

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER  
ALAN 1 ADET PROJE  
(MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL)**

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.12.2023
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	2.12.2023
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	4.01.2024
<b>RAPOR NO</b>	KLGYO-2310050
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MİTHATPAŞA MAHALLESİ RUMELİ YOLU CADDESİ NO:36 EYÜPSULTAN İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 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 ) Yaklaşımı
  - 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 Belgesi
- Ek 6** - Yapılaşma ve Diğer Belgeler
- 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parsel üzerindeki projenin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselde kain projenin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

İş bu rapor KLGYO-2310050 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı,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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	KLGYO-2202059	KLGYO-2204106	KLGYO-2210052
<b>Rapor Tarihi</b>	4.03.2022	30.05.2022	3.01.2023
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA (MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 2 PARSEL)	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA (MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 3 PARSEL)	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA (MİTHATPAŞA MAHALLESİ 558 ADA 4 PARSEL)
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Onur BÜYÜK- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK -Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	343.730.000,00	277.500.000,00	1.353.400.000

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 558 ADA 4 PARSEL

İli : İSTANBUL  
İlçesi : EYÜPSULTAN  
Bucağı :  
Mahallesi : MİTHATPAŞA  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : F21c09d3a  
Ada No : 558  
Parsel No : 4  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 24581,10  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ  
Sahibi : **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (528003/819370)**  
**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (291367/819370)**  
Yevmiye No : 26424  
Cilt No : 1  
Sayfa No : 64  
Tapu Tarihi : 15.08.2022

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 06.12.2023 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan;

\*Diğer (Konusu: BLEU4VPH sayılı yapı kayıt belgesi iptali ) Tarih: - Sayı: -(24.01.2022-2523)

\*Diğer (Konusu: 06/09.2018 tarih ve 7TZAD3LC belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (20.01.2022-2224)

\*Diğer (Konusu: 4747030 başvurunumarası ile alınan 08/05/2019 düzenlenme tarihli ve DA3B95KY belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (20.01.2022-2214)

\*Diğer (Konusu: 5610108 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve Y73TKZZ5 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (20.01.2022-2207)

\*Diğer (Konusu: 5610104 başvuru numarası ile alınan 03/07/2019 düzenleme tarihli ve S3AR4HVC belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi yapının belge alındıktan sonra yapının yıkılmış olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (20.01.2022-2199)

\*Diğer (Konusu: 03/07/2019 tarihli ve CEY84Y9L belge nolu yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (20.01.2022-2121)

\*Diğer (Konusu: -08/06/2018 tarih 5YCTSEDC numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiş herhangi bir işlem yapılmaması ) Tarih: 10/09/2021 Sayı: 1690943( Şablon: Diğer) (17.09.2021 - 26124)

\*Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (06.05.2020-9427)

\*İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 31/01/2022 tarih 2022/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(01.02.2022-3264)

*Taşınmaz üzerinde yapı kayıt belgelerinin iptaline ilişkin beyanlar bulunmaktadır. Mahallinde yapılan gözlemlerde parsel üzerinde proje geliştirileceği görülmüştür. Beyanlardan birinde yapının belge alındıktan sonra yıkılmış olduğu belirtilmiştir.*

*Parsel üzerinde "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Eyüpsultan Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 27.04.2022 tarihli E75340015622.0166988 sayılı yazıda "...devir tarihi sırasında tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların kaldırılmasından idaremiz sorumlu olup, gereği idaremizce yapılacaktır" denilmektedir. İlgili şerhlerle ilgili süreç Eyüpsultan Belediyesince takip edilmekte olup bu şerhlerin kaldırılacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca taraflar arasındaki sözleşmenin "Devirve Teslime İlişkin Esaslar" maddesinde de durum "sözleşmeye ilişkin taşınmazın devir tarihi sırasında tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, (devamı niteliğinde eklenebilecek takyidatları da kapsam üzere) kaldırılmasından satıcı sorumludur" şeklinde açıklanmış olup bu kapsamda portföyde yer alan taşınmazın devrine olumsuz bir etkisi olmayacağı kanaatine varılmıştır.İlgili şerhlerin tapu devri sırasında Eyüpsultan Belediyesi tarafından kaldırılacağı anlaşılmaktadır. Bu kapsamda; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*



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

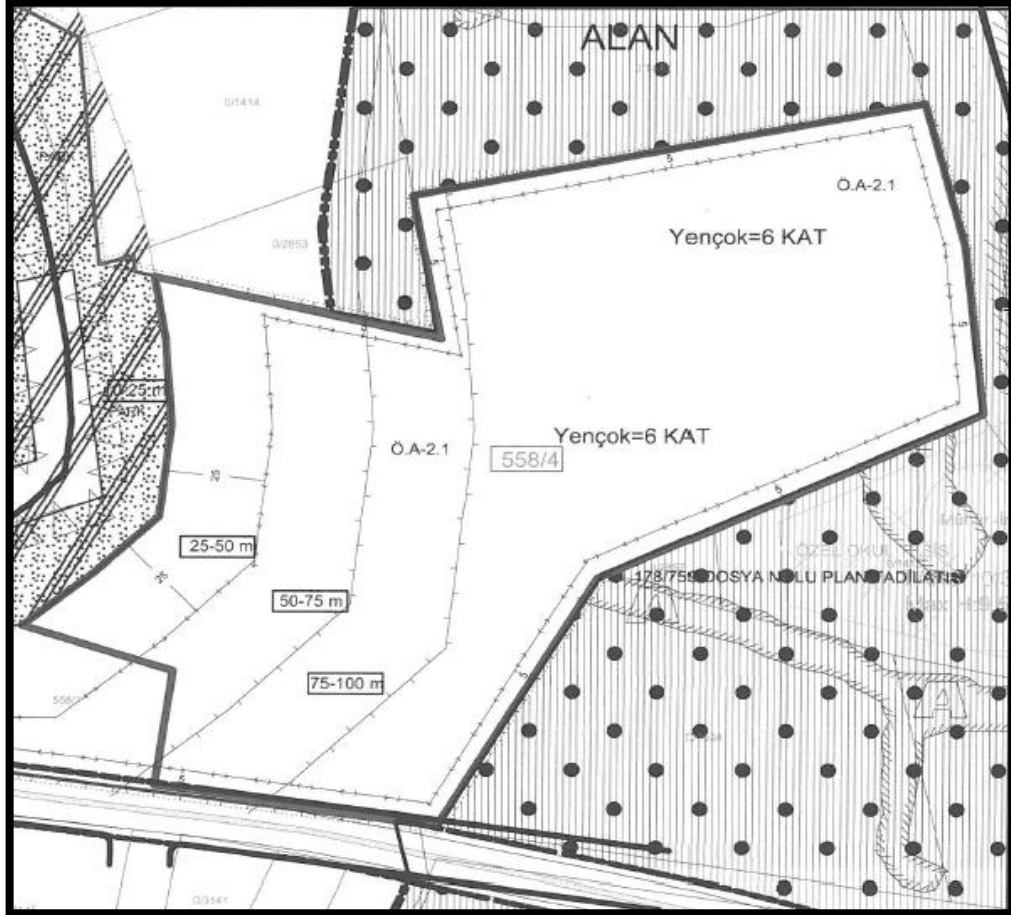
Konu taşınmaz 558 ada 2 ve 558 ada 3 parsellerin tevhid işleminden 15.08.2022 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 558 ada 2 ve 3 parseller ise Eyüpsultan Belediyesi mülkiyetinde iken imar uygulaması işleminden 24.09.2021 tarihinde tescil edilmiştir.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 04.05.2021 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı'nda E:1.00 Yençok: 6 kat konut alanında kalmaktadır.

ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSAL ORANI	YÜZÖLÇÜM
558	4	KONUT	1,00	24.581,10



#### **04.05.2021 TASDİK TARİHLİ KEMERBURGAZ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

1- Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

2- Plan onama sınırı; İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz ve Göktürk Mahallelerinde bulunan, 25.01.2021 tarih ve 153576 sayılı makam olur'u ile rezerv yapı alanı ilan edilen alan sınırıdır.

3- Planlama alanının bir kısmı Alibey Havzasının kısa mesafeli ve orta mesafeli koruma alanında kalmakta olup, söz konusu alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının korunmasına dair yönetmelik ile 167 sayılı yeraltı suları hakkında kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4- Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara, her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.

5- Kırkçeşme su galeri hattı koruma kuşağı'nda yapılacak her türlü uygulama, ilgili müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Çalışmalar esnasında tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin tespiti halinde çalışmalar durdurularak ilgili koruma bölge kuruluna bilgi verilecek, kurul uygun kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6- Planda vadi tabanları ve koruma kuşakları gösterilmiştir. Bu alanlar yapı yasaklı alanlar olup, içinde bulunduğu parselde açık yeşil ve peyzaj alanı olarak kullanılacaktır.

7- Planlama alanında "1.Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine ve her türlü yapılaşmada " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

8- Planlama alanında, 27.08.2013 tarihinde onaylanan 3106 parsel ile ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu ile 13.01.2021 ve 10.12.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında açıklanan hususlar dikkate alınacaktır.

9- Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları ve zemin etüd raporları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

10- Planlama alanında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği hükümlerine uyulacak olup, enerji nakil hatları koruma kuşağında kalan bölgede ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

11- İstanbul Havalimanı-Gayrettepe Metro Hattı güzergahında ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

12- Yapılacak olan yapılar; planlama alanı içerisindeki parsellerin komşuluğunda bulunan ve tapu sicil kayıtlarında orman olarak kayıtlı/şerhi bulunan parsellere en fazla 6.00 metreye kadar yaklaşılabilir.

13- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

14- Planlama alanının tamamında 18.madde uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

15- Konut ve Konut-Ticaret alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.

16- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.

17- Planlama alanında yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilebilir. Planlama alanlarındaki fonksiyon alanlarında kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalamasından alınabileceği gibi fonksiyon alanının cephe aldığı, yolun en düşük ve/veya yüksek noktasından da kot alınabilir.

18- Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, santral yapıları, telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir.

19- Bu planda, plan notlarında ve açıklama raporunda yer almayan konular ve hususlarda ve bununla birlikte alt ölçekli planlardaki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların belirlenmesinde; 6306 sayılı kanun 6.maddesinin 6 nolu bendi ile 3194 sayılı imar kanunun ilgili yönetmeliği olan mekansal planlar yapım yönetmeliğinin açıklamalar kısmının 11.maddesinde belirtilen hususlara uyulacak olup, belirtilen açıklamalar doğrultusunda plandaki standartla belirlenecektir ve esas alınacaktır. Sosyal ve teknik altyapı standartlarının dışındaki konularda yine 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri ve diğer kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

20- TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

21- Plan onama sınırı dışında çıkarılan alan olarak belirlenen sınırlar içerisinde 12.02.2021 tasdik tarihli imar planından önceki hukuki durum geçerlidir.

### **KONUT ALANLARI**

\* Konut alanlarında ada ya da parsel içinde belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının maksimum %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planı göre yapılacak olup ticari yapılar vaziyet planı göre ifraz edilebilir.

\* Konut alanlarında: KAKS:1,00, Yençok: 5 Kat ve 6 Kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

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

Taşınmaz 04.05.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Mevcutta taşınmazın sınırları kısmi olarak belirlenmiş olup, boş durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Kiler GYO 'dan temin edilen 558 Ada 4 parsel için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatlarından anlaşıldığı üzere 558 ada 4 parsel için 12.10.2023 tarihli yapı ruhsatları bulunmaktadır. 558 ada 4 parsel için A-B-C-D-E-F-G-H-I-J isimli bloklar için 10 adet ruhsatlandırma yapılmış olup ruhsatlarda toplam bağımsız bölüm sayısı 183 ( 1 Adet ticari, 182 adet konut) olarak, toplam mesken alanı 36.122,72 m<sup>2</sup>, ticari alan 20 m<sup>2</sup>, ortak alanlar 21082,07m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 57.224,79 m<sup>2</sup> olarak belirtmiştir.

Parselde toplam 10 adet blokta 182 adet konut, 1 adet ticari birim için ruhsatlar alınmış olup geçerliliğini korumaktadır. Tarafımıza uygulama projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

558 ADA 4 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M <sup>2</sup> )	OFİS-İŞYERİ ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> )
A	2.10.2023	115691354	YENİ YAPI	MESKEN	16	1	4	5	III-B	3.194,43		2.102,74	5.297,17
B	2.10.2023	141496547	YENİ YAPI	MESKEN	16	1	4	5	III-B	3.194,10		1.653,21	4.847,31
C	2.10.2023	128087236	YENİ YAPI	MESKEN	16	1	4	5	IV-A	3.183,80		1.399,86	4.583,66
D	2.10.2023	129544599	YENİ YAPI	MESKEN	21	2	5	7	IV-A	4.876,51		2.810,61	7.687,12
E	2.10.2023	101224368	YENİ YAPI	MESKEN	22	2	5	7	IV-A	5.069,22		3.564,86	8.634,08
F	2.10.2023	106220072	YENİ YAPI	MESKEN	27	2	4	6	IV-A	4.488,51		2.151,15	6.639,66
G	2.10.2023	137599056	YENİ YAPI	MESKEN	24	2	4	6	IV-A	4.087,70		2.619,80	6.707,50
H	2.10.2023	108195967	YENİ YAPI	MESKEN	20	1	5	6	IV-A	3.987,57		2.848,08	6.835,65
I	2.10.2023	130097678	YENİ YAPI	MESKEN	20	1	5	6	IV-A	4.040,88		1.931,76	5.972,64
J	2.10.2023	146200597	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1		1	1	III-A		20,00		20,00
<b>TOPLAM</b>					183					36.122,72	20,00	21.082,07	57.224,79

### 2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

558 Ada 4 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti başlamış, hafriyatlar alınmış haldedir. Kiler GYO A.Ş. Den edinilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere göre bitmişlik oranı yaklaşık %11 seviyesindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

AGİSTANBUL Yapı Denetim Limited Şirketi- 19 Mayıs Mahallesi Sümer Sokak Sümko Sitesi M1 Blok A Blok Girişi No3 CC D:23 Kadıköy/İstanbul

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

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsatlar, mimari projeler ve müşteri tarafından iletilen çarşaf listeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

**2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı inşaatı tamamlanmamış olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almakta olup, 558 ada 4 parsel 24.581,10 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz, 558 ada 2 ve 3 parsellerin tevhid işleminden oluşmuştur.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kemerburgaz Pirinççi Yolu'na ve Mandıra Sokak'a cephesi bulunmamaktadır. Parselin kuzeyinde yaklaşık 1,5 km mesafede Göktürk Merkez Mahallesi yer almakta olup, genel olarak orta üst ve üst sosyo ekonomik grup tarafından ikamet edilmektedir. Taşınmazların bitişiğinde olan Göktürk Yolu İstanbul Yeni Havalimanı için tercih edilen ana arterler arasındadır.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

558 ada 4 parsel 24.581,10 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz, 558 ada 2 ve 3 parsellerin tevhid işleminden oluşmuştur. Konu taşınmazın üzerinde inşaat çalışmalarının başladığı görülmüştür. Referans Göktürk olarak adlandırılan projede A-B-C-D-E-F-G-H-I-J bloklar olmak üzere toplamda 10 blok olarak projelendirilmiş ve Yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; toplam satılabilir dükkan alanı 20 m<sup>2</sup>, konut Alanı: 48.490,12 m<sup>2</sup> dir. Toplam Satılabilir alan 48.510,12 m<sup>2</sup> dir. Satılabilir alanlara tahsis ve eklenti alanları dahildir.

