

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ,
994 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57
PARSELDE YER ALAN
QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2023
RAPOR TARİHİ	5.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ, 994 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ (994 ADA 54, 55, 56 ve 57 PARSEL) ŞİŞLİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 5 -** Yapı Ruhsatları-Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6 -** Tapular
- Ek 7 -** Taşınmazların Değer Listesi
- Ek 8 -** İpotek Yazıları-İpotekli taşınmazlar listesi
- Ek 9 -** Mülkiyet Listesi

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen stok listesinde görülen bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen stok listesinde görülen bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2310008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında iki adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1707012	SNP-1810011	
Rapor Tarihi	2.10.2017	8.01.2019	
Rapor Konusu	994 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ	995 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ	
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	342.072.944	419.846.754	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

994 ADA 54 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : CUMHURİYET
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 54
Alanı (m²) : 2.696,54
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Cilt No : 18
Sayfa No : 1718

SAHİBİ	ARSA PAYI	M ²	TARİH	YEVİMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153 / 600	687,62	2.11.2012	17972
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19 / 75	683,12	21.02.2013	3450
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	11 / 120	247,18	1.04.2022	9574
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359 / 10000000	320,72	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213 / 100000000	233,23	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827 / 50000000	343,26	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543 / 100000000	181,41	28.08.2015	15812

994 ADA 55 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : CUMHURİYET
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 55
Alanı (m²) : 38,62
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Cilt No : 18
Sayfa No : 1719

SAHİBİ	ARSA PAYI	M ²	TARİH	YEVİMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153 / 600	9,85	2.11.2012	17972
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19 / 75	9,78	21.02.2013	3450
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	11 / 120	3,54	1.04.2022	9574
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359 / 10000000	4,59	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213 / 100000000	3,34	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827 / 50000000	4,92	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543 / 100000000	2,60	28.08.2015	15812

994 ADA 56 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : CUMHURİYET
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 56
Alanı (m²) : 255,36
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Cilt No : 18
Sayfa No : 1720

SAHİBİ	ARSA PAYI			M ²	TARİH	YEVİMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153	/	600	65,12	2.11.2012	17972
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19	/	75	64,69	21.02.2013	3450
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	11	/	120	23,41	1.04.2022	9574
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359	/	10000000	30,37	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213	/	100000000	22,09	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827	/	50000000	32,51	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543	/	100000000	17,18	28.08.2015	15812

994 ADA 57 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : CUMHURİYET
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 57
Alanı (m²) : 15.335,23
Vasfı : 59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat Mülkyeti
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
Yevmiye No : Tabloda Belirtilmiştir.
Cilt No : Tabloda Belirtilmiştir.
Sayfa No : Tabloda Belirtilmiştir.
Tapu Tarihi : 1.04.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Bağımsız bölümlere ilişkin 11/25.12.2023 tarihli mülkiyet ve takyidat bilgileri ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 57 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde münferit olarak: **Beyan;**

Yönetim Planı: 15/11/2017 (Tarih:16/11/2017, Yevmiye:19146)

Yönetim Planı Değişikliği: 24/10/2018 (Tarih:02.11.2018, Yevmiye:17474)

Taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.03.2019-4019)

27, 33, 39, 909, 932, 933 numaralı bağımsız bölümler üzerinde başkaca bir takyidat bulunmamaktadır.

İpotekler;

353 numaralı bağımsız bölümler üzerinde:

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 502157932,12.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (11/03/2019-3903)

904, 906, 907, 908, 929, 930, 934, 935, 940, 941, 946, 947, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 961, 962, 963, 965, 968, 970, 971, 972, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1068, 1069, 1070, 1071, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080 numaralı bağımsız bölümler üzerinde:

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 3000000000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (14/04/2023-10059)

1096, 1097, 1098, 1099 numaralı bağımsız bölümler üzerinde:

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 5505975,75-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (04/03/2019-3468)

969 numaralı bağımsız bölümler üzerinde;

İhtiyati Tedbir: İstanbul 12.Asliye Ticaret Mahkemesi nin 02/12/2021 tarih 2021/28 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Sinpaş GYO A.Ş. Ve Arı Finans Kiralama A.Ş. Dışında 3. kişilere satılamaz) 03.12.2021 tarih 30978 yevmiye.

Değerleme konusu 994 ada 54 parselde yer alan tüm hisseler üzerinde;

Beyan;

İdari Kamulaştırma Şerhi. İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine; 12/11/2007-16502

Değerleme konusu 994 ada 55 parsel

Sinpaş GYO A.Ş. Ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 56 parsel

Sinpaş GYO A.Ş. Ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

(Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatları alınmış olması nedeni ile plan onaylanma süreci ile ilgili durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu kayıtlarında değerlemeye konu 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Dünya Mensucat Ticaret Ve Sanayi A.Ş., Nakkash Dış Ticaret A.Ş., Teksmark Tekstil Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Bondi Tekstil Sanayi Ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olup 02.11.2012-21.02.2013 tarihlerinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.04.2022 tarihinde ise Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçmiş ve bu tarihlerden sonra herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.

Değerleme konusu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmazda ise 23.06.2016 tarihli 11851 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisi işlemi ile rapora konu bağımsız bölümlerin mülkiyetinin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Bondi Tekstil ve Ticaret A.Ş., Teksmark Tekstil, Sani ve Ticaret A.Ş. adına payları oranında tescil edildiği görülmüştür. 01.04.2022 tarih 9573 ve 9574 yevmiye ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların tamamının Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

29.05.2017 tarihinde taşınmazlar için tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat ruhsatı ve ruhsatı eki olan 28.03.2017 tasdik tarihli mimari projeye göre bağımsız bölüm sayısı değişmiştir. Bu duruma istinaden 16.11.2017 tarih 19146 yevmiye ile projede 1099 bağımsız bölüm olarak yeniden kat irtifakı kurulmuştur.

Değerleme raporu bu kapsamda hazırlanmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgisyeye göre değerlemeye konu taşınmazlar 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Değerlemeye konu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz meri planda min. TAKS:0,35,-maks TAKS:0,50, Emsal:3,00, H: serbest ve ayırık nizam olmak üzere "Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

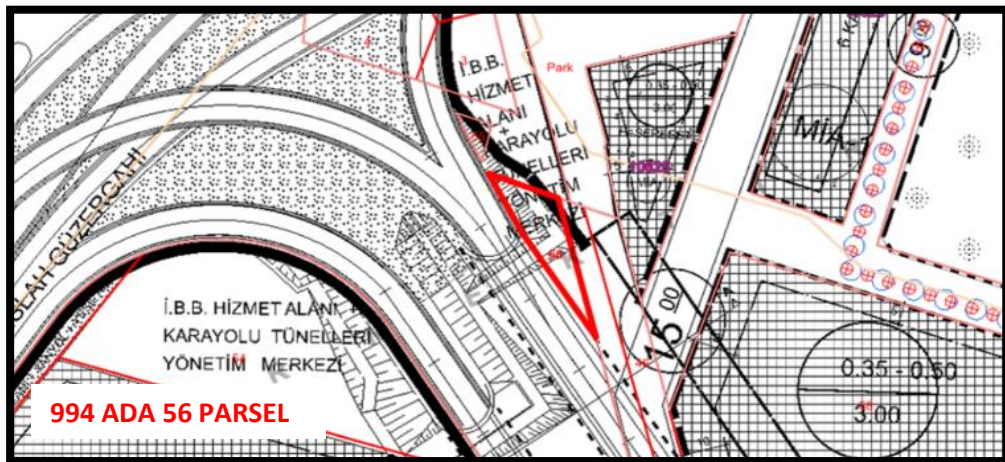
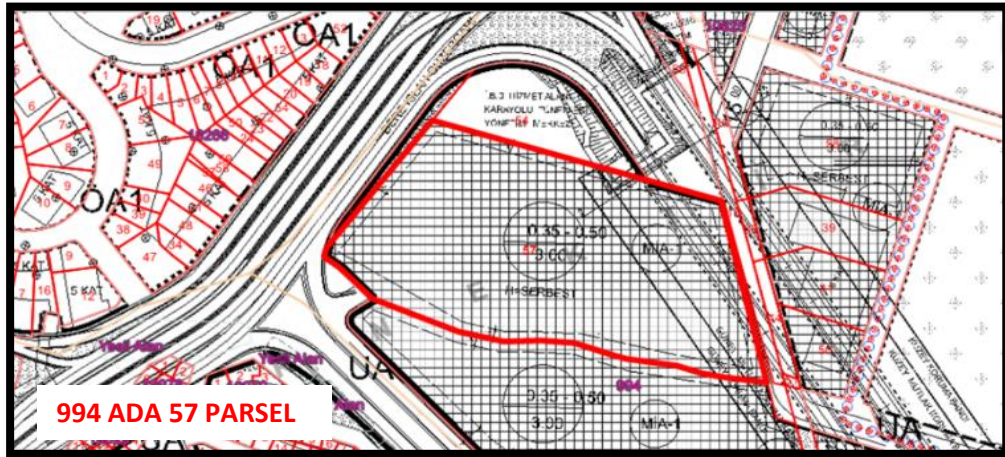
994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar yine aynı plan kapsamında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi"nde kalmaktadır.

