Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

yetkin
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU VE ESENTEPE MAHALLESİ SINIRLARINDA YER ALAN 10 ADET TAŞINMAZA YÖNELİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

24-157
Aralık, 2024

Esra DERE
Bu belge ********** kimlik numarali Esra DERE tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 11:18

Gözde GEYIK
Bu belge ********** kimlik numarali Gözde GEYIK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 11:22

Hasan Serhat BERKLI
Bu belge ********** kimlik numarali Hasan Serhat BERKLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 11:26

Yasin PEKTAS
Bu belge ********** kimlik numarali Yasin PEKTAS tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 11:28

Hitachi Energy Turkey Elektrik Sanayi...
D100
12710/2
12710/2
Kartal Köprüsü
Kartal Cd.
Çetin Sk.
Pelin Sk.
YAKACIK İTO SPOR SALONU
Yüzyıl Cd.
Milangaz Cd.
İstanbul Gedik Üniversitesi Kartal Kampüsü
tepeli konya mutfağı & kebap
Tuzla Devlet Hastanesi Taşocakları...
Sanayi Cd.
Peugeot Öztek Kartal
Kurfalı Merke
Siemens Genel Müdürlük
Yakacık Cd.
Besa Albatros Davet & Balo Merkezi
Arkoz Sk.
Carvocal Asya
2226/33
Oksijen Spor Kulübü
Chery Plaza Bostan
2227/5, 48, 50, 52
2226/33
2227/48
2227/5
2227/52
2227/50
Spor Cd.
Doğuş
Turgut Paşa Cd.
Perçem Sk.
YENİ MAHALLE
Be Movie Studio | Kartal Be Plato
WHY Burger Cafe Pendik
Petrol Ofisi
Kartal Yunus Stadı
Hudut Cd.
Ulunay Cd.
Ayedaş trafo
720/8
720/8
Meşhur Ciğerci Zeko
Pendik S
720/2, 34
İstmarina Plaza
Süreyyapaşa
Caddebostan Pendik Sahilyolu
İstmarina
676/108
676/108
Atatürk Ortaokulu
Yalova Bahçe Market
Uluslararası Pendik Kız Anadolu İmam...
Ankara Cd.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
Rapor Numarası	24-157		
Rapor Tarihi	31.12.2024		
Sözleşme Tarihi	30.10.2024		
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu ve Esentepe Mahalleleri sınırları içinde konumlu 10 adet taşınmazın güncel pazar değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
İl	İstanbul		
İlçe	Kartal		
Mahalle	Esentepe ve Çavuşoğlu		
Ada/Parsel Numarası/Nitelik/Yüzölçüm	676/108	İki Kargirdokuz Ahşap Bina	7.583,32
	720/2	Tarla	464,86
	720/8	Tarla	1.666,00
	720/34	Tarla	163,49
	2226/33	Bostan	1.000,00
	2227/5	Bostan	5.662,00
	2227/48	Arsa	8.793,00
	2227/50	Arsa	1.776,00
	2227/52	Arsa	840,00
	12710/2	Arsa	8.447,47
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut GYO A.Ş.		1/1
İmar Durumu	Bknz. "5.5 İmar Durum Bilgileri" Başlığı		
Mevcut Kullanım Durumu	Bknz. "5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri" Başlığı		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER			
Değer Takdiri	**KDV Hariç**	**%10 KDV Dahil**	
Toplam Arsa Değeri, ₺	**791.981.350,00**	**871.179.485,00**	

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Rapor Tarihi 6
1.2 Rapor Numarası 6
1.3 Rapor Türü 6
1.4 Değerleme Tarihi 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar 6
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası 7
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler 7

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri 8
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri 8
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 9
2.4 Uygunluk Beyanı 9

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ 10

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar 10
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar 10
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler 15
3.3.1 Pazar Yaklaşımı 16
3.3.2 Gelir Yaklaşımı 17
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı 18

4. GENEL, ÖZEL VERİLER 20

4.1 Global Ekonomik Görünüm 20
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm 21
4.3 Demografik Veriler 25
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış 27
4.5 Ekonomik Gelişmeler 33
4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi 37
4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi 43

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER 46

5.1 Bölge Analizi 46
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri 49
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri 51
5.4 Kadastral Durum Bilgileri 54
5.5 İmar Durum Bilgileri 56
5.6 Yasal İzin ve Belgeler 57
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri 57
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri 57
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması 58
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler 58
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 58

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 59
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 59
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım 59
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 59
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 59
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 59

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI 60

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri 60
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 60
6.3 Satılık Arsa Emsal Araştırması 60
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Güncel Pazar Satış Değer Takdiri 63

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 64

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması 64
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 64
7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 64
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 65
7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 65
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 65
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 65

8. SONUÇ 67

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 67
8.2 Nihai Değer Takdiri 67

RAPOR EKLERİ: 68

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.12.2024

1.2 Rapor Numarası

24-157

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 parsel, 720 ada 8 parsel, 720 ada 34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel, 2227 ada 50 parsel ve 2227 ada 52 parsel ve Esentepe Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 12710 ada 2 parselin güncel pazar satış ve kira değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Gözde GEYİK VARLI tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGIP (Milli Emlak ve Gecekondu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 30.10.2024 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-2
Rapor Tarihi	23.12.2016	-	-
Rapor Numarası	16.11-01-223	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Hakkı Erdem Ünal	-	-
	Sinem Yavuz	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	-	-
Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)	56.559.657,50	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İstanbul

Şirket Amacı: Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek, toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek, personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek, yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Sermayesi: 3.800.000.000,00 ₺

Halka Açıklık: %50,6

Telefon: + 90 (216) 579 15 15

e-posta: info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 parsel, 720 ada 8 parsel, 720 ada 34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel, 2227 ada 50 parsel ve 2227 ada 52 parsel ve Esentepe Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 12710 ada 2 parselin güncel pazar satış ve kira değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazlara yönelik tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları , mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası müşteride kalmak üzere iki nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değerin dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esaslarının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

<u>UDS tanımlı değer esasları:</u>

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır.
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➢ Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➢ Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➢ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En iyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
  - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
  - Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
  - Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

<u>Diğer değer esasları (dar kapsamlı):</u>

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemden veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerleme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerleme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir.*

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerleme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,4	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,0	3,6	7,0	4,8	0,3
	2025	3,2	1,2	2,2	2,2	1,3	6,5	4,5	1,1
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: *IMF 2024 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Aralık ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu*

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8
Asya	0,3	7,4	4,7
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2
Asya	-0,7	4,3	5,1