Parsel üzerinde 10 adet Blok (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) tanımlanmıştır. J blok ticari blok olup diğer bloklar konut olarak tasarlanmıştır. Bloklarda 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 1 adet ticari, 182 adet konut birimi olmak üzere toplam 183 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Toplam inşaat alanı 57.224,79 m<sup>2</sup> dir.

Projenin inşaatı başlamıştır. Kiler GYO A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %11 olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu projede icmal listesi, ruhsat ve mimari projelerine göre A blok 1 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 16 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B blok 1 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 16 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. C blok 1 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. D blok 2 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 21 bağımsız bölümden oluşmaktadır. E blok 2 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 22 bağımsız bölümden oluşmaktadır. F blok 2 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 27 bağımsız bölümden oluşmaktadır. G blok 2 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 24 bağımsız bölümden oluşmaktadır. H blok 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. I blok 1 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmakta olup toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. J blok zemin kattan oluşmakta olup toplam 1 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

558 ada 4 parsel 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 - Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih ve Beyoğlu ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km<sup>2</sup>'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2022 yılındaki ADNKS verilerine göre 422.913'dür. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz 'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüp bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaştırmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy, İstanbul, Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur. .



Harita 1: Eyüpsultan İlçesi'nin Konumu

#### 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)

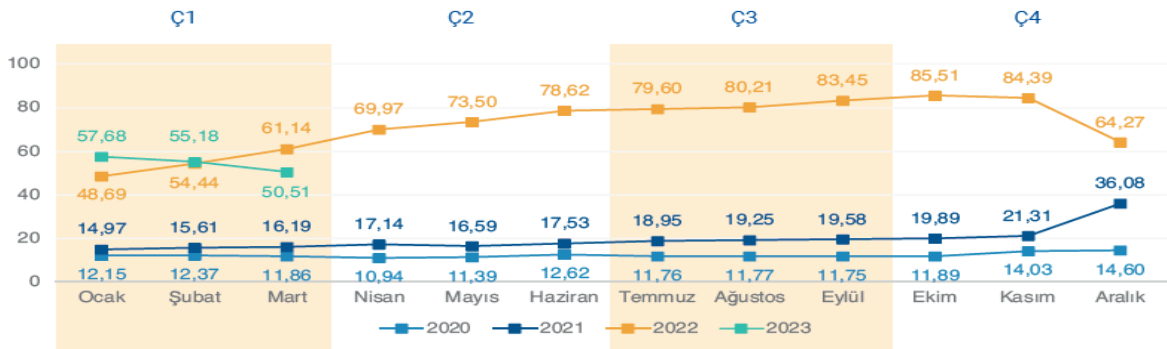
### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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.

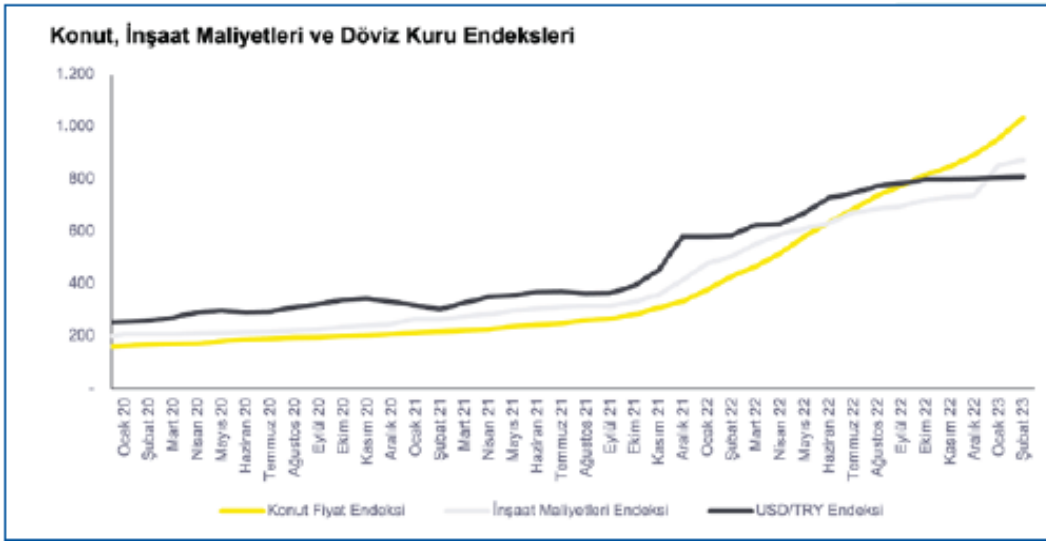
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 işinde 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 gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

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

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

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

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

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

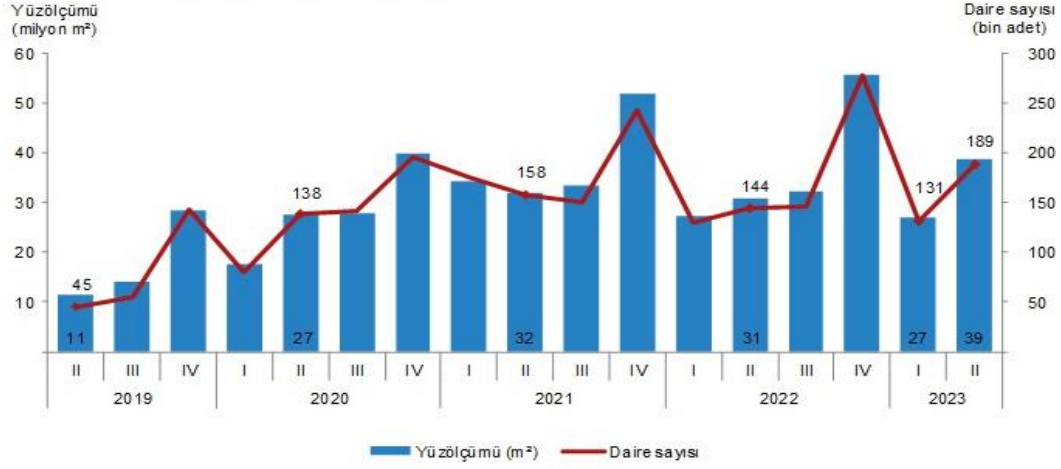
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