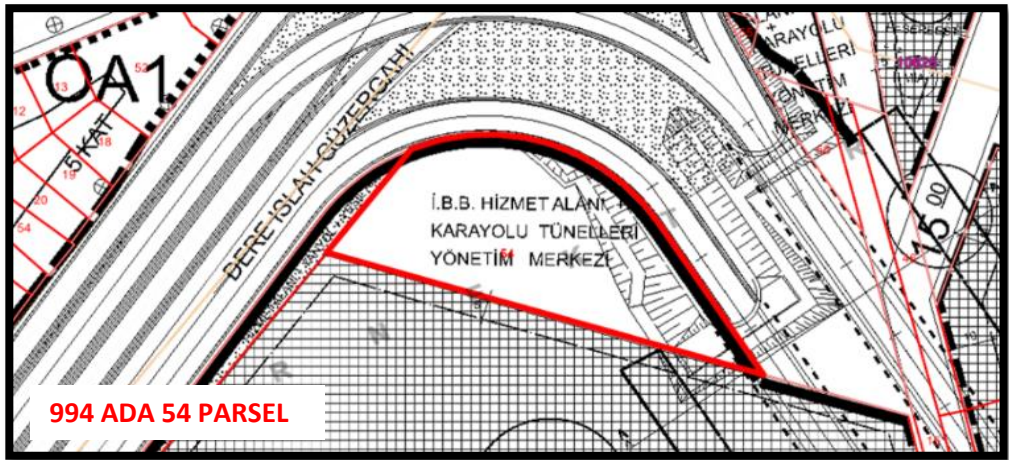
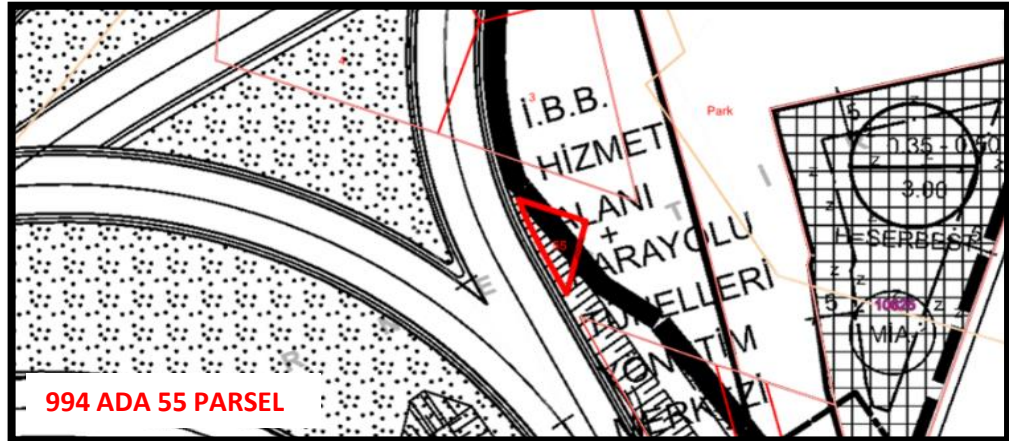
994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz kısmen; 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar 21.07.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli meri Şişli Beyoğlu Kağıthane İlçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa-Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı'nda kaldığından, Şişli Beyoğlu Kağıthane ilçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa-Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı tasdik hududu içinde herhangi bir yapı ile ilgili imar müsaadesi talebinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi-Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı'ndan kurum görüşü alınacaktır.

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

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durum yazılarına göre değerlemeye konu taşınmazlar 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Değerlemeye konu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz mer'İ planda min. TAKS:0,35,-maks TAKS:0,50, Emsal:3,00, H: serbest ve ayırık nizam olmak üzere "Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Konu taşınmazlardan 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar da aynı plan kapsamında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi"nde kalmaktadır. Ayrıca 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz kısmen; 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar tamamen 21.07.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli mer'İ Şişli Beyoğlu Kağıthane İlçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa-Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı'nda kaldığından, Şişli Beyoğlu Kağıthane İlçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa-Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı tasdik hududu içinde herhangi bir yapı ile ilgili imar müsaadesi talebinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi-Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı'ndan kurum görüşü alınacaktır. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazların imar durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.





2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Şişli Belediye arşivinde dosyası incelenmiş olup, ayrıca ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Ada-Parsel-Blok	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
994-57	27.12.2018	2018/25654	İsim Değişikliği Yapı Kullanma İzin Belgesi	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1099	171.456,23 m ²
994-57	5.10.2018	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1099	171.456,23 m ²
994-57	29.05.2017	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1099	171.456,23 m ²
994-57	26.01.2017	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m ²

994-57	10.06.2016	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m ²
994-57	5.04.2016	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m ²
994-57	29.07.2015	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.261	171.440,34 m ²
994-57	17.06.2015	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.250	166.330,36 m ²
994-57	28.03.2014	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.250	166.330,36 m ²
994-57/A	27.02.2013	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	455	119.233,73 m ²
994-57/B	27.02.2013	12/2-45	İsim Değişikliği Ruhsatı	III.A	Dükkan, Ortak Alan	2	25.730,50 m ²
994-57/A	31.05.2012	2-44	Yeni Yapı Ruhsatı	V.A	Rezidans, Dükkan,Ofis, Ortak alan	455	119.233,73 m ²
994-57/B	31.05.2012	2-45	Yeni Yapı Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	2	25.730,50 m ²

27.12.2018 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ				
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN
1099	80.690,63 m ²	2.793,19 m ²	87.972,41 m ²	171.456,23 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapılan Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri vb. konulardaki incelemeleri sonucunda olumsuz herhangi bir belge ve evraka rastlanmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti.

İçerenköy Mahallesi, Bahçeler Arası Sokak No:31 Özel İşyeri:3 Ataşehir/İstanbul

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 57 parselde yer alan 15335,23 m² alanlı "59 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" niteliğindeki arsa üzerinde tanımlanmış olan "Queen Central Park Bomonti" projesindeki tarafımıza iletilen stok listelerdeki bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu 994 ada 54-55-56 paseller ise "Arsa" niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar İstanbul ili Şişli ilçesi Cumhuriyet Mahallesi Sinpaş Queen Central Park Projesi, No:8 posta adresli bina içerisinde yer almaktadır. Bulunduğu bölge niteliğinde kentin sosyal donatı alanlarına erişilebilirliği yüksek bir lokasyonda konumlanan taşınmaz; markalı konut projelerine ev sahipliği yapan Bomonti bölgesinde bulunmaktadır. Taşınmazın etrafı orta-üst sınıfa hitap eden 8-10 katlı apartman daireleri ile çevrilidir. Taşınmaz kendisi ile benzer nitelik özellikler gösteren Anthill Residence, Sinpaş Central Park, Now Bomonti, I Tower Bomonti, Divan Residence at Bomonti Plaza gibi prestijli konut projelerine komşu lokasyonda bulunmaktadır.

Konut fonksiyonlu gelişmiş ve inşaatı devam eden-bitmiş rezidans nitelikli yapılar ile sitelerin yer aldığı bölgede konumludur. Merkezi bir konumda olup ulaşılabilirliği yüksektir. Şişli Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Florence Nightingale, Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Şişli Teknik Endüstri Meslek Lisesi, Cevahir AVM, City's Nişantaşı, Trump Alışveriş Merkezi, taşınmazın etrafında bulunan belli başlı nirengi noktalarındandır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Çevre yolu veya Kağıthane-Beşiktaş Tüneli üzerinden Akar Caddesi'nden sonra İncirli Dede Caddesi ile ulaşılabilir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 6,18km, D-100 Yolu'na yaklaşık 1,38km mesafededir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 994 ada 54 parsel 2696,54 m² alanlı arsa olup, düzgün bir geometrik formu bulunmamaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiş olup kısmen inşaat malzemeleri depolanmaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 55 parsel 38,62 m² alanlı arsa olup, geometrik olarak üçgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.

Değerleme konusu 994 ada 56 parsel 255,36 m² alanlı arsa olup, geometrik olarak üçgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.