Kaynak: *DTÖ (Ekim 2024)*

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2023	2024	2025
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	1,0	2,5	2,7
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	0,6	4,6	4,6
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	-0,7	2,1	2,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,0	4,6	4,9

Kaynak: *IMF (Ekim 2024)*

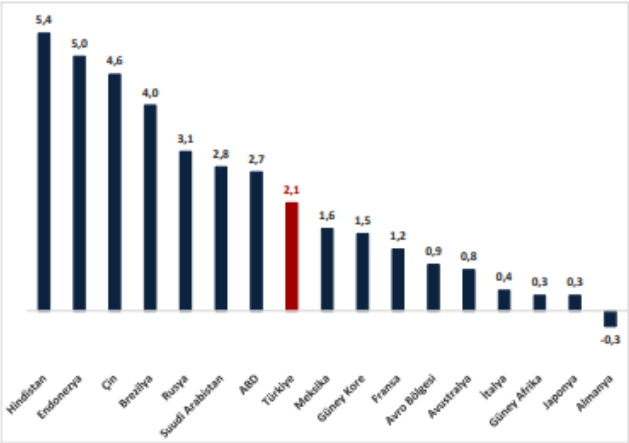
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %2,1 oranında büyüme sergilemiştir.

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %2,1 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2024 Ç3)



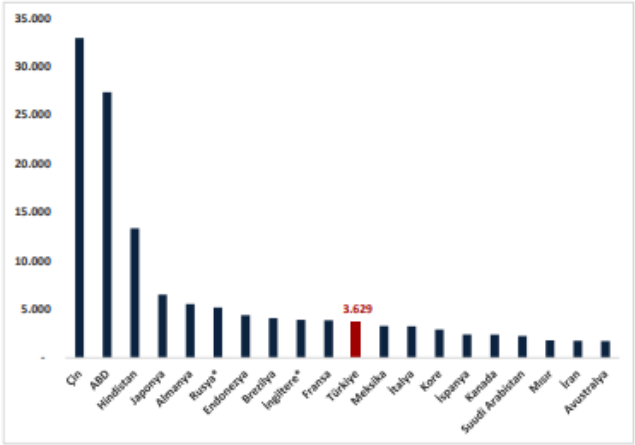
Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, ABD BEA, Avustralya İstatistik Bürosu

2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- 2023 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 11'inci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF
**2022 verisi*

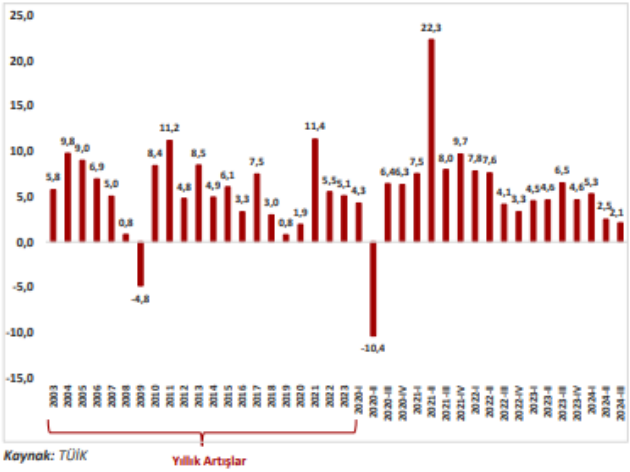
Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2003-2023 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

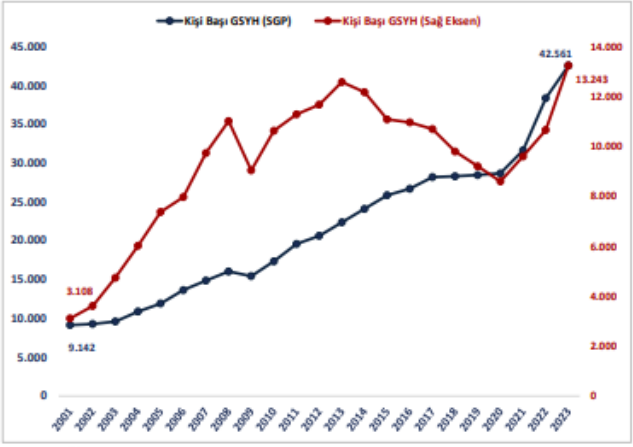
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Eylül ayında %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

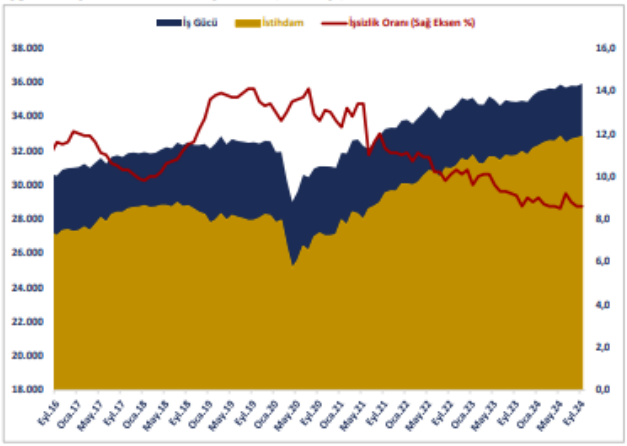
2024 Ekim ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,4, Fransa'da %7,6 ve İtalya'da %5,8 düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Eylül ayında 95 bin kişi artarak 32 milyon 823 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasası

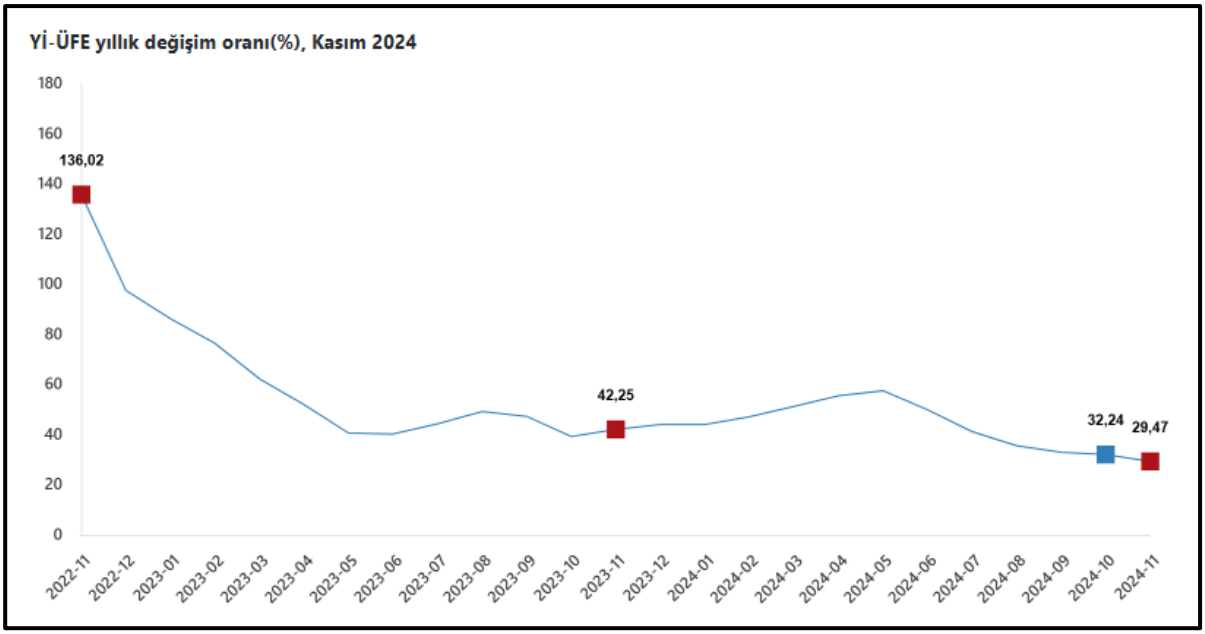
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Eylül ayında %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ekim ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,4, Fransa'da %7,6 ve İtalya'da %5,8 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Eylül ayında 95 bin kişi artarak 32 milyon 823 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