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

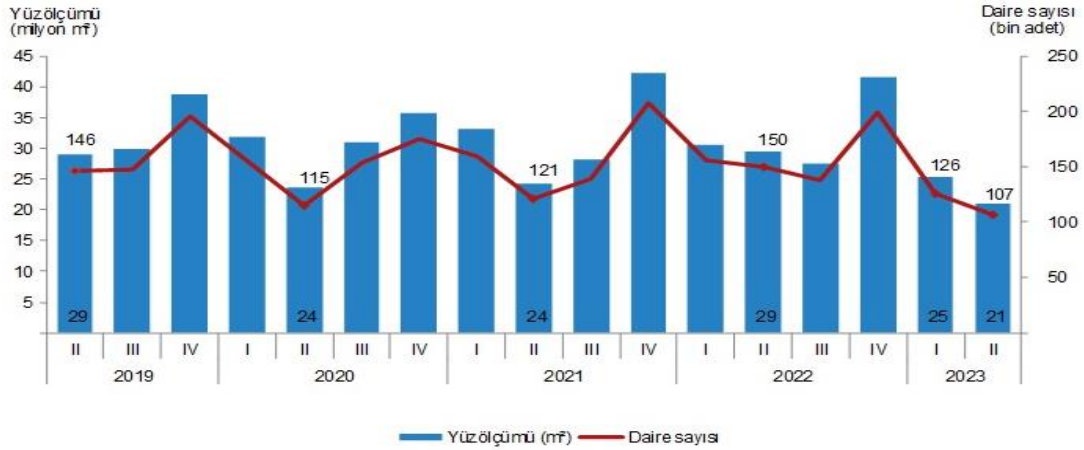
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 21,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 12,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 4,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 4,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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



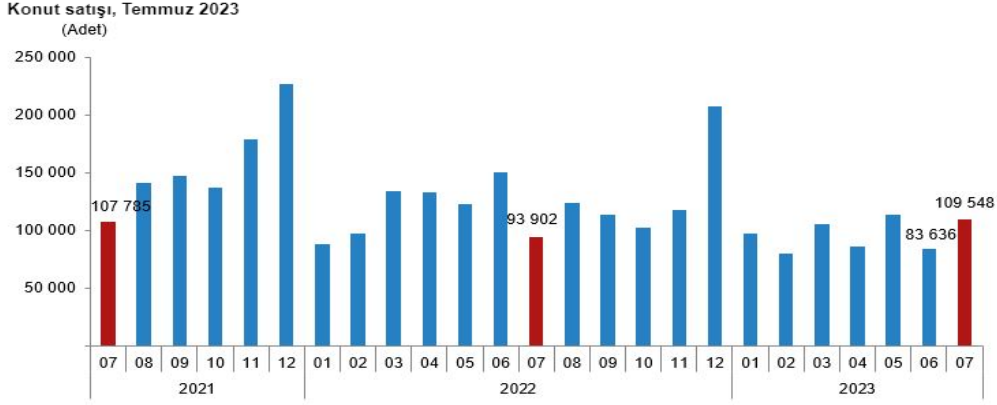
#### Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TÜİK)

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



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

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



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

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

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

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

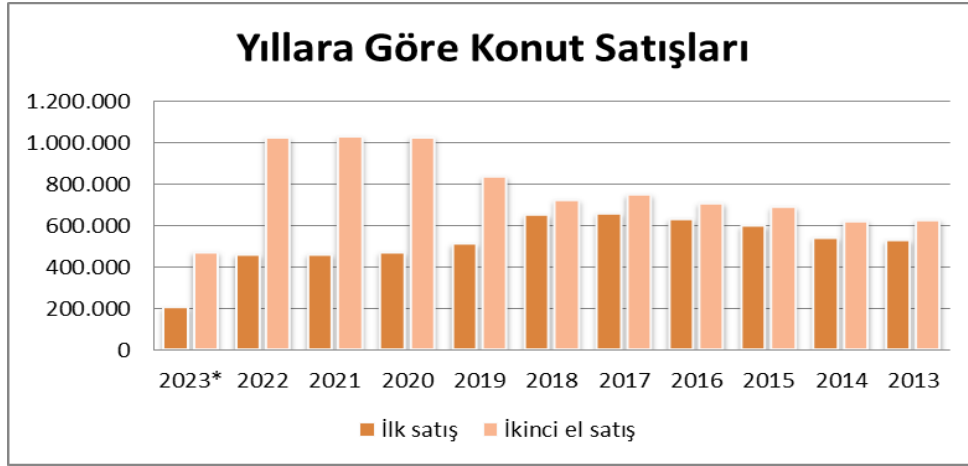
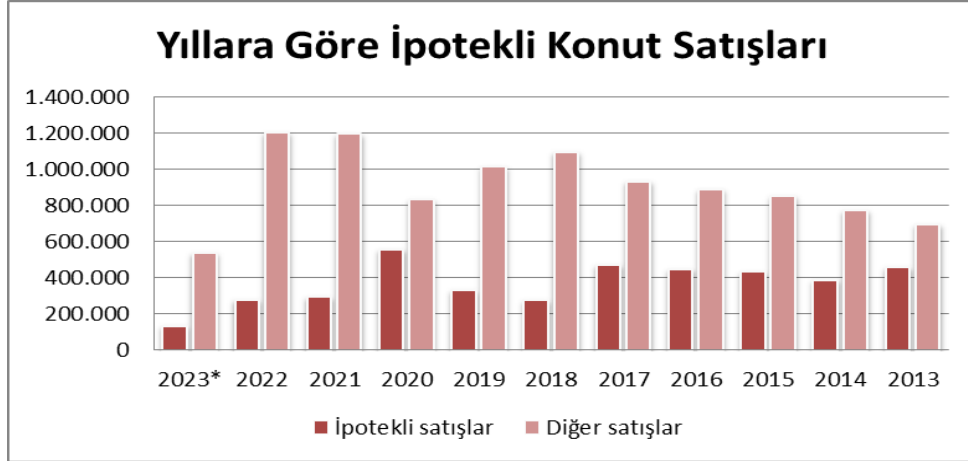
Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla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

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

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

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





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2023*	675.327	136.063	539.264	20,1%	675.327	202.799	472.528
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

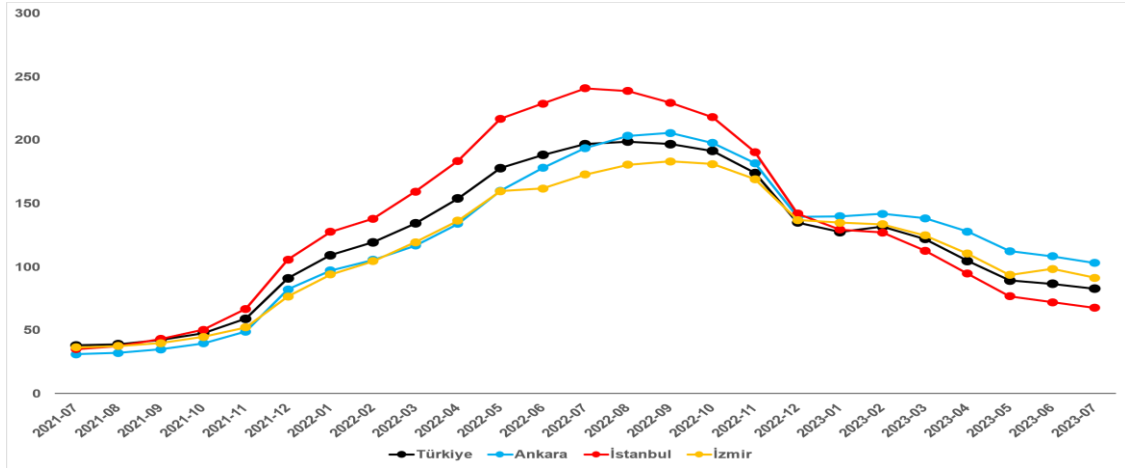
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Haziran 2023 (TÜİK)  
\*2023 yılı verileri Ocak-Temmuz dönemine aittir