Değerleme konusu proje 994 ada 57 parsel 15.335,23 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Proje panoramik olarak İstanbul Boğazı'na ve Tarihi Yarımada'ya hakimdir. Queen Bomonti projesi içerisinde ihtiyaçlar doğrultusunda farklı ticari birimler, SPA merkezi, helikopter pisti, yürüyüş ve çocuk oyun alanları, peyzaj alanları, spor sahaları, kapalı otopark alanı, havalimanı transfer merkezi yer almakta olup ticari üniteler eczane, berber, terzi, kuaför, kuru temizleme, market vs. şeklinde farklılaşmaktadır. Parsel üzerinde tek blok oturumunda toplam 171.440,38 m² inşaat alanına sahip 10 bodrum, zemin ve 48 normal kat olmak üzere toplam 59 kat olarak inşa edilmiştir. Bina bodrum katlarında otopark alanı ve teknik hacimlere ait alanlar bulunmaktadır.

Bina girişi 8. bodrum kat seviyesinden ve güney batı cephedendir. 8. bodrum katta 2 adet ticari birim ve yerinde ticari amaçlı kullanılacağı öğrenilen ve 1. normal kattaki ticari nitelikli bağımsız bölümlerin eklentileri olarak gözüken 10 adet ticari alan mevcuttur. Katta ayrıca otopark alanları ve toplantı odaları bulunmaktadır.

Binada 1078 adet konut, 21 adet ticari olmak üzere toplam 1099 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin 21 adedi ticari, 1078 adedi ise konut niteliklidir. Konutların 155 adedi 1+0, 767 adedi 1+1, 135 adedi 2+1 ve 21 adedi 3+1 şeklinde tasarlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlar toplam 62 adettir. (55 adet konut, 7 adet dükkan ticaret)

Kat		Bağımsız Bölüm Sayısı		Kat		Bağımsız Bölüm Sayısı	
10. Bodrum Kat	Ortak Alan	10. Kat	24	30. Kat	16		
9. Bodrum Kat	Ortak Alan	11. Kat	22	31. Kat	22		
8. Bodrum Kat	2	12. Kat	21	32. Kat	22		
7. Bodrum Kat	Ortak Alan	13. Kat	22	33. Kat	19		
6. Bodrum Kat	Ortak Alan	14. Kat	26	34. Kat	20		
5. Bodrum Kat	1	15. Kat	23	35. Kat	26		
4. Bodrum Kat	Ortak Alan	16. Kat	22	36. Kat	22		
3. Bodrum Kat	Ortak Alan	17. Kat	18	37. Kat	20		
2. Bodrum Kat	Ortak Alan	18. Kat	22	38. Kat	22		
1. Bodrum Kat	Ortak Alan	19. Kat	22	39. Kat	24		
Zemin Kat	25	20. Kat	22	40. Kat	26		
1. Kat	26	21. Kat	20	41. Kat	21		
2. Kat	25	22. Kat	25	42. Kat	22		
3. Kat	26	23. Kat	21	43. Kat	23		
4. Kat	26	24. Kat	26	44. Kat	23		
5. Kat	25	25. Kat	22	45. Kat	20		
6. Kat	25	26. Kat	22	46. Kat	20		
7. Kat	26	27. Kat	22	47. Kat	22		
8. Kat	24	28. Kat	19	48. Kat	16		
9. Kat	25	29. Kat	16	TOPLAM	1099		
BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI							
KONUT	TİCARET						
	DÜKKAN		OFİS	TESİS- KULÜP	LOUNGE- KAFE		
	12		7	1	1		
1078	21						
1099							

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli ilçesi, İstanbul gibi insanlık tarihinin en eski yerleşim yerlerinden birisinin ilçesi olarak nispeten yeni bir yerleşim yeri sayılabilir. Şehrin bu bölgesi 19. Yüzyılın ortalarından sonra yerleşime açıldığı, Nişantaşı, Teşvikiye mahallelerinin iskanı Abdülmecit döneminde teşvik edildiği bilinmektedir. Şehrin bu bölümünün yapılanmasında 1870'te Beyoğlu'nda çıkan büyük Yangınla, tanzimat la birlikte yabancıların mülk edinmeleridir. Yerleşiminin Şişli'ye doğru yayılması 1881 den itibaren özellikle atlı Tramvayın Taksimden, Pangaltı'ya hatta Şişliye kadar uzanmasıyla hızlanmıştır. 1913 'te elektrikli tramvay işlemeye başlamış; Şişli, Beyoğlu'ndan sonra elektrik ve havagazı alabilen ikinci semt olmuştur. 19. yüzyılın son yıllarında ise Şişli artık hem etkili yabancıların , zengin azınlıkların ve Batıcı yaşam biçimini benimseyen ve özenen Osmanlı sakinlerinin, çağdaş yaşam olanaklarını kullanarak yaşam süren varlıklı insanların bölgesi olmuştur.

Bu arada 1895'te Okmeydanı'na doğru Darülaceze 1898'de geçirdiği hastalık nedeniyle ölen Abdülhamit'in kızı Hatice Sultan adına yaptırılan Etfal hastanesi gibi yapıları da görmekteyiz. Tramvayla birlikte gelen ulaşım kolaylığı, Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması ilk apartmanların belirmesi 1910-1919 dönemidir. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gidene kadar (Aralık 1918'den Mayıs 1919) kaldığı ev döneminde yapıları hakkında bir fikir vermektedir. Cumhuriyet döneminde de Şişli şehrin en seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur. Özellikle Etfal hastanesi çevresinde yapılaşma giderek yoğunlaşmış 1920 sonrası Halaskargazi Caddesine paralel giden Abide-i hürriyet caddesinin batısından yer alan Bomonti bira fabrikası bahçesinin bulunduğu sırtlara doğru hızlı bir yapılaşma oluşmuştur.

Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osman bey ve Şişli semtlerinde canlı alışveriş merkezleri oluştu. Daha önceleri sadece apartmanların alt katındaki dükkanlar, sonraları değişime uğrayarak binaları tamamında her katta değişik reyonların bulunduğu büyük mağazalara dönüştü. Haskargazi, Rumeli ve Vali konağı caddeleri 1982' ler de İstanbul'un ve belki de ülkenin en gözde alışveriş merkeziydi. 1982 sonrası yeni imar planları ile özellikle bu kuzey bölümü hızlı bir değişime uğramaktadır. Maslak mahallesi son yıllarda bankalar ve büyük şirketlerin iş merkezi haline dönüşmekte, Büyükdere caddesi, İstinye kavşağı gökdelenlerin, beş yıldızlı otellerin yükseldiği bir bölge haline gelmektedir. İşli ilçesi tarihsel değerler açısından yerleşim süreci içinde orantılı olarak öneli değerler taşır. Eski nüfus içinde yer alan Müslüman olmayan kesimle Levantenler Şişlide pek çok yapı inşa etmişlerdir. Bazıları günümüzde de kullanılan kiliseler, okullar, hastaneler ve bakım evleri bunların bir bölümüdür.

Maçka silahhanesi, Mekteb-i harbiye binası, Nişantaşı'ndaki Meşrutiyet camii, Teşvikiye camii Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarındandır. Abide-i Hürriyet anıtı, Atatürk'ün evi olarak anılan Atatürk müzesi ve Şişli camii de bunlara eklenebilir.

İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfi Kırdar kongre salonu, Cemal reşit rey konser salonu, Açık hava tiyatrosu, Şehir tiyatroları harbiye sahnesi, Askeri müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik üniversitelerinin bazı birimleri şişli ilçesi içinde yer almaktadır. Şehrin üç Büyük stadyumundan Ali Sami Yen stadı da ilçe sınırları içersindedir.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hata Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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 sürmüştür, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

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

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

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

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalat %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

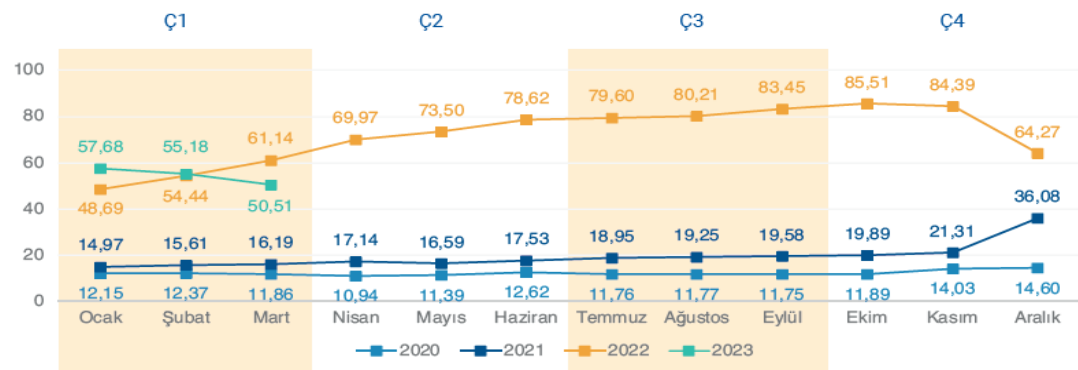
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

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.