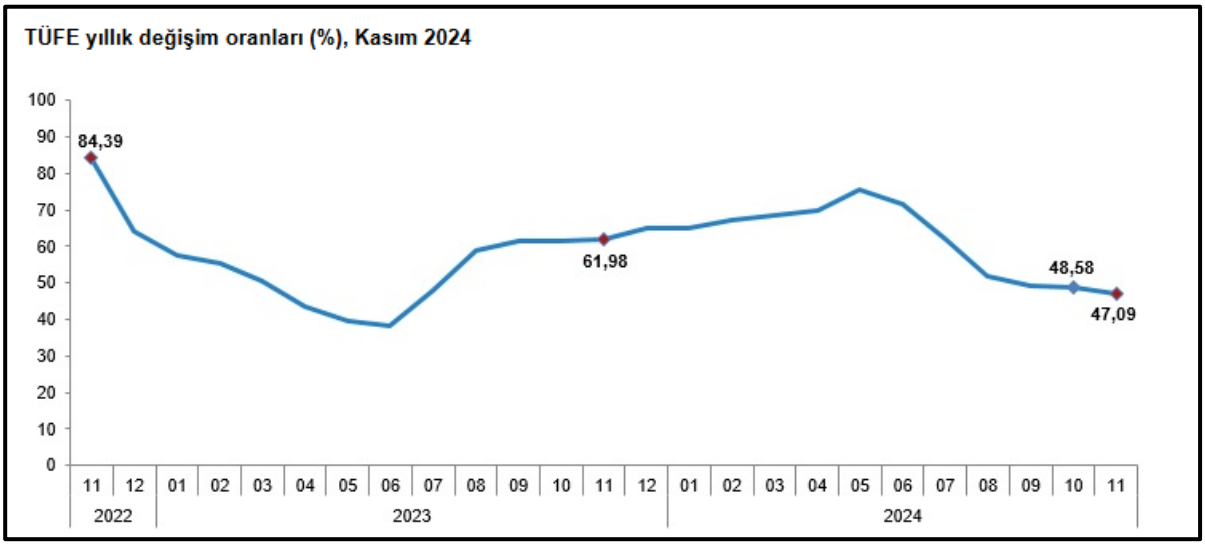
Kaynak: *TÜİK*
Not: *Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler*

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,66 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,01 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,47 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %42,60 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

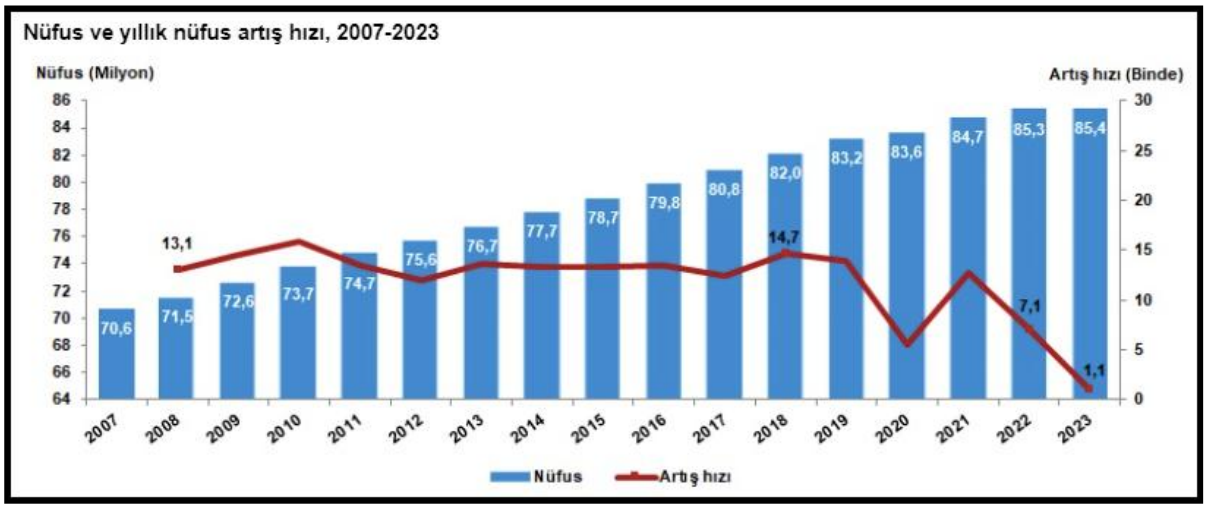
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