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

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

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

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



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

Kaynak: sahibinden.com, Betam

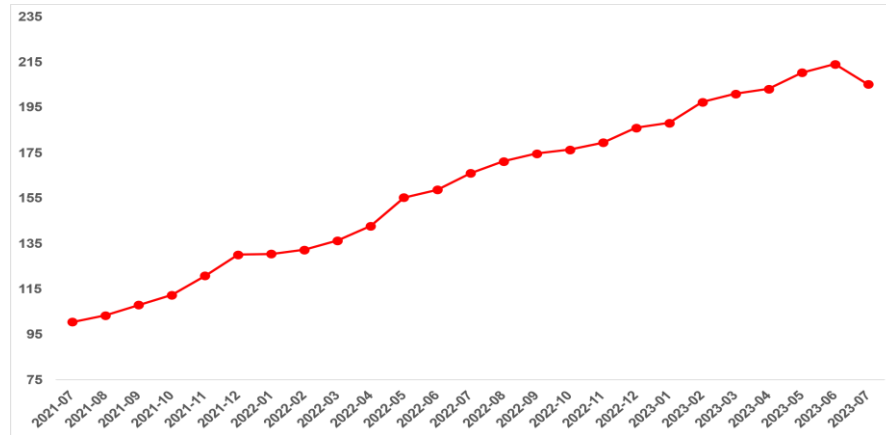
Haziran ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının üç büyük şehirde de düştüğü görülmektedir. Hazirandan temmuza yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 72,1'den yüzde 67,6'ya, Ankara'da yüzde 108,2'den yüzde 103'e, İzmir'de ise yüzde 98,3'ten yüzde 91,2'ye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

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

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

Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

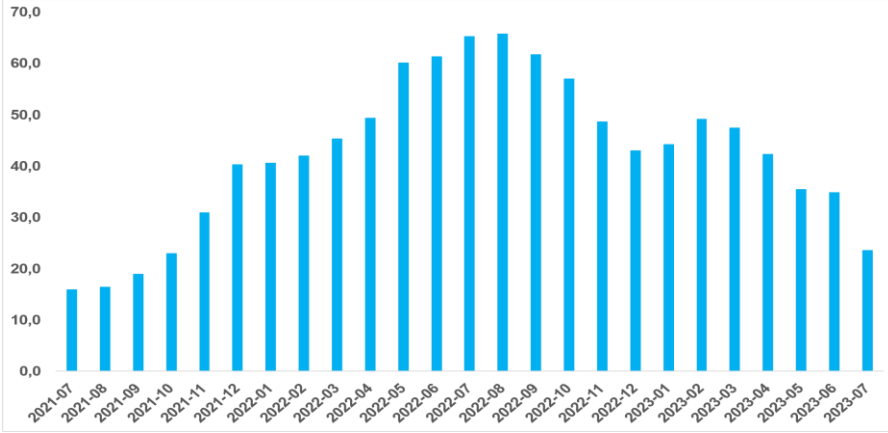


Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam



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

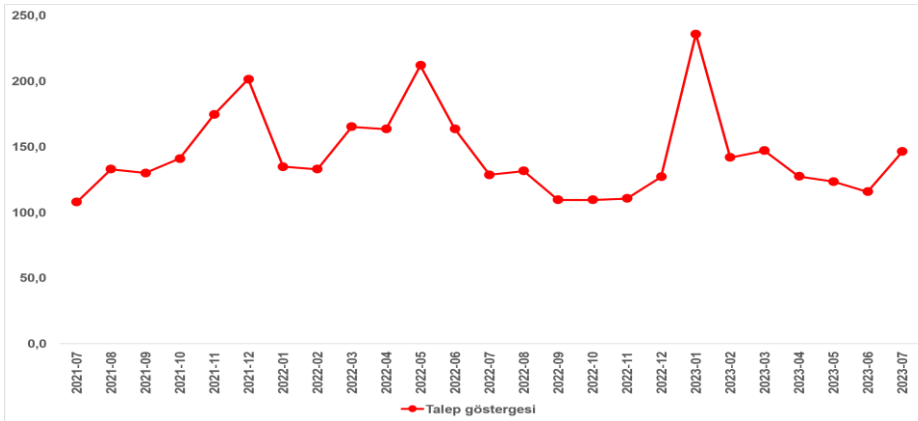


Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

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

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

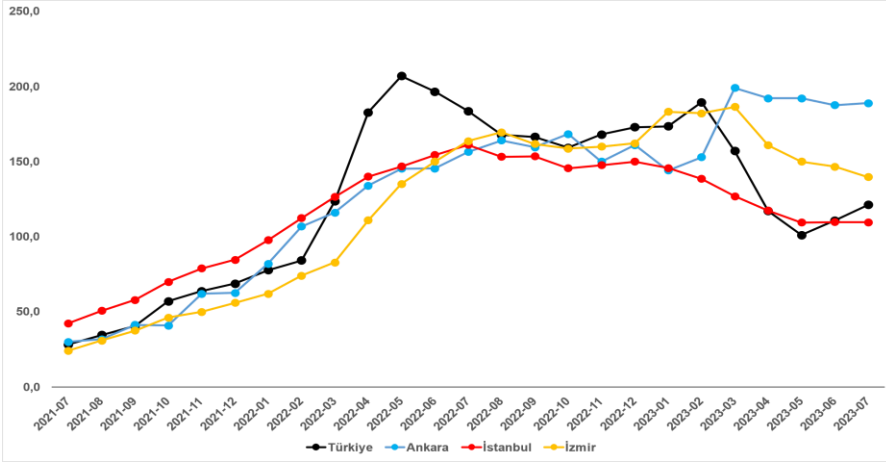


Talep göstergesi (2020 Şubat=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

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

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



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

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

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

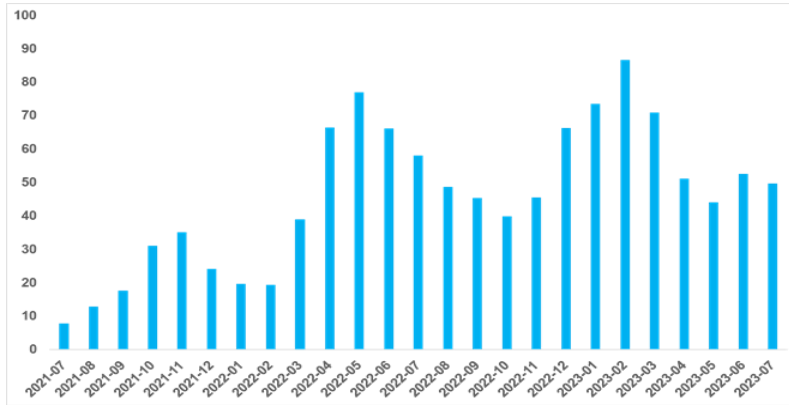
İller	2022 Temmuz m <sup>2</sup> Fiyatı	2023 Temmuz m <sup>2</sup> Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>56,1</b>	<b>124,1</b>	<b>121,1</b>
Trabzon	21,3	72,7	242,3
Ordu	23,4	76,0	224,8
Malatya	20,0	63,6	218,2
Diyarbakır	25,8	75,6	192,8
Erzurum	17,3	50,0	189,0
Kayseri	23,8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

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

Kaynak: sahibinden.com, Betam

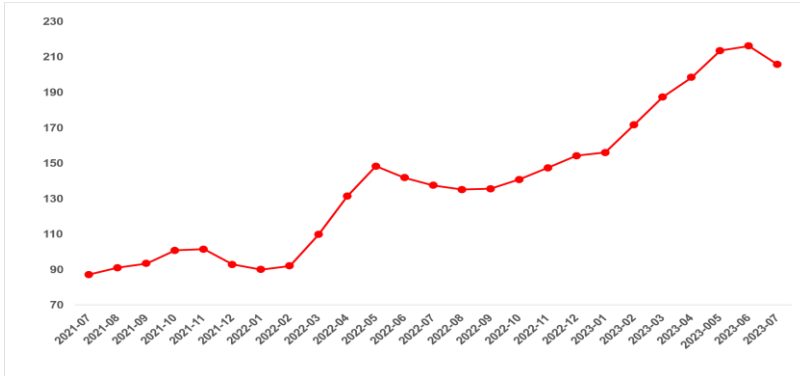
Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiralarda yıllık artış oranı geçen ayın aksine düşmüştür. Reel kiralardaki yıllık artış oranı temmuzda yüzde 49,6 olmuştur.