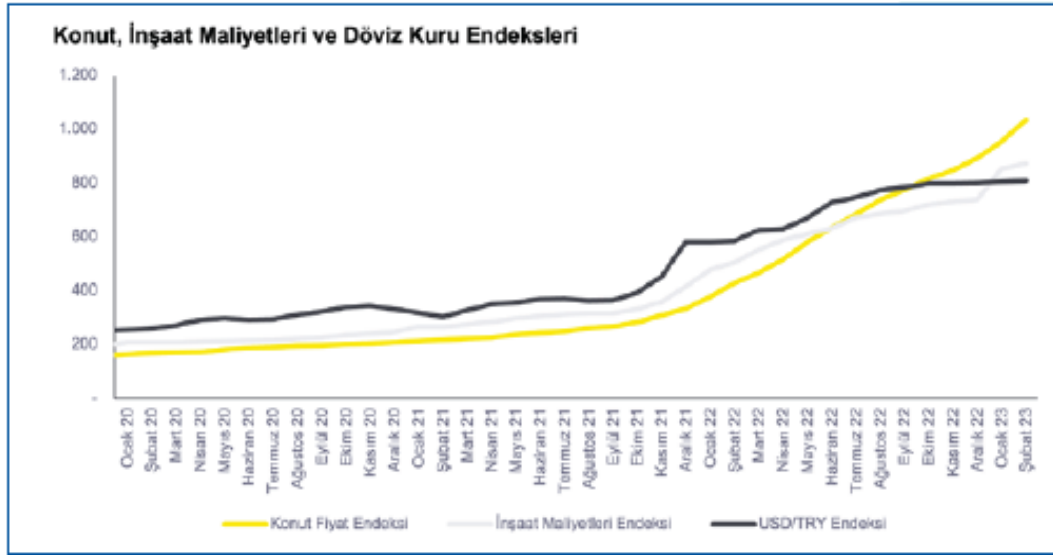
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır. Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

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

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

Yabancılar 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 olabilecektir. 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 bulundukları 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/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

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

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

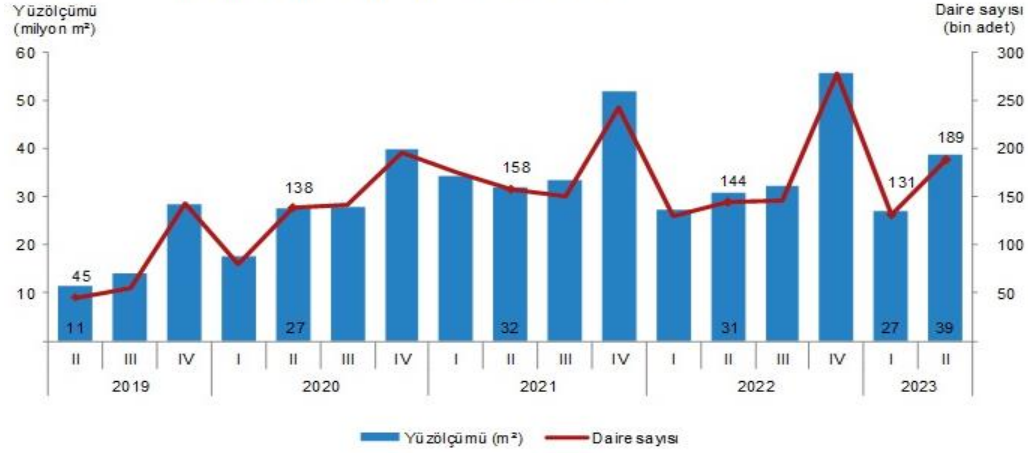
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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

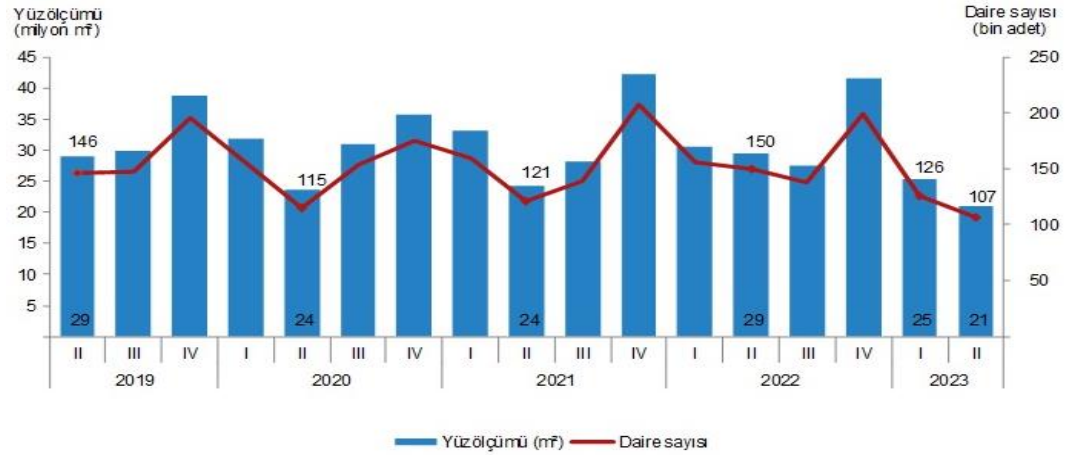
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 21,1 milyon m² iken; bunun 12,3 milyon m²'si konut, 4,4 milyon m²'si konut dışı ve 4,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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



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

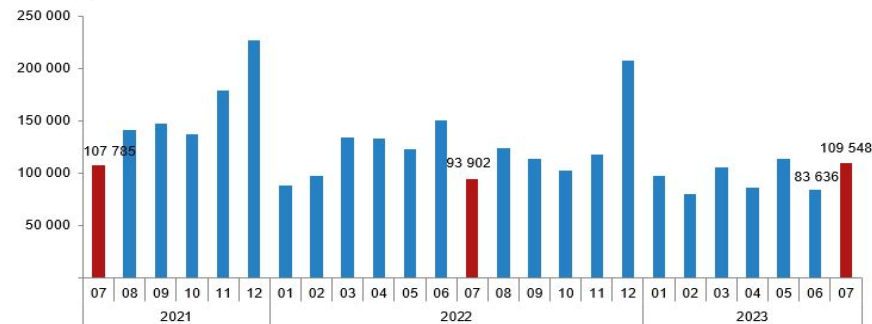
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



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

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

Konut satışı, Temmuz 2023
(Adet)



Konut Satışları, Haziran 2023 (TÜİK)

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

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

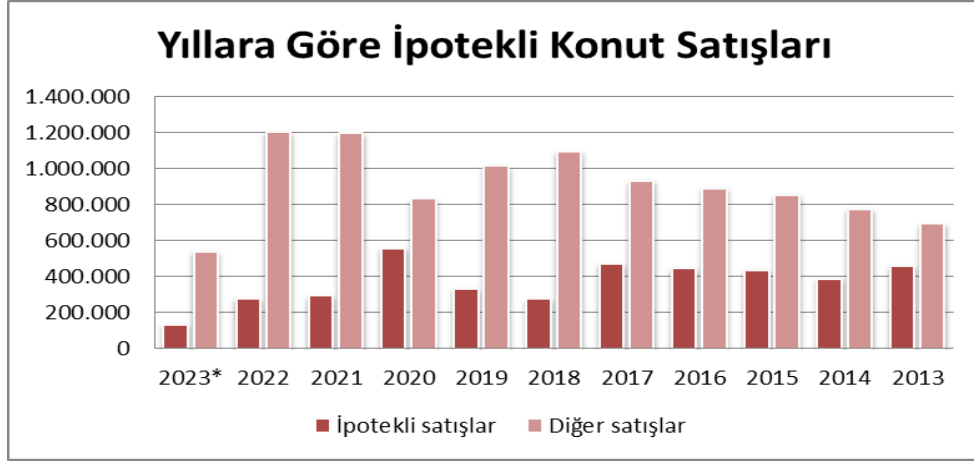
Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