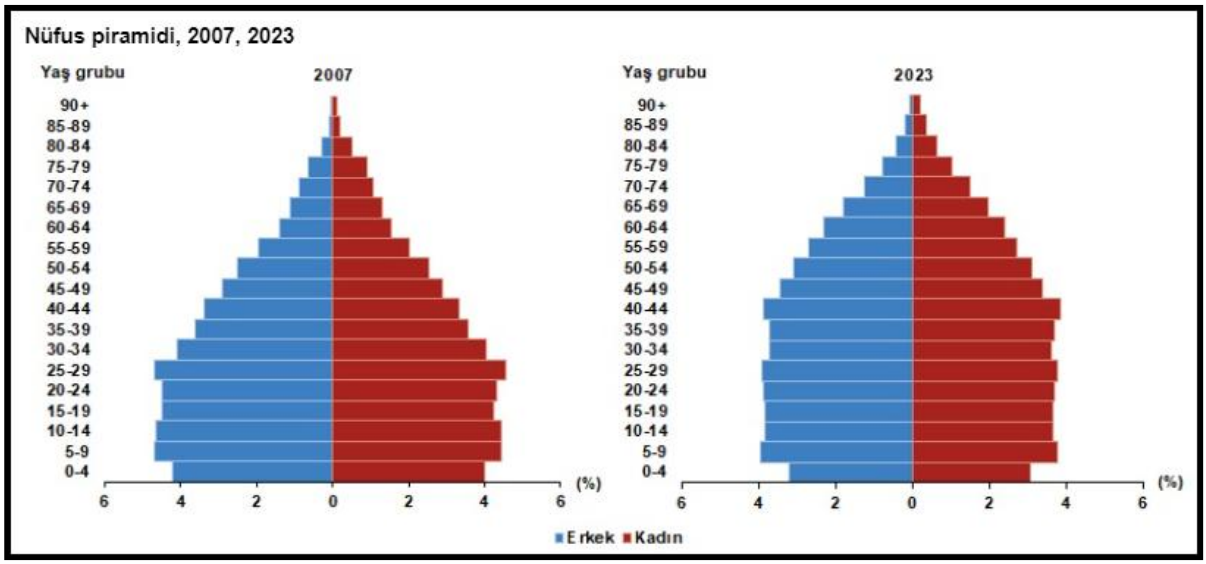
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TUİK

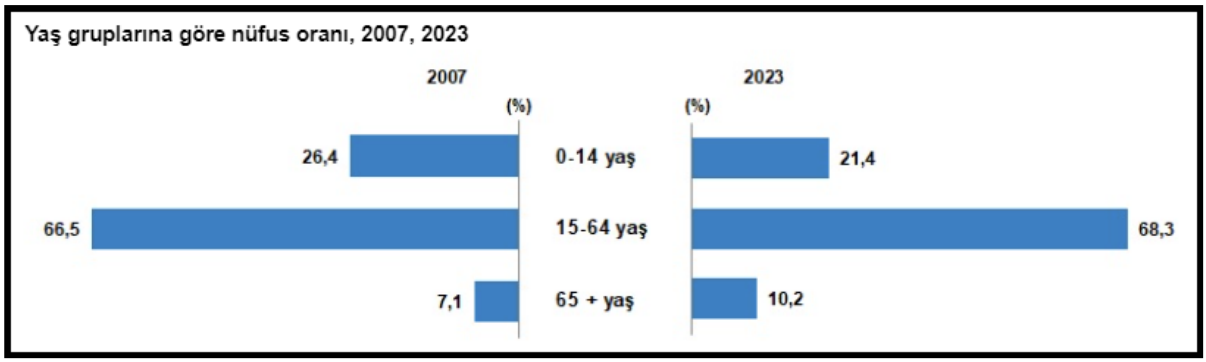
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükselmiştir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TUİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.



Kaynak: TUİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Kaynak: TUİK

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TUİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

Küresel Görünüm ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde "yumuşak iniş" senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed'in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD'de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed'in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed'in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye

başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH (Gayrisafi Yurt İçi Hasıla) artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı ilk çeyrek büyüme rakamı ise zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,7 düzeyinde yükselmiştir. Bir önceki çeyreğe göre ise yüze 2,4 artmıştır. GSYH 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyümüştür. GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,1 oranında cüz'i bir artışa sahne olmuştur.

Büyüme rakamlarının makul olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile "enflasyonu" önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış yaratmıştır. Öncü büyüme ve güven endekslerine baktığımızda yavaşlama ile ilgili sinyaller artmıştır. Özellikle üçüncü çeyrek ve son çeyrekte büyümede yaşanabilecek olası bir ivme kaybının bu bağlamda dikkate alınmasında fayda bulunmaktadır.

Parasal sıkılaştırma ve talep yönlü baskılama eğilimi yavaş yavaş ekonomide kendini göstermeye başlayarak büyüme hızı üzerinde etkili olmuştur. Yılın ikinci yarısında büyüme eğilimin biraz daha ivme kaybetmesi hatta son çeyrekte sınırlı bir eksi büyüme rakamı görülmesi beklenebilir. Olası bu gelişmelere rağmen yılı yüzde 3,5 (Orta Vadeli Plana Göre) gibi artı bir büyüme hızı da sene sonu tahminlerinde yer almaktadır.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılının geri kalan kısmına ışık tutabilir.

IMF (Uluslararası Para Fonu) tarafından yayınlanan (Temmuz-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu: Küresel Ekonomi Zor Bir Durumda)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl yüzde 3,6 ve gelecek yıl yüzde 2,7 olarak ifade edilmiştir.

IMF Nisan ayındaki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2024'te yüzde 3,1 ve 2025'te yüzde 3,2 büyümesini öngörmüştü. Raporda küresel ekonominin Nisan ayında yapılan tahminlerle uyumlu olarak 2024'te yüzde 3,2 büyümesi beklendiği belirtilmiştir.

IMF'nin raporunda, küresel ekonominin gelecek yıl ise yüzde 3,3 büyümesinin tahmin edildiği aktarıldı. Fon'un Nisan ayındaki tahminlerinde, küresel ekonominin 2025'te yüzde 3,2 büyümesi öngörülmüştü.

Raporda küresel ekonomik durum ile ilgili şu tespitlere yer verilmiştir;

- Hizmet enflasyonunun, dezenflasyondaki ilerlemeyi geciktirdiği ve bunun da para politikasının normalleşmesini zorlaştırdığı,
- Enflasyona yönelik yukarı yönlü risklerin ve artan ticari gerilimler ile politika belirsizliği bağlamında faiz oranlarının daha uzun süre yüksek kalması ihtimalinin arttığı,
- Bu riskleri yönetmek ve büyümeyi korumak için politika bileşiminin fiyat istikrarını sağlayacak ve azalan faktörel sabrı yenileyecek şekilde dikkatli bir şekilde sıralanması gerektiği vurgulandı.

Küresel olarak ekonomik yapının "enflasyon" ve "dezenflasyonist" süreci yürütme zorluğu devam ederken olası bir "siyah kuğu" gelişmesine karşı da çok hassas olacağı unutulmamalıdır. Ülkemizde, enflasyonun yüksek seyri devam etmesine karşın Mayıs ayı itibarıyla TÜFE'nin gördüğü yüzde 75,45'lik enflasyon tepe noktası olarak değerlendirilebilir. Ağustos 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 51,97, aylık olarak ise yüzde 2,47 düzeyinde artış kaydetmiştir. 2023 yılı Temmuz ve Ağustos aylarında açıklanan yüzde 9'un üstündeki enflasyon rakamlarının yarattığı baz etkisi ile para politikasının gecikmeli reaksiyonun hayata geçmesi, Mayıs 2024 dönemine göre enflasyonu 22,48 puan aşağıya çekmiştir. Orta Vadeli Plan'da yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 41,5 açıklanmıştır.