Benzer şekilde, reel kira fiyat endeksi aylık cari fiyat artışının (yüzde 4,2) TÜFE artışından (yüzde 9,5) daha düşük olması sonucu geçen aya kıyasla 10,5 puan azalarak 205,7 olmuştur . Buna göre reel kira fiyatı, 2017 Eylül ayındaki referans dönemine göre yüzde 105,7 yüksektir.



Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

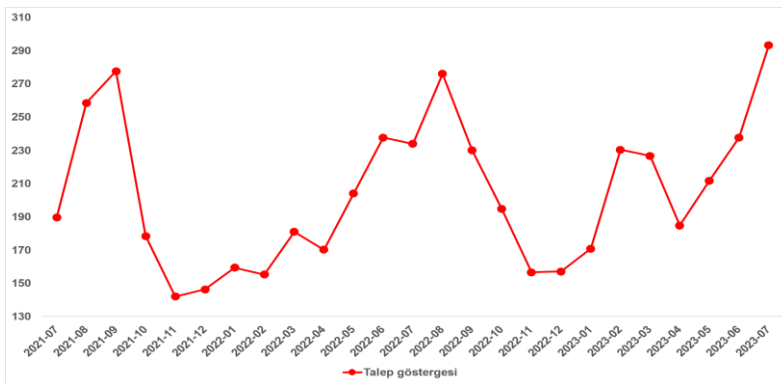


Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.

Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye 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

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan Belediyesi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Ruhsat ve projeler onaylanmıştır.
- \* Ana arterlere cephelidir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* İnşaat başlangıç seviyesindedir.
- \* Bölgede arz artmıştır.

## 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 Eyüpsultan ilçesinde yer alan 1 adet projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların arsa değerinin tespitinde ve nakit akışında kullanılacak konut, ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

#### 1 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0 (532) 285 64 76

Taşınmaza yakın konumda Kemerburgaz 428 parsel 3600m<sup>2</sup> arsanın 900m<sup>2</sup> hissesi için 13.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.İmarsız parseldir.

<b>SATILIK</b>	900 .-M <sup>2</sup>	13.500.000 .-TL	15.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

#### 2 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0 (532) 285 64 76

Taşınmaza yakın konumda Kemerburgaz 3358 parsel 22.240m<sup>2</sup> arsa için 450.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.İmarsız parseldir.

<b>SATILIK</b>	22240 .-M <sup>2</sup>	450.000.000 .-TL	20.234 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

#### 3 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0 (532) 285 64 76

Taşınmaza yakın konumda Kemerburgaz 525 parsel 2000m<sup>2</sup> arsa için 40.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.İmarsız parseldir.

<b>SATILIK</b>	2000 .-M <sup>2</sup>	40.000.000 .-TL	20.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

#### 4 Pozitif Invest

Tel 0541 651 80 40

Taşınmaza yakın konumda Kemerburgaz 206 parsel 3.180m<sup>2</sup> arsa için 85.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.İmarsız parseldir.

<b>SATILIK</b>	3180 .-M <sup>2</sup>	85.000.000 .-TL	26.730 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

#### 5 Toprak Gayrimenkul

Tel 0 (551) 745 57 14

Konu taşınmaza yakın konumda, 466 ada 4 parsel Hmaks:12,50m. yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.800.000 TL bedel ile satılıktır. İmar hakkı düşüktür.

<b>SATILIK</b>	58 .-M <sup>2</sup>	2.800.000 .-TL	48.276 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

#### 6 Kemerpark Gayrimenkul

Tel 0532 285 64 76

Kemerburgaz Mahallesinde konu taşınmaza yakın konumda yer alan 138 parsel 4839 m<sup>2</sup> arsa için 70.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.İmarsız parseldir.

<b>SATILIK</b>	4839 .-M <sup>2</sup>	70.000.000 .-TL	14.466 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

#### 7 REBİ Gayrimenkul

Tel 0533 608 37 23

Taşınmaza yakın konumda Kemerburgaz 335 ada 22 parsel parsel 2.525m<sup>2</sup> arsa için 168.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. E:0,30 ayırık nizam 2 kat konut alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	2525 .-M <sup>2</sup>	168.000.000 .-TL	66.535 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

#### 8 Pera Gayrimenkul

Tel 0 (533) 268 91 71

Taşınmaza yakın konumda 4.750 m<sup>2</sup> arsa için 217.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir. E:0,60 ayırık nizam konut alanında kalmaktadır.

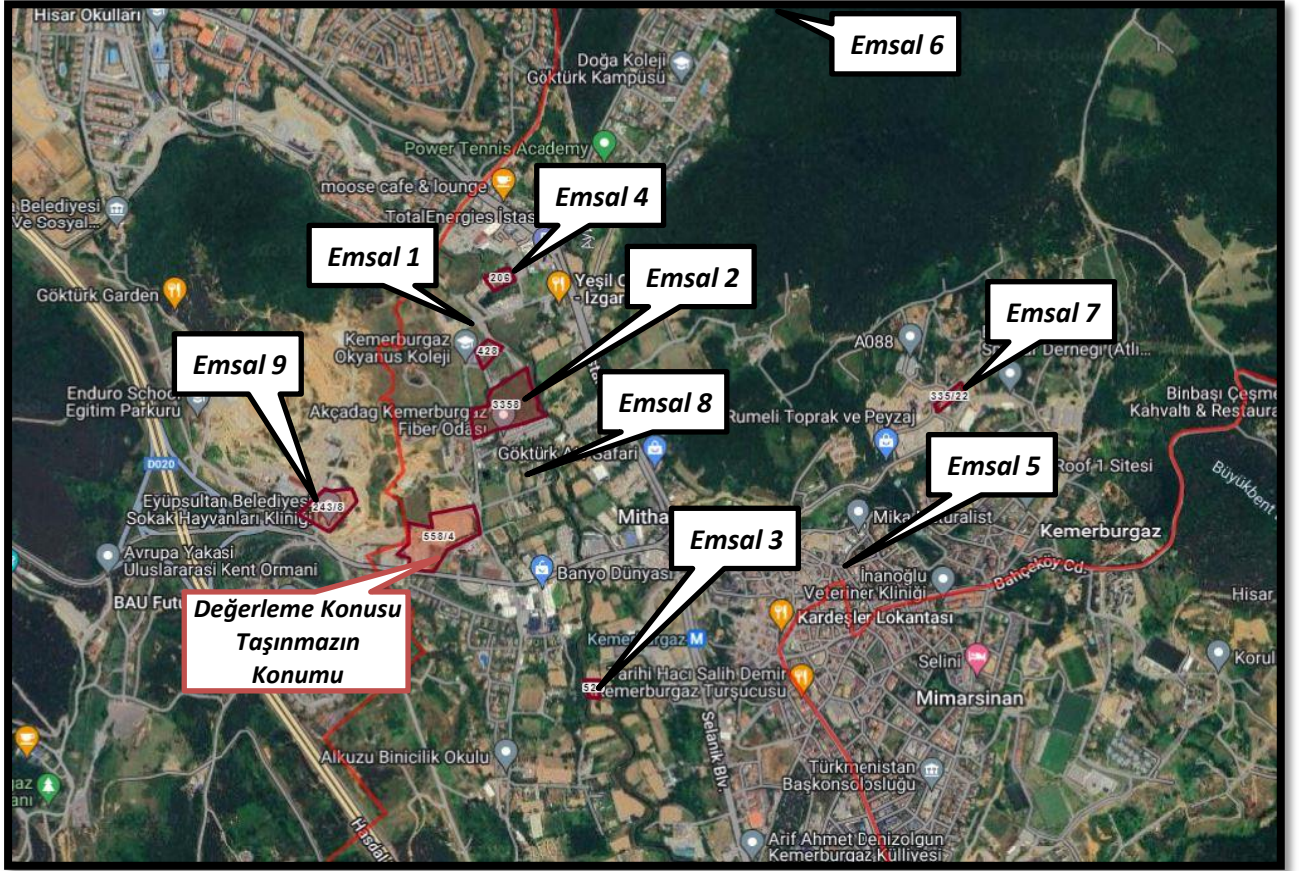
<b>SATILIK</b>	4750 .-M <sup>2</sup>	217.250.000 .-TL	45.737 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------