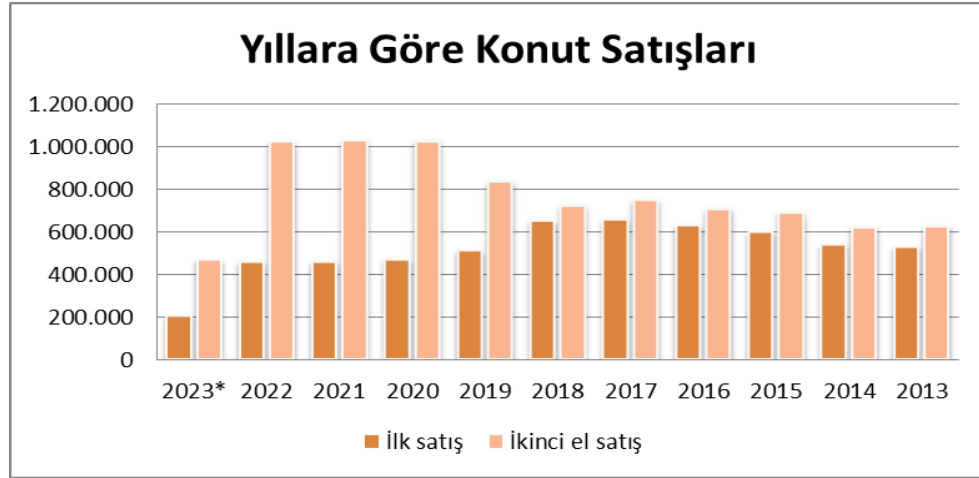
Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla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

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

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

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





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

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Haziran 2023 (TUIK)

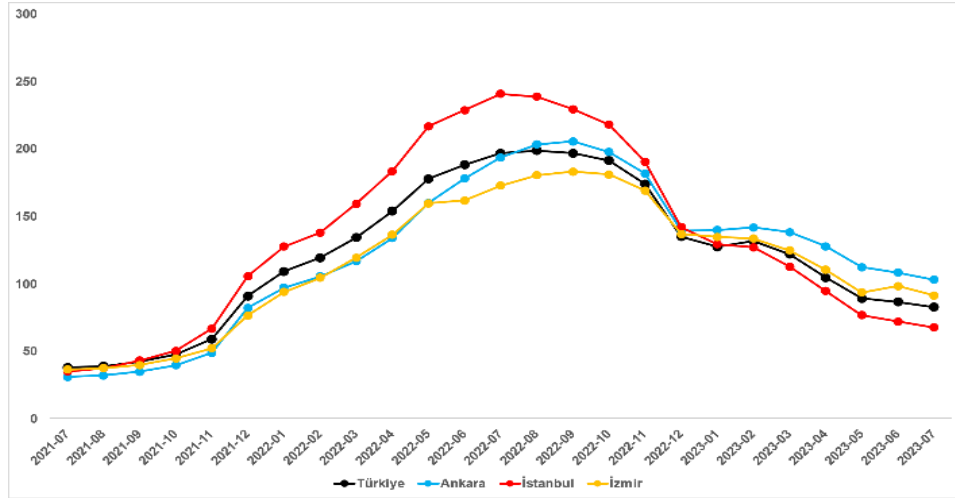
*2023 yılı verileri Ocak-Temmuz dönemine aittir

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

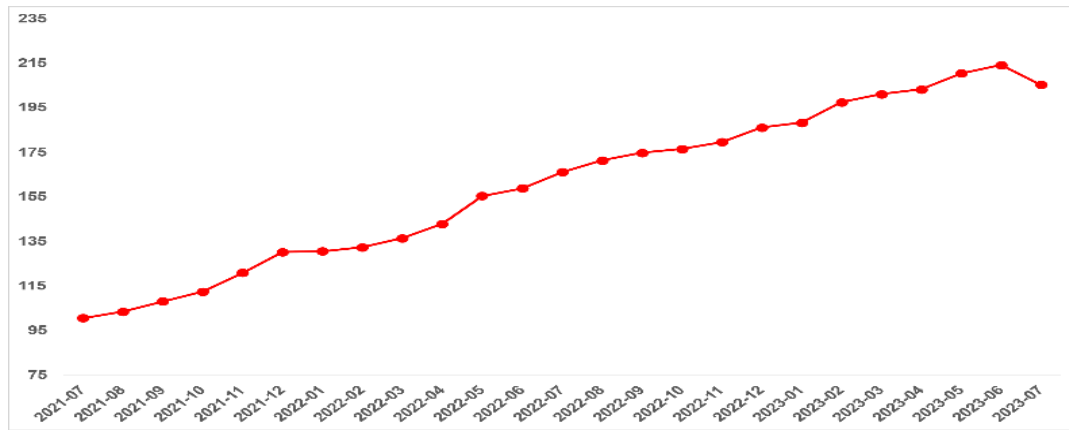
Haziran ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının üç büyük şehirde de düştüğü görülmektedir. Hazirandan temmuza yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 72,1'den yüzde 67,6'ya, Ankara'da yüzde 108,2'den yüzde 103'e, İzmir'de ise yüzde 98,3'ten yüzde 91,2'ye 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 ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	12512	22866	82,7
Ordu	7778	16667	114,3
Malatya	6316	13490	113,6
Van	6500	13517	108,0
Manisa	7577	15588	105,7
Eskişehir	8148	16667	104,5
Kayseri	6200	10788	74,0
Muğla	25000	42825	71,3
Şanlıurfa	6800	11538	69,7
İstanbul	19091	32000	67,6
Diyarbakır	7742	12400	60,2

Kaynak: sahibinden.com, Betam

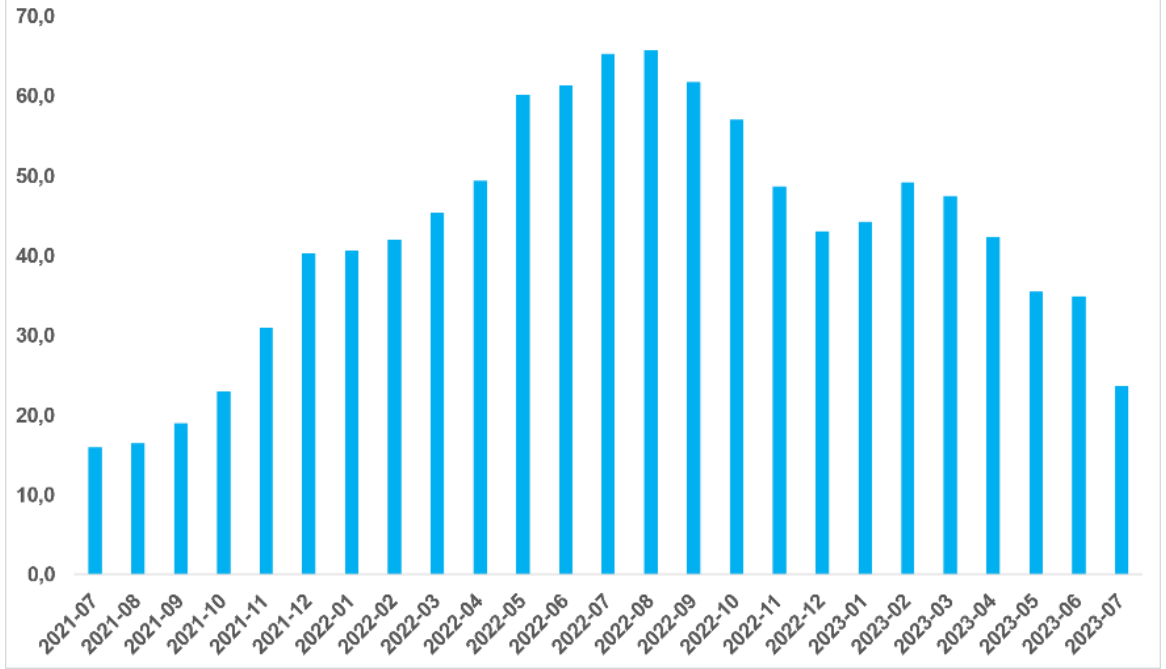
2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz'da gerilemiştir. Reel konut fiyat endeksi temmuzda hazirana kıyasla 8,8 puanlık azalışla 205,2 olmuştur. Hazirandan temmuza enflasyon oranı yüzde 9,5 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı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



Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

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.

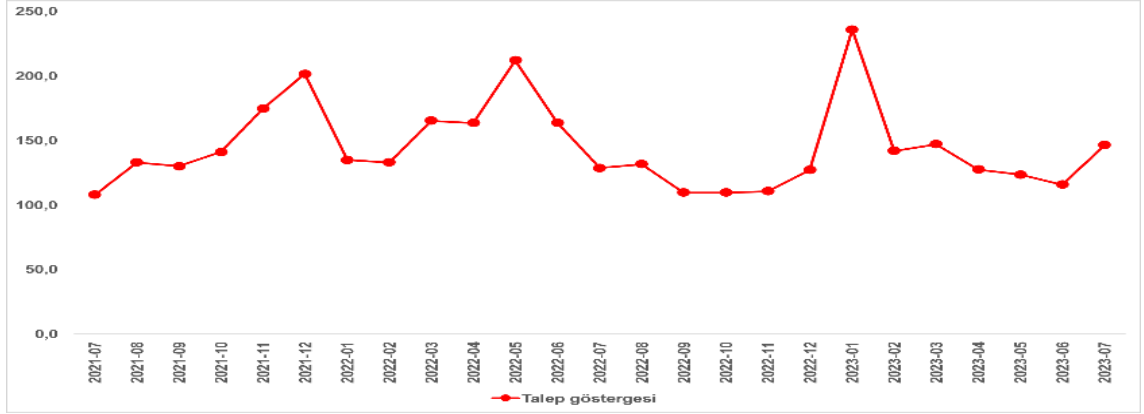


Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

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.