Dünyada olduğu gibi hizmet enflasyonu katılığı ülkemizde de devam etmektedir. Küresel fiyat artışlarından farklılaşan bir nokta ise temel gıda fiyatlarındaki artışın ülkemizde devam ediyor olmasıdır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetleri hem de tüketici davranışlarını etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olmadığı görülmeye başlanmıştır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Sözü edilen soğumanın dozuna göre para politikasında yumuşamaya gidilme potansiyeli de bulunmaktadır.

TCMB Ağustos 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranında sabit tutmuş, gerek para politikası metninde gerekse yaptığı sözlü yönlendirmede sıkı duruşun devam edeceğini, önceliğin fiyat istikrarını sağlamak olduğunu net bir şekilde vurgulamıştır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Gayrimenkul Piyasasındaki Gelişmeler

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan "konut satış" rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Temmuz 2024 itibarıyla toplam konut satışları 671.162 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 0,5 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 62,911 adet olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53,8'lik keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalmanın konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana geldiği görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,6'lık bir yükselişle 214,108 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi ve azalan birinci el konut üretiminin bazı tüketiciler üzerindeki alım yapma isteğini etkilediği düşünülebilir.

Yabancılara yapılan konut satışları yavaşlamıştır. 2024 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,1 azalarak 2,350 adet olmuştur. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,8 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 878 konut satışı ile Antalya alırken, Antalya'yı sırasıyla 752 konut satışı ile İstanbul ve 218 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 ve 2023 ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama başlamıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. Başta para politikası olmak üzere daha bilindik yöntemlerin uygulanmaya başlaması ile 'varlık balonları' sönümlenmeye başlamış olup özellikle reel anlamda kayıplar belirginleşmiştir.

TCMB tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksi, 2024 Temmuz ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 0,9 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 38,7 oranında azalmıştır2. Konut fiyatları reel olarak değer kaybetmeyi sürdürmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile ilgili özet olarak aşağıdaki ifadelere yer verilebilir:

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda "balonların" sönümlenmesine neden olmaya başlamış, reel olarak konut fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle 2024 yılı boyunca sürmesi beklenebilir.
- Alım gücünün düşmesi ve gelir dağılımın orta kesim aleyhine bozulması, talebin ana yapısını oluşturan bu kesimde gayrimenkul alımını önemli ölçüde azaltmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi (Haziran-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,12 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise aynı dönemde malzeme fiyatları yüzde 51,55, işçilik maliyetleri de yüzde 105 yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik, konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli düşüşler gözlemlenmiştir. Enflasyondaki gerileme eğilimi de önümüzdeki dönemde inşaat maliyetlerinde etkisi görülecek bir değişkendir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmalarını sürdürmekte olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak değerli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- Taşınmaz konusunda diğer önemli bir eğilim de Türk vatandaşlarının yurt dışından taşınmaz edinimlerinin artmasıdır. TÜİK verilerine göre, 2020 yılında Türk vatandaşları yurt dışından 35 bin 184 adet konut satın alırken, 2021 yılında bu sayı 45 bin 789 adet olarak gerçekleşmiştir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- Ülkemizde taşınmazların menkul kıymet haline getirilmesinin özendirilmesi yeni menkul kıymet tesisi için yasal alt yapının hazırlanması hayati önem taşımaktadır. Klasik bankacık yaklaşımı ile uzun süredir kendisini finanse etmeye çalışan üretici ve tüketicilerin bu süreci ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeden yürütmesi gereklidir.

Bu amaçla hem kamu hem özel sektör ortaklığında Gayrimenkul ve Konut Bankası kurulmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

- Sermaye piyasalarında gayrimenkule dayalı menkul kıymet ve hakların daha etkin arz edilip uygun Pazar koşullarında alışverişinin yapılabilmesi içinde BİST bünyesinde özel piyasalar kurulması yerinde olacaktır.
- Sektör ile ilgili vergi düzenlemeleri konusunda da sahanın taleplerini göz önüne alacak yaklaşımlara gereken hassasiyetin gösterilmesi ekonominin tümü için daha pozitif bir etki yaratacaktır. Sektörün gerek istihdam yaratma etkisi gerekse diğer sektörler üzerindeki çarpan fonksiyonu mutlaka dikkate alınmalıdır.
- Hem inşaat hem de gayrimenkul sektörünün kendi dinamikleri çerçevesinde kurumsallaşması, risk ve finansal yönetime ağırlık vermesi de çok yerinde olacaktır.

4.5 Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir.

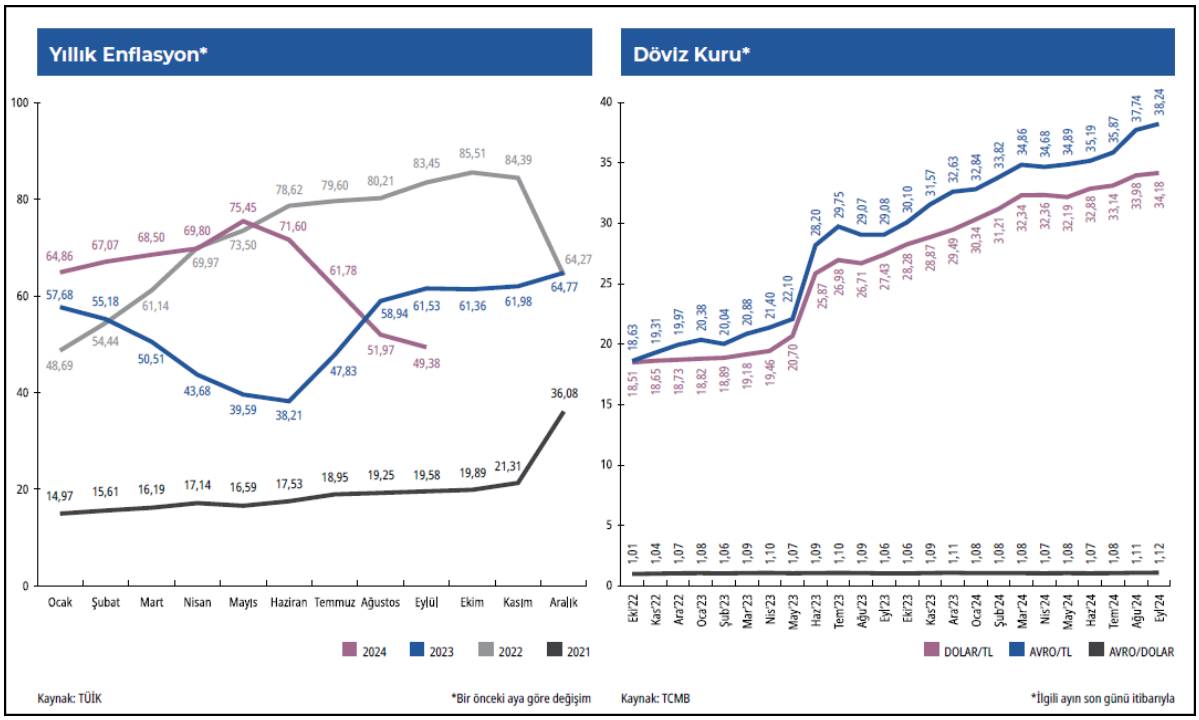
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. TÜFE Eylül'de bir önceki aya göre %2,97, on iki aylık ortalamalara göre %63,47 arttı. Dolar 2024 Temmuz ayında 33,14'e, Avro ise 2024 Temmuz ayında 35,87'ye yükseldi. Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %5,6 azalış, Tüketici Güven Endeksi ise %7,5 artış gösterdi.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