## 9 Medyadan

Eyüpsultan Belediyesi tarafından Mithatpaşa Mahallesi 243 ada 8 parselde toplam 12.566,96 m<sup>2</sup> arsanın 22.11.2023 tarihinde 754.017.600 TL muammen bedel ile ihale usulü satışa çıkartılmıştır. Taşınmazlar max:6 kat Emsal=1.00 konut imarlıdır.

<b>SATILIK</b>	12567 .-M <sup>2</sup>	754.017.600 .-TL	60.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	----------------------------



## Konut Emsalleri

### 1- Arium Residence Kemerburgaz



Arium Residence projesi 10 bin metrekare alan üzerine RMA Group tarafından inşa edilecek butik bir projedir. 112 konut 12 ticari alana sahip Arium Residence projesi içerisinde 1+1'den 4+1'e kadar farklılık gösteren konut seçeneği barındırmaktadır. Projede konutların büyüklükleri ise 50 metrekare ile 150 metrekare arasında değişmektedir.

#### **İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ**

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Türkmen Gayrimenkul 0 (532) 282 48 00	2+1 2. kat	127m <sup>2</sup>	9.400.000 TL	74.016 TL/m <sup>2</sup>
Homes Gayrimenkul 0 (536) 792 79 77	2+1 bahçe kat	135m <sup>2</sup>	11.500.000 TL	85.185 TL/m <sup>2</sup>
Suga Gayrimenkul 0 (530) 584 40 40	4+1 bahçe kat	400m <sup>2</sup>	35.000.000 TL	87.500 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>84.441 TL/m<sup>2</sup></b>

### 2- Vista Göktürk



Vista Göktürk Vista Göktürk Modern Yaşam Projesi, Çetin İnşaat ve Kalçin Yapı ortaklığı olan Çetin İnşaat firması tarafından hayata geçirilmiştir. Projede, 2+1, 3+1, 4+1 tipte daireler bulunmaktadır. Daireler 79 metrekare ile 300 metrekare arasında değişmektedir. Sıfır inşaatır.

#### **İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ**

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Vista Satış Ofis 0530 399 8921	2+1 1. Kat	123m <sup>2</sup>	13.491.000 TL	109.683 TL/m <sup>2</sup>
Vista Satış Ofis 0530 399 8921	3+1 Bahçe Katı	148m <sup>2</sup>	16.587.000 TL	112.074 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>110.989 TL/m<sup>2</sup></b>

### 3- Göktürk Calm City



Eyüp-Göktürk'te inşa edilmekte olan Calm City projesi blokta 7 konuttan meydana gelmektedir. Projede , 2+1, 3+1, 4+1 tipte daireler bulunmaktadır. Daireler 72 metrekare ile 360 metrekare arasında değişmektedir. Sıfır inşaatır.

#### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
White House 0 (535) 773 28 08	2+1 2. kat	130m <sup>2</sup>	16.500.000 TL	126.923 TL/m <sup>2</sup>
White House 0 (535) 773 28 08	3+1 4. kat	155m <sup>2</sup>	20.500.000 TL	132.258 TL/m <sup>2</sup>
White House 0 (535) 773 28 08	4+1 5. kat	180m <sup>2</sup>	24.500.000 TL	136.111 TL/m <sup>2</sup>
	<b>Ortalama</b>			131.764 TL/m <sup>2</sup>

### 4- Koray Bianco



Koray Bianco projesi 167 adet daire ve 65 adet dükkan olmak üzere 232 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İnşaatı yeni tamamlanmış oturma başlamıştır.

#### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Derin Gayrimenkul 0 532 294 36 96	1+1 1. kat	65m <sup>2</sup>	6.500.000 TL	100.000 TL/m <sup>2</sup>
Snowboard Gayrimenkul 0 (534) 431 66 60	2+1 2. kat	95m <sup>2</sup>	8.650.000 TL	91.053 TL/m <sup>2</sup>
Deniz Gayrimenkul 0 (533) 200 04 48	3+1 5. kat	183m <sup>2</sup>	16.000.000 TL	87.432 TL/m <sup>2</sup>
	<b>Ortalama</b>			90.816 TL/m <sup>2</sup>



## 5- Özak Göktürk



Özak GYO'nun Kemerburgaz Göktürk'teki 22 dönümlük kendi arazisi üzerinde geliştirdiği Özak Göktürk projesi 157 konuttan meydana gelmektedir. Dört bloktan oluşan projede 3 blok 4 katlı, 1 blok 3 katlı olarak planlandı. Dairelerin tavan yüksekliği 3,5-4 metredir. Özak Göktürk'te 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1, 5,5+1 daire tipleri yer alıyor. İnşaatı yeni tamamlanmış oturma başlamıştır.

### İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 627 01 45	2+1 bahçe kat	187m <sup>2</sup>	23.800.000 TL	127.273 TL/m <sup>2</sup>
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 217 29 53	3,5+1 2. Kat	224m <sup>2</sup>	32.000.000 TL	142.857 TL/m <sup>2</sup>
Vizyon Gayrimenkul 0(532) 314 04 98	4+1 Çatı Katı	296m <sup>2</sup>	39.500.000 TL	133.446 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>134.795 TL/m<sup>2</sup></b>



## Ticaret Emsalleri

### 1 Garden City Gayrimenkul

Tel 0 (537) 235 09 77

Taşınmaza yakın konumda, Grand City projesinde İstanbul Caddesinde zemin katta konumlu, 175 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen dükkan 21.500.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	175 .-M <sup>2</sup>	21.500.000 .-TL	122.857 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

### 2 Garden Gayrimenkul

Tel 0 (530) 066 17 13

Taşınmaza ve Kemerburgaz Metro İstasyonuna yakın konumlu, İstanbul Caddesi üzerinde,zemin katında konumlu, 112 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 6.750.000 TL bedel ile satılıktır. Depolu dükkan olup şerefiyesi daha düşüktür.

<b>SATILIK</b>	112 .-M <sup>2</sup>	6.750.000 .-TL	60.268 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 3 İstanbul Property Gayrimenkul

Tel 0 (534) 567 39 90

Taşınmaza yakın konumlu, Bianco Çarşıda yer alan, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 650 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen dükkan 120.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	650 .-M <sup>2</sup>	120.000.000 .-TL	184.615 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

### 4 Herta Gayrimenkul

Tel 0 (536) 435 01 02

Taşınmaza yakın konumlu, Çeşmebaşı Caddesi üzerinde, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 52 m<sup>2</sup> kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 4.250.000 TL bedel ile satılıktır. 27m<sup>2</sup> bodrum kat, 27m<sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır.