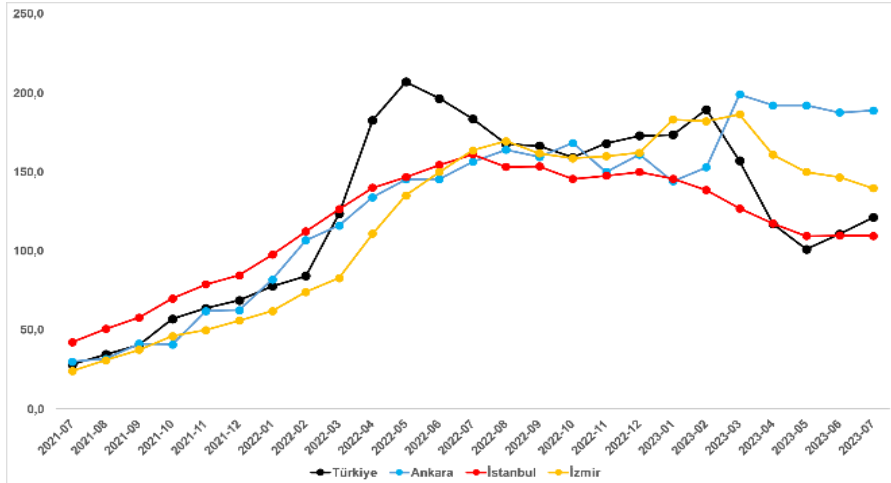


Talep göstergesi (2020 Şubat=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı hazıranda 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. Hazıranda 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 hazıranda 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.

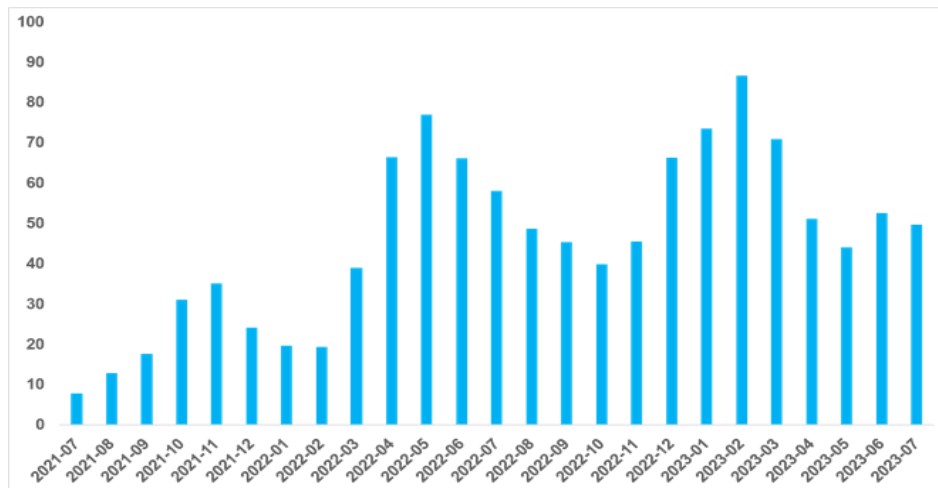
Temmuz ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 121,1 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir. En yüksek fiyat artışı görülen iller: Trabzon (yüzde 242,3), Ordu (yüzde 224,8), Malatya (yüzde 218,2), Diyarbakır (yüzde 192,8) ve Erzurum'dur (yüzde 189). 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 ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	56,1	124,1	121,1
Trabzon	21,3	72,7	242,3
Ordu	23,4	76,0	224,8
Malatya	20,0	63,6	218,2
Diyarbakır	25,8	75,6	192,8
Erzurum	17,3	50,0	189,0
Kayseri	23,8	51,5	116,4
İstanbul	76,9	161,2	109,5
Adana	35,6	72,2	102,9
Antalya	76,5	142,9	86,8
Muğla	128,8	200,0	55,2

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

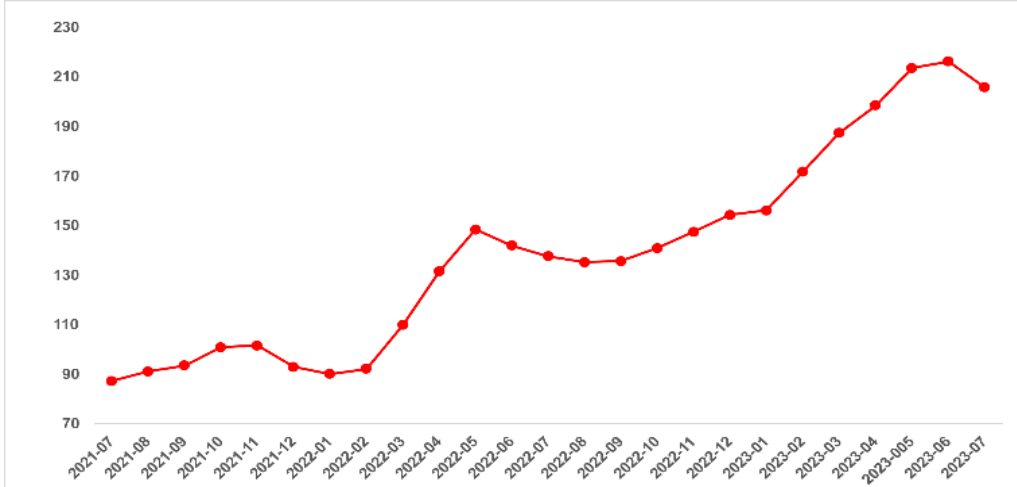
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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



Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

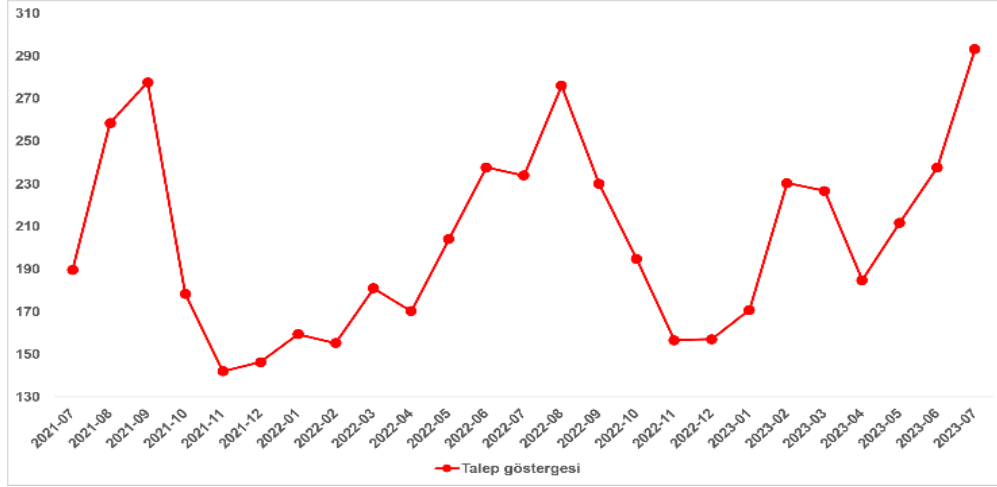


Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam
Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük)
olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.

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

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.
- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

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

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

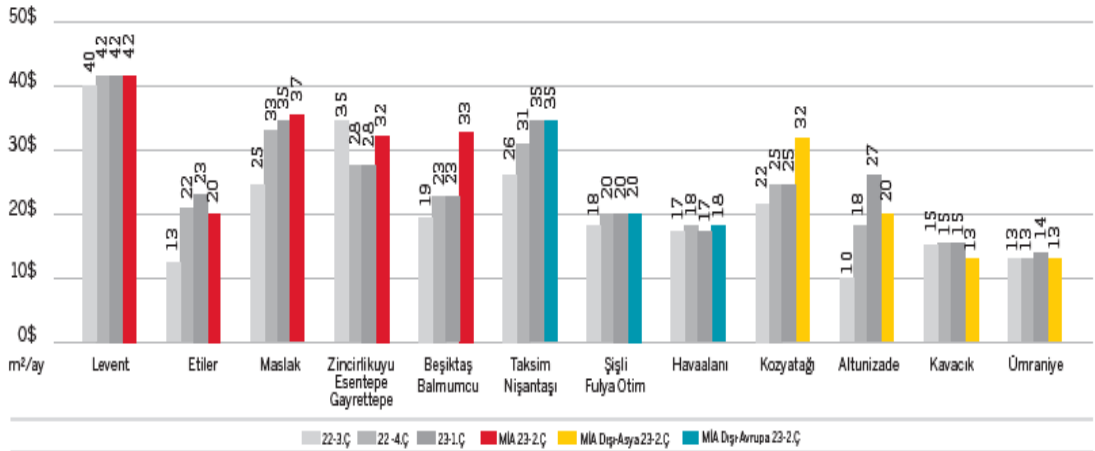
2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

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

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

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

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.