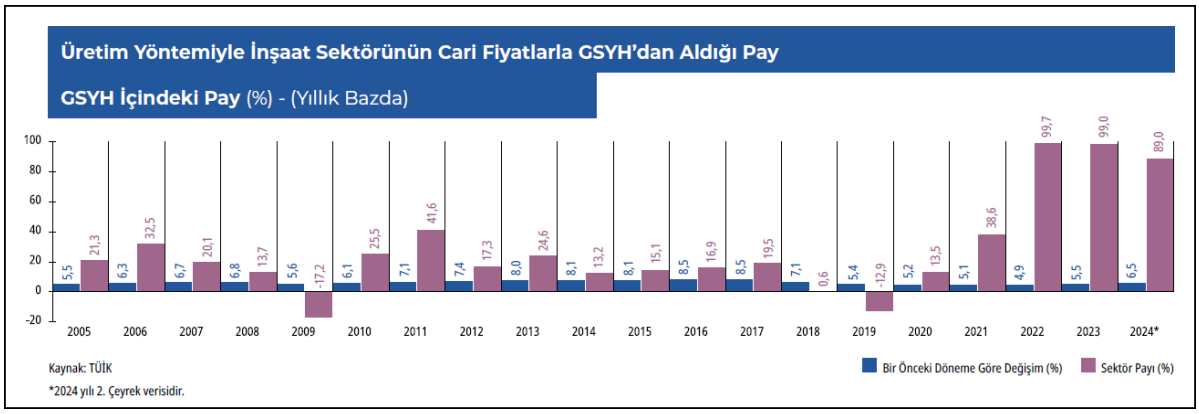
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

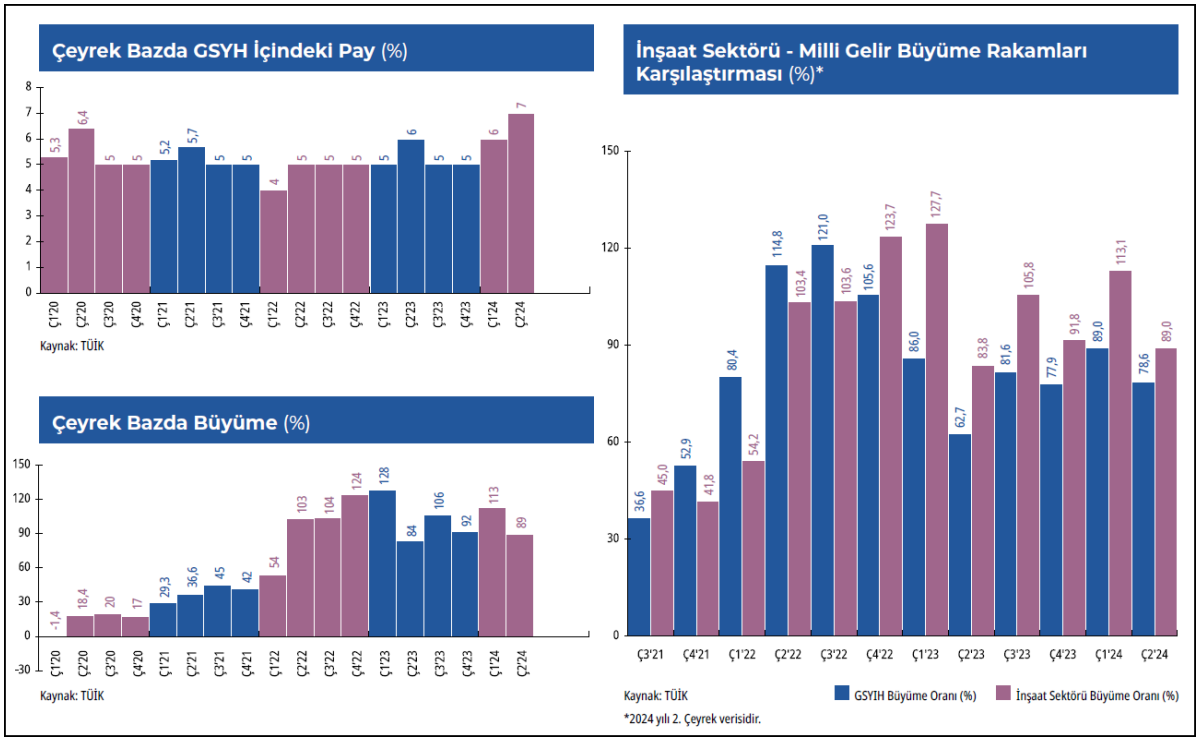
Kaynak: TÜİK *2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.



İnşaat Sektörü

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2024 2. Çeyreğinde %6,5 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat sektörü büyüme oranı %89,0 oldu.





4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,0 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %5,1 oranında gerileme kaydederek 265.470 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı ikinci çeyrekte gerçekleşen konut satışları, bu çeyreğe ait son 12 çeyrekteki en düşük ikinci satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Konut fiyatları artışı ise Eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından yirmi ay üst üste düşüş kaydederek Mayıs ayı itibarıyla %45,0'a gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayı sonrasında 2024 Şubat ayı itibarıyla negatif gerçekleşme görülmüş ve Mayıs ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%17,3 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup Şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %48,8 artış, reel olarak ise %15,2 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Mayıs 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 33.460 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 47.299 TL/m^2, İzmir'de 38.874 TL/m^2, Ankara'da 26.930 TL/m^2 olmuştur.

