499.876.527 TL	857.072.301 TL	428.536.151 TL	0 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		1.499.876.527 TL	1.949.839.485 TL	1.448.452.189 TL	941.493.923 TL	0 TL	5.839.662.123,68 TL
Genel Giderler							
Satış - Pazarlama Giderleri (Hasılatın %8'ii)	8%	215.066.177 TL	210.522.031 TL	273.678.640 TL	355.782.232 TL	287.158.275 TL	1.342.207.353,46 TL
GİDERLER (Toplam)		2.387.024.506 TL	2.818.242.861 TL	2.577.376.577 TL	2.409.095.628 TL	1.184.527.884 TL	11.376.267.456,72 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		301.302.704 TL	-186.717.480 TL	843.606.418 TL	2.038.182.266 TL	2.404.950.553 TL	5.401.324.462 TL
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)	Alan / Yüzdölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)				
			25,00%				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			2.176.363.116 TL				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ KİLER GYO A.Ş. (%99) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER			2.154.599.485 TL				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ BİSKON YAPI A.Ş. (%1) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER			21.763.631 TL				

6.3.3 - TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ
(Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmelerden Doğan Haklarının Net Bugünkü Değeri)

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesi 10299 Ada 3 Parsel ve 10510 ada 1 parselde Bulunan Taşınmazlara İlişkin **Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ Sözleşmesi, bir tarafta İller Bankası A.Ş.(bundan sonra Banka olarak anılacaktır) ile diğer tarafta Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Biskon Yapı A.Ş. (bundan sonra Yüklenici olarak anılacaktır) arasında 17.01.2021 tarihinde akdedilmiştir.**

Sözleşme konusu;

Madde-3 Bu sözleşmenin konusu, aşağıda tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki krokide de sınırları belirtilen Bankanın portföyündeki/tasarrufundaki arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklerle ilişkin ilgili mevzuatta, Bankanın onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Bankadan herhangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Bankaca karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olmak üzere, aşağıda ve sözleşme ile eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

B - Sözleşmeye Esas Arsanın / Arsaların Tapu ve İnşaat Bilgileri:

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada/Parsel No	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m ²)	İmar Durumu
İstanbul	Pendik	Dolayoba	10510/1	Ticari	11.433,78	E:1.20, Yençok: 4 Kat
			10299/3	Konut	78.620,05	E: 0.90 Yençok: 4 kat

Madde 4- Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKBPGO, ASKABPTG, YPGO ve YPTG

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 3.111.111.108-TL üzerinden BSMV dahil Arsa Satışı Karşılığı Banka Payı Gelir Oranı (ASKBPGO) olarak %25 oranı karşılıklı BSMV dahil Arsa Satışı Karşılıklı Asgari Banka Payı Toplam Geliri (ASKABPTG) olarak 777.777.777.-TL'ni, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Bankaya ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %75 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 2.333.333.331.-TL 'dir.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması durumunda:

Artan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden Banka Payı Gelir Oranı %25 karşılıklı tutar da, teklif edilen Arsa Satışı Karşılıklı Asgari Banka Payı Toplam Geliri'ne ilave olarak bankaya verilecektir.

Yapılan hesaplama Toplam gelirin arttığı görülmektedir. Bu kapsamda Arsa Satışı Karşılıklı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) -TL 6.833.786.422 olarak öngörülmüş ve hesaplar bu duruma istinaden yapılmıştır.

06.01.2022 tarihli İş Ortaklığı Sözleşmesi;

Biskon Yapı A.Ş. İle Kiler GYO A.Ş. Arasında "İstanbul İli, Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesi 10299 Ada 3 Parsel ve 10510 ada 1 parselde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Arsa Satış Karşılıklı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" kapsamında KILER GYO A.Ş. BİSKON YAPI A.Ş. PENDİK İŞ ORTAKLIĞI olarak isimlendirilmiştir.

Sözleşmeye göre Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse oranı %99, Biskon Yapı A.Ş. hisse oranı %1'dir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının ruhsat ve projesine uygun projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	2.114.731.000 TL
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	7.686.610.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	2.438.533.000

Gelir - Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.176.363.116 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ KİLER GYO A.Ş. (%99) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER	2.154.599.485 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ BİSKON YAPI A.Ş. (%1) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER	21.763.631 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu parselin arsa değeri yöntemine göre bulunan değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

Kiler GYO A.Ş.'nin parsel maliki ile Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesinden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesi 10299 Ada 3 Parsel ve 10510 ada 1 parselde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ Sözleşmesi, bir tarafta İller Bankası A.Ş.(bundan sonra Banka olarak anılacaktır) ile diğer tarafta Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Biskon Yapı A.Ş. (bundan sonra Yüklenici olarak anılacaktır) arasında 17.01.2021 tarihinde akdedilmiştir.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 3.111.111.108-TL üzerinden BSMV dahil Arsa Satışı Karşılığı Banka Payı Gelir Oranı (ASKBPGO) olarak %25 oranı karşılıklı BSMV dahil Arsa Satışı Karşılıklı Asgari Banka Payı Toplam Geliri (ASKABPTG) olarak 777.777.777.-TL'ni, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Bankaya ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %75 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 2.333.333.331.-TL 'dir.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması durumunda:

Artan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden Banka Payı Gelir Oranı %25 karşılığı tutar da, teklif edilen Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri'ne ilave olarak bankaya verilecektir.Yapılan hesaplama Toplam gelirin arttığı görülmektedir. Bu kapsamda Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) -TL 18.607.750.831 olarak öngörülmüş ve hesaplar bu duruma istinaden yapılmıştır.

Nakit akışı tablosunda her dönem hasılatının %25 i İller Bankası Payı olarak hesaplanmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazlar için ruhsatlar alınmış, projeler onaylanmıştır. İnşaatın tamamlanarak iskan belgesi alması ve cins değişikliğinin yapılması ile sürecin tamamlanacağı düşünülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara kira değeri takdir edilmemiştir.

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

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

Parsel üzerinde proje geliştirilmektedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Bu çerçevede anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir. SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin 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 bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmekte olup, Kiler GYO A.Ş.'nin arsa sahibi İdare ile imzaladığı 17.01.2021 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının ç) bendinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin 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 bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." ve d) bendinde "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir.

Parseller için ruhsatlar alınmış, projeler onaylanmış olup, inşaat devam etmektedir.

Söz konusu parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "SÖZLEŞMEYE DAYALI HAK" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda Kiler GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının net bugünkü;

30.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

2.154.599.485 .-TL

(İki Milyar Yüz Elli Dört Milyon Beş Yüz Doksan Dokuz Bin Dört Yüz Seksen Dört Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.585.519.381 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.114.731.000	2.326.204.100
YÜKLENİCİ AÇISINDAN PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.176.363.116	2.611.635.739
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.154.599.485	2.585.519.381

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 405453

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