1 ABD Doları = 26,06 Türk Lirası

GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puanı azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

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

Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır. Çevre yolu ve Kağıthane- Beşiktaş Tüneline yakın mesafede konumludurlar.
- * Ana cadde üzerinde konumlu olup algılanabilirlikleri ve reklam kabiliyetleri yüksektir.
- * 994 ada 57 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * Çevresinde 5-6 katlı konut fonksiyonlu fiziksel yaşı yüksek binalar çoğunluktadır.
- * 994 ada 54-55-56 parsellerin imar durumuna göre yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Queen Central Park Bomonti Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- 994 ada 57 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* ANTHILL RESİDENCE



Aynı bölgede 54 katlı iki kuleden oluşan Anthill Residence projesi 804 konuttan meydana gelmekte olup 150 bin metrekare inşaat alanına sahiptir. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

24. KAT	1+1	88 m ²	9.100.000 TL	103.409 TL/m ²
13. KAT	2+1	105 m ²	11.250.000 TL	107.143 TL/m ²
13. KAT	2+1	140 m ²	11.800.000 TL	84.286 TL/m ²
11.KAT	2+1	90 m ²	45.000 TL	500 TL/m ²
Ortalama				98.279 TL/m ²

* **SİNPAŞ QUEEN BOMONTİ**



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede ikinci el satışlardır.

15. KAT	1+1	104 m ²	16.105.000 TL	154.856 TL/m ²
8. KAT	2+1	110 m ²	16.100.000 TL	146.364 TL/m ²
35. KAT	1+1	84 m ²	13.000.000 TL	154.762 TL/m ²
30+ KAT	1+1	88 m ²	50.000 TL	568 TL/m ²
Ortalama				151.994 TL/m²

* **ELYSIUM FANTASTIC BOMONTİ**



Aynı bölgede konumlu olup 346 bağımsız bölümlü, 37 m²-263 m² arası 1+1, 2+1 ve 3+1, 'dublex' ve 'penthouse'(2+1, 3+1) daire tipleri bulunmaktadır.

9. KAT	3+1	170 m ²	25.000.000 TL	147.059 TL/m ²
11. KAT	1+1	70 m ²	6.890.000 TL	98.429 TL/m ²
12. KAT	1+1	64 m ²	6.350.000 TL	99.219 TL/m ²
12. KAT	1+1	74 m ²	35.000 TL	473 TL/m ²
Ortalama				114.902 TL/m²

* **DIVAN RESIDENCE BOMONTI**



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Bomonti Divan Residence 56 bin metrekarelik inşaat alanına inşa edilmiş 4 bin 600 metrekarelik sosyal alan; 1600 metrekarelik ticari alan ve 35 bin metrekarelik residence alanından oluşmaktadır. 2011 Aralık ayında teslim edilen projede 257 adet 84 ile 93 m² aralığında değişen 1+1, 28 adet 168- 186 m² aralığında değişen 2+1, 6 adet 252 ile 279 m² aralığında değişen 3+1 ve 5 adet 500 ile 558 m² aralığında değişen penthouse daire bulunmaktadır.

14. KAT	2+1	181 m ²	17.350.000 TL	95.856 TL/m ²
17. KAT	2+1	185 m ²	18.500.000 TL	100.000 TL/m ²
25. KAT	1+1	90 m ²	13.000.000 TL	144.444 TL/m ²
30+ KAT	1+1	94 m ²	42.000 TL	447 TL/m ²
Ortalama				113.434 TL/m²

* **TRUMP TOWERS**



Mecidiyeköyde çevre yolu karşısında yer alan Trump Towers projesinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire ve ofis tipleri bulunmaktadır.

28. KAT	2+1	168 m ²	27.150.000 TL	161.607 TL/m ²
34. KAT	2+1	150 m ²	25.000.000 TL	166.667 TL/m ²
30+. KAT	3+1	256 m ²	37.000.000 TL	144.531 TL/m ²
Ortalama				157.602 TL/m²

* **THE HOUSE RESCENCE**



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan The House Residence Bomonti projesi 51 oda kapasiteli ve 155 daireli otel ve rezidanstan oluşan 32.000 m²'lik karma projede, rezidans katlarının, otel ulaşım ve fonksiyonlarından tamamen ayrılmış olmasına karşın, rezidans ünitelerinin otelin tüm olanaklarından yararlanmasını sağlayan fonksiyonel ilişki sağlanmıştır.

6. KAT	1+0	45 m ²	6.670.000 TL	148.222 TL/m ²
12. KAT	2+1	148 m ²	19.500.000 TL	131.757 TL/m ²
9. KAT	1+1	89 m ²	13.050.000 TL	146.629 TL/m ²
Ortalama				142.203 TL/m²

OFİS EMSALLERİ

* **I TOWER**



Aynı bölgede konumlu, 36 kattan oluşmakta olan projede toplam 213 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

14. KAT	1+1	60 m ²	4.250.000 TL	70.833 TL/m ²
13. KAT	2+1	130 m ²	14.768.000 TL	113.600 TL/m ²
30+. KAT	2+1	127 m ²	9.200.000 TL	72.441 TL/m ²
Ortalama				85.625 TL/m²

* **NOW BOMONTI**



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 15 katlı tek bloktan meydana gelen Now Bomonti karma konseptli bir proje olan Now Bomonti İş Merkezi; 5000 m2 arsa üzerinde 1+0, 1+1, 2+1 formundaki ofis niteliğinde 100 bağımsız bölümden oluşmakta olup 60 metrekare ile 2 bin metrekareye kadar uzanabilen modüler bir sisteme sahiptir.

3. KAT		200	28.500.000 TL	142.500 TL/m ²
2. KAT		287	26.000.000 TL	90.592 TL/m ²
1. KAT		100	8.600.000 TL	86.000 TL/m ²
Ortalama				106.364 TL/m ²

* **DELUXE CITY LIFE**

Tel 0 (533) 744 54 53

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 29 kattan oluşmakta olan Bomonti Business Center projesinde her katta 4 adet ofis bulunmaktadır. Emsal taşınmaz projenin 12. katında yer almakta ve 225 m2 alanlı ve 14.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	225 .-M ²	14.000.000 .-TL	62.222 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

* **REMAX KARUN**

Tel 0 (535) 625 08 65

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şişli Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde yer alan 2. katta konumlu 125 m2 alan kullanımına sahip ofis 8.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	125 .-M ²	8.250.000 .-TL	66.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Dükkan Emsalleri

1 İKONX GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 213 47 37

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda I Tower Plaza da zemin katta konumlu 436 m2 dükkan 62.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	436 .-M ²	62.000.000 .-TL	142.202 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 KW FORES

Tel 0 (545) 538 21 22

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Bomonti Caddesi cepheli 6.5 metre yükseklikte 225 m2 zemin kat, 225 m2 normal kat ve 150 m2 asma kat kullanı alan toplamda 600 m2 alan kullanımlı dükkan 36.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	600 .-M ²	36.500.000 .-TL	60.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 REALTY WORLD ÖRNEK GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 542 10 39

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şişli Bomonti İş Merkezi'nde 4. katta yer alan iş hanı katı, depo, ofis kullanımlarındaki 205 m2 taşınmaz için 6.900.000.-TL bedel istenmektedir.