Aylık faiz oranı 2023 yılının son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ikinci çeyreğinde %3,12 seviyesine çıkan aylık faiz oranı 20 Eylül 2024 tarihinde %3,04 seviyesinde seyretmektedir. Yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 yılının ikinci çeyreğinde %44,58 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı 20 Eylül 2024 tarihinde %43,20 seviyesinde olduğu görülmüştür.

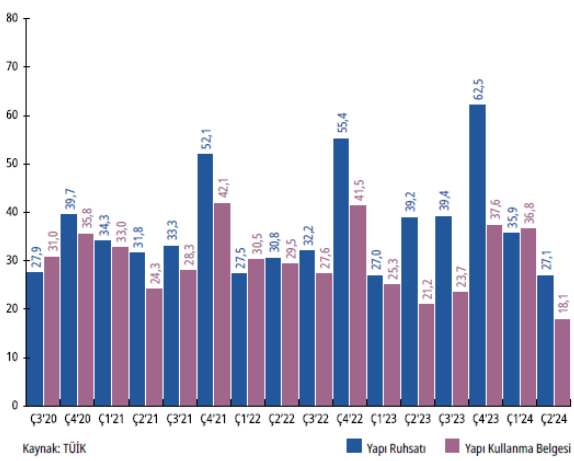
2024 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 456,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Ağustos ayında %61,40 seviyesinden, 2024 yılı Ağustos ayında %51,35 seviyesine düşmüştür. Ağustos 2024'te bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %19,43'ten %26,94'ya yükselmiştir. Yabancı mevduat bankalarının payı ise %9,61'den %11,85'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendine girmiş olup 2024 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir. 2024 Ağustos ayı itibarıyla bu oran %0,14 olmuştur.

Toplam tüketici kredileri ise Ağustos ayında 1,80 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Ağustos ayında %31,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2024 itibarıyla 0,6 puan azalarak %25,4 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 14,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,3 olmuştur. Bu oran 2023 Ağustos ayında %22,7 seviyesindeydi.

Konut Üretimi

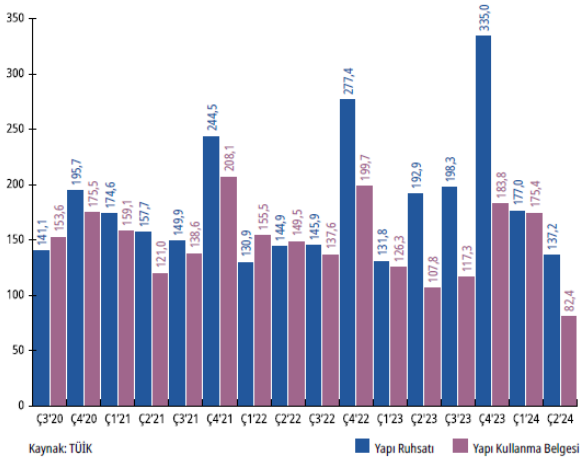
Yapı ruhsatlarının 2024 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %30,8, daire sayısı ise %28,9 azaldı. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %14,7 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %23,6 azalış yaşandı. 2024 Ağustos ayında bir önceki aya göre inşaat malzeme endeksi %1,30, işçilik endeksi %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme %34,98, işçilik endeksi %56,86 arttı.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

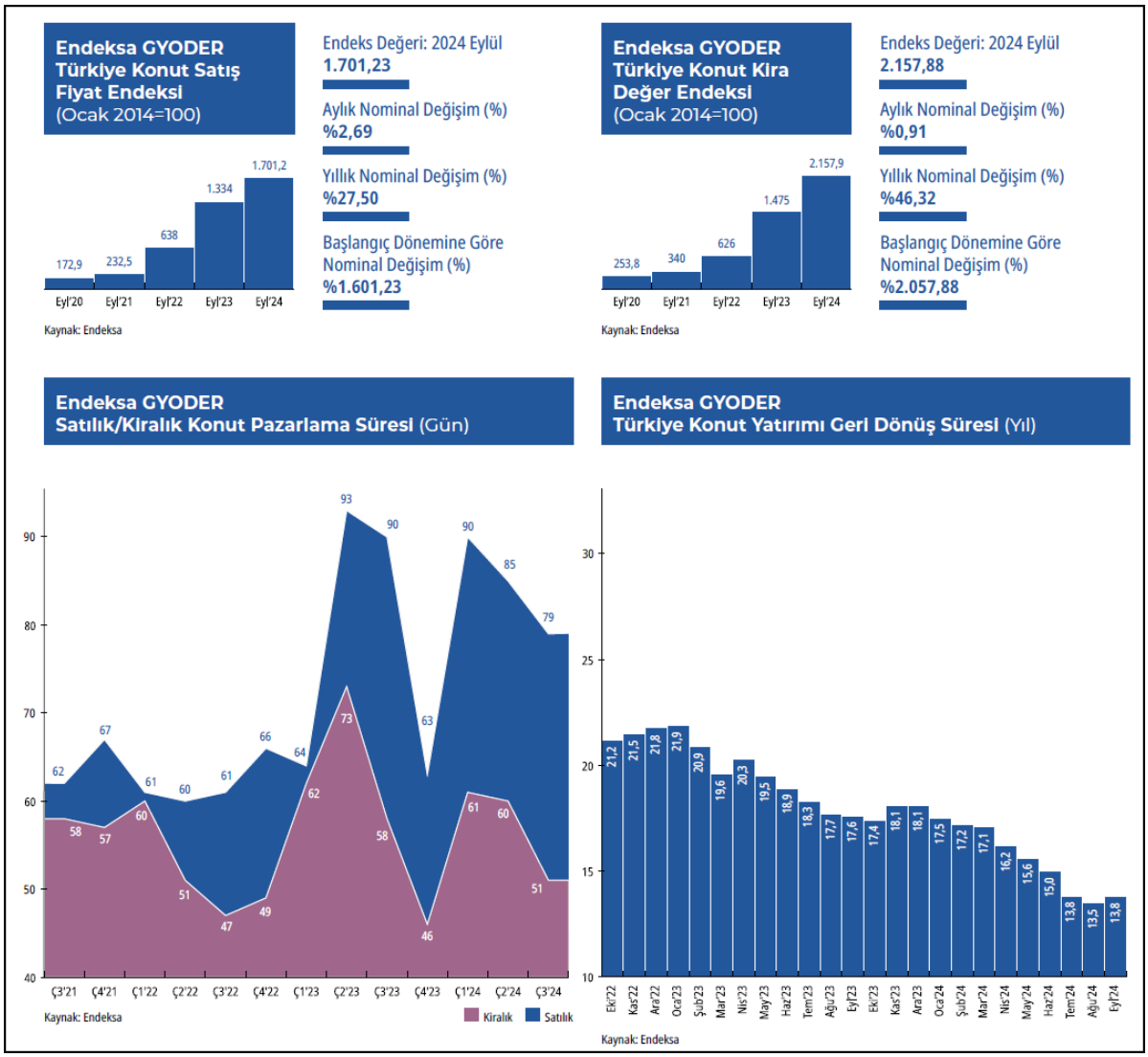
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Konut Endeksleri

2024 yılı Ağustos verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %18,70 artarak 41 bin 913 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,29 artarak 92 bin 242 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışı %17,11 düşüşle 13 bin 574 adet oldu. Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,6 azalış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %32,0 oranında azalış göstermiş olup 2024 yılı 3. çeyreğinde 32,0 olarak gerçekleşti.