<b>SATILIK</b>	52 .-M <sup>2</sup>	4.250.000 .-TL	81.731 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------





### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde bölgedeki imarsız taşınmazlar ve Göktürk Bölgesinde kalan farklı yapılaşma koşulları farklı imarlı parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m<sup>2</sup> değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan konutların ortalama birim m<sup>2</sup> değerinin 75.000.-150.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Konu taşınmazlar için oluşturulan nakit akım tablosunda taşınmazların m<sup>2</sup> birim değeri 120.000.-TL/m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmıştır.

Dükkan emsalleri münferit dükkanlar olup alanları daha büyüktür, birim değeri 60.000- 185.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki projede yer alan tek ticari birim olması ve küçük alanlı dükkan olması nedeni ile ortalama birim m<sup>2</sup> değeri 250.000TL/m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmıştır.

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)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-7	E-8	E-9
SATIŞ FİYATI		168.000.000	217.250.000	754.017.600
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	24.581,10 m <sup>2</sup>	2.525	4.750	12.567
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		66.535	45.737	60.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E:1.00	E:30	E:60	E:1
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	Benzer 0%
MANZARA		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	0%
DİĞER BİLGİLER	nitelikli projeye uygun			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	40%
TOPLAM DÜZELTME		87%	72%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	94.700	124.420	78.667	81.000

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ					
Ada	Parsel	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
558	4	Arsa	24.581,10	94.700,00	2.327.800.000 TL

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	1- ARİUM RESIDENCE	2- GÖKTÜRK VİSTA	3-CALM CITY
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100	84.441	110.989	131.764
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		30%	30%	0%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER		YENİ PROJE	YENİ PROJE	YENİ PROJE
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		25%	25%	-5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>123.150</b>	<b>105.551</b>	<b>138.736</b>	<b>125.176</b>

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 558 ada 4 parsel için 94.700.-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %11 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 588 ada 4 parselin 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/m<sup>2</sup>, 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 10.200.-TL/m<sup>2</sup> '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.

588 ada 4 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (558 Ada 4 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
558 ada 4 parsel									
<b>A</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	5.297,17	M <sup>2</sup>	=	119.186.325	.-TL	
<b>B</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	4.847,31	M <sup>2</sup>	=	109.064.475	.-TL	
<b>C</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	4.583,66	M <sup>2</sup>	=	103.132.350	.-TL	
<b>D</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	7.687,12	M <sup>2</sup>	=	172.960.200	.-TL	
<b>E</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.634,08	M <sup>13</sup>	=	194.266.800	.-TL	
<b>F</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	6.639,66	M <sup>13</sup>	=	149.392.350	.-TL	
<b>G</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	6.707,50	M <sup>13</sup>	=	150.918.750	.-TL	
<b>H</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	6.835,65	M <sup>13</sup>	=	153.802.125	.-TL	
<b>I</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	5.972,64	M <sup>2</sup>	=	134.384.400	.-TL	
<b>J</b>	22.500	.-TL/M <sup>2</sup>	X	20,00	M <sup>2</sup>	=	450.000	.-TL	
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>							<b>=</b>	<b>1.287.557.775</b>	<b>.-TL</b>

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 7si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5i 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. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 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	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	= 1.287.557.775
Çevre düzeni, peyzaj (%7)	= 90.129.044
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>	= 1.377.686.819
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 68.884.341
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b>	= <b>1.446.571.160</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %10) (C)	= 137.768.682
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b>	= <b>1.584.339.842</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı	= <b>11,00%</b>
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>	= <b>159.122.828</b>

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</b>	
558 ada 4 parsel Arsa Değeri =	2.327.800.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	1.446.571.160 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %10) (C) =	137.768.682
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	566.155.674 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer</b> =	<b>4.478.295.516 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer</b> =	<b>4.478.300.000 TL</b>

<b>Gerçekleşmiş Maliyet</b>	
<b>Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b> =	<b>1.446.571.160 TL</b>
<b>Projenin İnşaat Seviyesi</b> =	<b>11,00%</b>
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti</b> =	<b>159.122.828 TL</b>

#### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki  $x^{(5/2)}=y$  olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 11,00%

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 0,40%**

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 566.155.674 .-TL**

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 0,40%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ</b> =	<b>2.272.048 .-TL</b>
---	-----------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 137.768.682 .-TL**

**Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 0,40%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ</b> =	<b>552.882 .-TL</b>
--	---------------------



PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	2.327.800.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	159.122.828	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	552.882	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	2.272.048	.-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 2.489.747.758</b>	<b>.-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 2.489.750.000</b>	<b>.-TL</b>

■ **558 Ada 4 Parseldeki Referans Göktürk Projesinin Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>4.478.300.000</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>2.489.750.000</b>

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

588 ada 4 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### 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 ayarlamaların 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 parsel üzerinde ruhsatların alınmış olması, inşaat seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 18,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Referans Göktürk Projesi kapsamında 588 ada 4 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir dükkan alanı 20 m<sup>2</sup>, konut Alanı: 48.490,12 m<sup>2</sup> dir. Toplam Satılabilir alan 48.510,12m<sup>2</sup> dir. Satılabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Kiler GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları satışa esas alana dahil olup, birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 123.150.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticari ünitenin (Dükkan) satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 250.000-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

### 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 3 farklı indirim oranı ile indirilerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~10.552.850.039.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %25,00 indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 5.326.357.090.-TL olarak öngörülmüştür.

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	10.552.850.039
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	5.326.357.090

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

558 ADA 4 PARSELİN ARSA DEĞERİ	2.327.800.000 TL
--------------------------------	------------------

#### ■ Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşım Yöntemine göre;

558 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.489.750.000 TL
558 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	4.478.300.000 TL

#### ■ Gelir İndirim Yöntemine göre;

558 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	5.326.357.090 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 558 ada 4 parselde yer alan proje için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu 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**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

#### **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.

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 558 ada 4 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazın inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

#### **6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.



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

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

**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.

Taşınmaz üzerinde yapı kayıt belgelerinin iptaline ilişkin beyanlar bulunmaktadır. Mahallinde yapılan gözlemlerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beyanlardan birinde yapının belge alındıktan sonra yıkılmış olduğu belirtilmiştir.

Parsel üzerinde "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Eyüpsultan Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 27.04.2022 tarihli E75340015622.0166988 sayılı yazıda "...devir tarihi sırasında tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların kaldırılmasından idaremiz sorumlu olup, gereği idaremizce yapılacaktır" denilmektedir. İlgili şerhlerle ilgili süreç Eyüpsultan Belediyesince takip edilmekte olup bu şerhlerin kaldırılacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca taraflar arasındaki sözleşmenin "Devir ve Teslime İlişkin Esaslar" maddesinde de durum "sözleşmeye ilişkin taşınmazın devir tarihi sırasında tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, (devamı niteliğinde eklenebilecek takyidatları da kapsamak üzere) kaldırılmasından satıcı sorumludur" şeklinde açıklanmış olup bu kapsamda portföyde yer alan taşınmazın devrine olumsuz bir etkisi olmayacağı kanaatine varılmıştır. İlgili şerhlerin tapu devri sırasında Eyüpsultan Belediyesi tarafından kaldırılacağı anlaşılmaktadır. Bu kapsamda; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 588 ada 4 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı 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 değerlendirme konusu taşınmazın;

30.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
2.489.750.000	2.987.700.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
5.326.357.090	6.391.628.508
558 ADA 4 PARSELİN ARSA DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
2.327.800.000	2.560.580.000

kiymet takdir edilmiştir.

### Değerleme Uzmanı



### Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



### Eren KURT

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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