SATILIK	205 .-M ²	6.900.000 .-TL	33.659 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 ARTİSTANBUL GAYRİMENKUL BEBEK

Tel 0 (552) 053 56 22

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şişli Bomonti Residenced By Rotana'da zemin katta yer alan 250 m2 alan kullanımlı dükkan 55.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	55.000.000 .-TL	220.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 COLDWELL BANKER POWER GAYRİMENKUL

Tel 0 (552) 759 08 46

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda zemin katta yer alan 70 m2 alan kullanımlı dükkan 4.900.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	4.900.000 .-TL	70.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6 GAMZE EMLAK

Tel 0 (532) 290 11 52

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şişli Bomonti'de zemin katta yer alan 65 m2 alan kullanımlı dükkan 75.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	65 .-M ²	75.000 .-TL	1.154 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

7 KW PLATİN

Tel 0 (533) 629 50 69

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda zemin katta yer alan 100 m2 alan kullanımlı, çift cepheli dükkan 85.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	85.000 .-TL	850 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Arsa Emsalleri

1 BİZZ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 768 12 09

Taşınmazların yakınında, 2.000 m² yüzölçüme sahip arsa 158.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Z+5 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2000 .-M ²	158.000.000 .-TL	79.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

2 JOLİ EMLAK

Tel 0 (552) 070 51 65

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Halil Rifat Paşa Mahallesi'nde konumlu (Kaptanpaşa) 2488 ada 25 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 437 m2 alanlı arsa 55.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın konut + ticaret imarlı Z+3 kat yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	437 .-M ²	55.000.000 .-TL	125.858 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 PROJECT CORPORATION

Tel 0 (532) 238 08 27

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Bozkurt Mahallesi'nde konumlu 1306 ada 1 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 5.110 m2 alanlı arsa 840.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ticaret imarlı 24.50 m yüksekliğe yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	5110 .-M ²	840.000.000 .-TL	164.384 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

4 ASLAN BROKERS GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 238 15 49

Taşınmazların yakınında, 4.723 m² yüzölçüme sahip arsa 850.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı, KAKS; 2.40, Hmax; 36 m yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	4723 .-M ²	850.000.000 .-TL	179.970 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, değerlendirme konusu proje tarzında projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilirliliği yüksektir. Bölgede benzer nitelikte satılık arsa arzı çok düşüktür. Emsallerde görüldüğü üzere yakın çevresinde bulunan satılık arsalar alan ve nitelik olarak taşınmaza göre çok farklıdır. Benzer büyüklükte ve nitelikte satılık/satılmış arsaya rastlanmamış olup, alan ve yapılaşma koşulları en yakın 3 adet emsal seçilerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki yapılaşma hakkı olan taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 79.000-180.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevkii, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alınarak arsa birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut ve ofis birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 90.000.-TL ile 160.000.-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Dükkan birim m² değerlerinin ise, 150.000 - 200.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede ticariler için konum, alan vb. niteliklerine göre birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 994 ADA 54 PARSEL (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		55.000.000	840.000.000	850.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2.696,54 m ²	437	5.110	4.723
BİRİM M ² DEĞERİ		125.858	164.384	179.970
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI		Z+3	24,50M.	E:2.40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -40%
FONKSİYON	İBB HİZMET ALANI	K+T	T	K+T
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -20%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-85%	-80%	-80%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	29.250	18.879	32.877	35.994

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki yapılaşma hakkı olan arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 79.000-180.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 29.250-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 994 ada 54, 55 ve 56 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, imar planlarında "yol alanı"nda ve "İBB Hizmet Alanında" kalmaktadırlar. Bu alanlarla ilgili olarak Büyükşehir Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağına ya da kamulaştırmanın ne zaman yapılacağına henüz belli olmadığı öğrenilmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları belirlenen kamulaştırma bedellerine itiraz edilmesi durumları dikkate alınarak bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmış ve Şişli Belediyesi tarafından belirlenen arsa rayiç bedelinin üzerinden yaklaşık %50 iskonto oranı düşülmek sureti ile birim m² değerleri 29.250 TL olarak takdir edilmiştir. Şişli Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, konu parsellerin cepheli olduğu cadde için 2023 yılı arsa rayiç değeri 55.496,00 TL/m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli' nin ticaret ve konut yapılaşmasında gelişmiş ve yoğun olarak talep gören bir konumda yer almaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m² değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerleme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 54 PARSEL)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
994	54	2.696,54	29.250	78.873.795 TL
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				78.873.795 TL
SİNPAŞ GYO A.Ş. VE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞERİ (.-TL)				47.324.277 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 55 PARSEL)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
994	55	38,62	29.250	1.129.635 TL
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				1.129.635 TL
SİNPAŞ GYO A.Ş. VE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞERİ (.-TL)				677.781 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 56 PARSEL)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
994	56	255,36	29.250	7.469.280 TL
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				7.469.280 TL
SİNPAŞ GYO A.Ş. VE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞERİ (.-TL)				4.481.568 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)(904 NOLU B.B.)				
BİLGİ	904 Nolu Bağımsız Bölüm	ANTHILL RES.	ELYSIUM FANTASTIC	TRUMP TOWER
SATIŞ FİYATI		11.250.000	6.350.000	27.150.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	108,68	105 107.143	64 99.219	168 161.607
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	40. KAT	13. KAT	12. KAT	28. KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPIM YILI	2011	2007	2011	2009
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER -8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		15%	15%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	130.604	123.214	114.102	154.496

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLER İÇİN)(1098 NOLU B.B.)				
BİLGİ	1098 Nolu Bağımsız Bölüm	E:1	E:2	E:4
SATIŞ FİYATI		62.000.000	36.500.000	55.000.000
SATIŞ TARİHİ				SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	17	432 143.519	600 60.833	250 220.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 45%	ÇOK BÜYÜK 50%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT	8. BODRUM	zemin	Z+N+AS	zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
YAPI KALİTESİ		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER			KATLI DÜK.	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		10%	50%	-13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	147.059	157.870	91.250	192.058

954 ADA 57 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER TABLOSU		
Niteliği	1/1 Hisse Değeri	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSE DEĞERİ
55 ADET KONUT BİRİMİNİN TOPLAM DEĞERİ	703.005.000 TL	703.005.000 TL
4 ADET OFİS BİRİMİNİN TOPLAM DEĞERİ	76.250.000 TL	68.992.123 TL
3 ADET DÜKKAN BİRİMİNİN TOPLAM DEĞERİ	12.200.000 TL	9.313.704 TL
62 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	791.455.000 TL	781.310.827 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış olması, 954 ada 54, 55, 56 parsellerin boş arsa olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 994 ada 57 parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir. 994 ada 54, 55, 56 parsellerin ise imar durumuna uygun olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

62 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	791.455.000 TL
62 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	781.310.827 TL
3 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	87.472.710 TL
3 ADET ARSANIN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. VE SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	52.483.626 TL
9994 ADA 54, 55, 56, 57 PARSELLERDE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. VE SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	833.794.453 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." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken yeterli emsal verisine ulaşılmış olması nedebe ile pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre 994 ada 57 parselde yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

994 ada 55, 56, 57 parseller "arsa" nitelikli olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup, kira değerleri değerlendirme tablosunda yer almaktadır.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut ve ofislerin birim m² kira değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 400.-TL ile 600.-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen kiralık emsaller göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² kira değerleri takdir edilmiştir.

Dükkan birim m² kira değerlerinin ise, 800 - 1.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede ticariler için konum, alan vb .niteliklerine göre birim m² kira değerleri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin cadde üzeri olması reklam ve tabela avantajları açısından olumlu özellikleri göz önünde bulundurulmuştur.

954 ADA 57 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYLIK KİRA DEĞER TABLOSU		
Niteliği	1/1 Hisse Değeri	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSE DEĞERİ
55 ADET KONUT BİRİMİNİN TOPLAM DEĞERİ	2.267.300 TL	2.267.300 TL
4 ADET OFİS BİRİMİNİN TOPLAM DEĞERİ	245.900 TL	222.489 TL
3 ADET DÜKKAN BİRİMİNİN TOPLAM DEĞERİ	39.400 TL	30.073 TL
62 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.552.600 TL	2.519.862 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olduğundan bu kapsam dışında kalmaktadırlar.994 ada 54, 55 ,56 parseller kamusal imarlı olup proje geliştirilebilir nitelikte değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre 994 ada 57 parselde yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

994 ada 55, 56, 57 parseller "arsa" nitelikli olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Bu kapsamda 994 ada 54,55,56 numaralı parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-j maddesinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Rapor'un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere 969 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh müşterinin söz konusu hisseleri üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerh taşınmazın müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **994 ada 54-55-56 Parsellerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesine düşen ve 994 ada 57 parseldeki stok listelerinde iletilmiş olan bağımsız bölümlerin**

30.12.2023 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

833.794.453

.-TL

(Sekiz Yüz Otuz Üç Milyon Yedi Yüz Doksan Dört Bin Dört Yüz Elli Üç Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

861.734.031 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Sinpaş GYO ve ARI A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Hariç)	Sinpaş GYO ve ARI A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Dahil)	
994	54	47.324.277 TL	52.056.705 TL	
994	55	677.781 TL	745.559 TL	
994	56	4.481.568 TL	4.929.725 TL	

994 ADA 57 PARSELDEKİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Sinpaş GYO ve ARI A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (KDV Hariç)	Sinpaş GYO ve ARI A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (KDV Dahil)	Sinpaş GYO ve ARI A.Ş.Hissesine Düşen Aylık Kira Değeri
994	57	781.310.827 TL	804.002.043 TL	2.519.862 TL

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

 REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

 REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

 REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

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

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

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

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