Konut Satışları

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

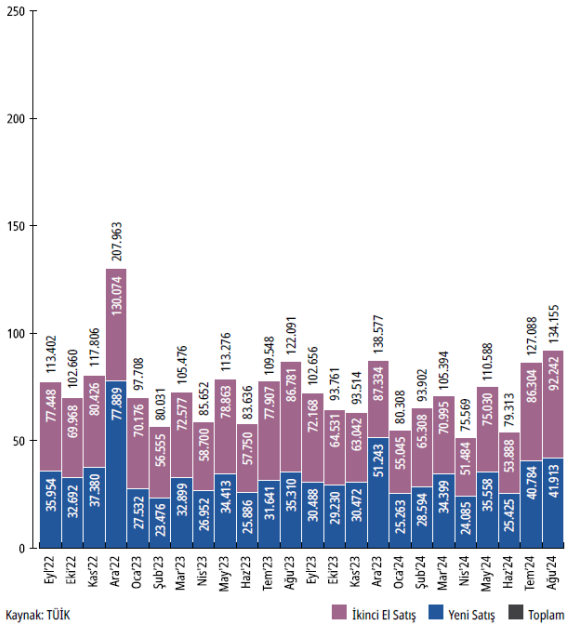
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

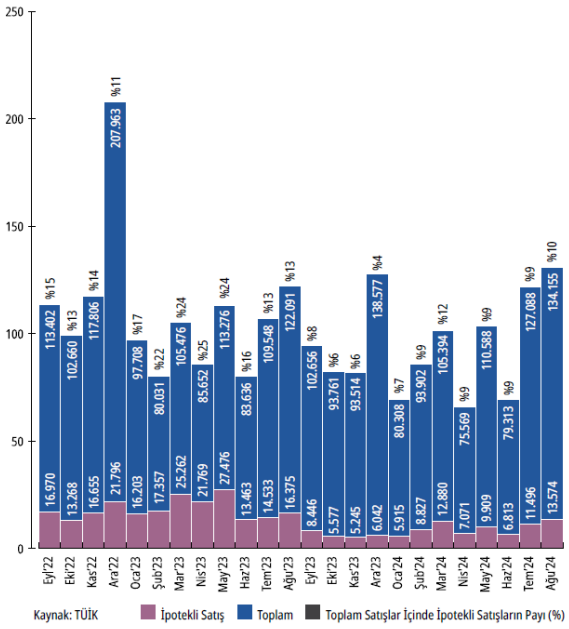
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

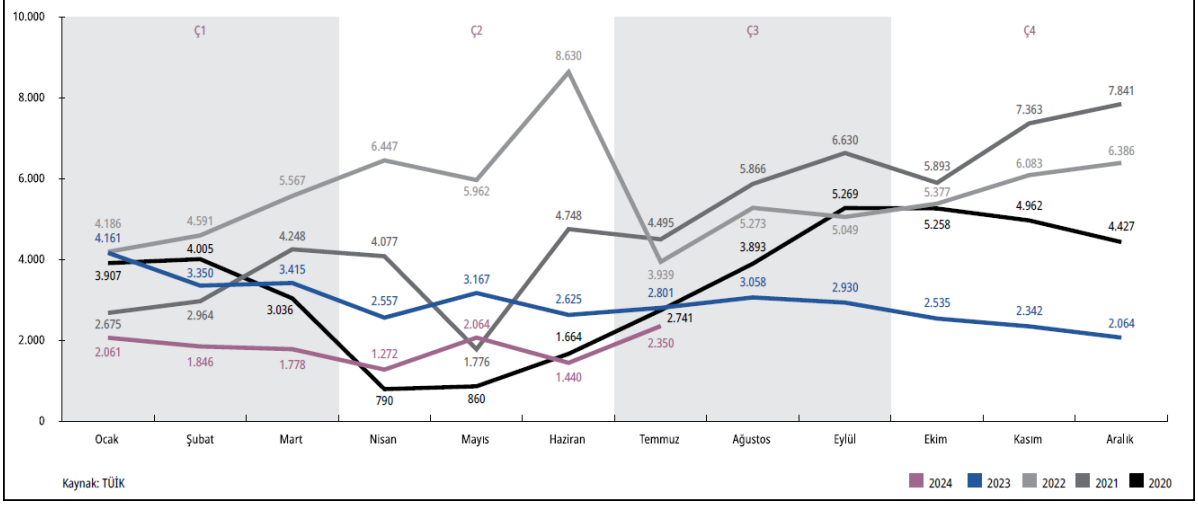
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

yetkin
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
www.ygd.com.tr

Yabancılara Yapılan Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç2'24 Sıralaması (Ç2'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'23 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	2.722	6.929
2 (2)	İran	1.277	3.093
3 (4)	Ukrayna	777	998
4 (5)	Almanya	632	923
5 (3)	Irak	603	1.116
6 (6)	Kazakistan	501	769
7 (8)	Azerbaycan	435	484
8 (-)	İngiltere	331	
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	321	
10 (9)	Suudi Arabistan	308	470
- (10)	Afganistan		440
	Diğer	4.928	7.128
	Toplam	**12.835**	**22.350**
	Körfez Ülkeleri	2.644	5.513
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı %	%20,60	%24,67

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)
Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

Ç2'24 Sıralaması (Ç2'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'23 Toplam Taşınmaz Sayısı
1(2)	İSTANBUL	4.559	7.548
2(1)	ANTALYA	4.285	7.880
3(3)	MERSİN	1.027	1.529
4(5)	ANKARA	334	645
5(4)	YALOVA	312	667
6(6)	BURSA	303	617
7(8)	MUĞLA	260	438
8(7)	İZMİR	258	493
9(10)	AYDIN	226	304
10(9)	KOCAELİ	209	332
	Diğer	1.062	1.897
	Toplam	**12.835**	**22.350**
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	5.592	4.166
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	%43,6	%18,6

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

Konut Kredileri

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

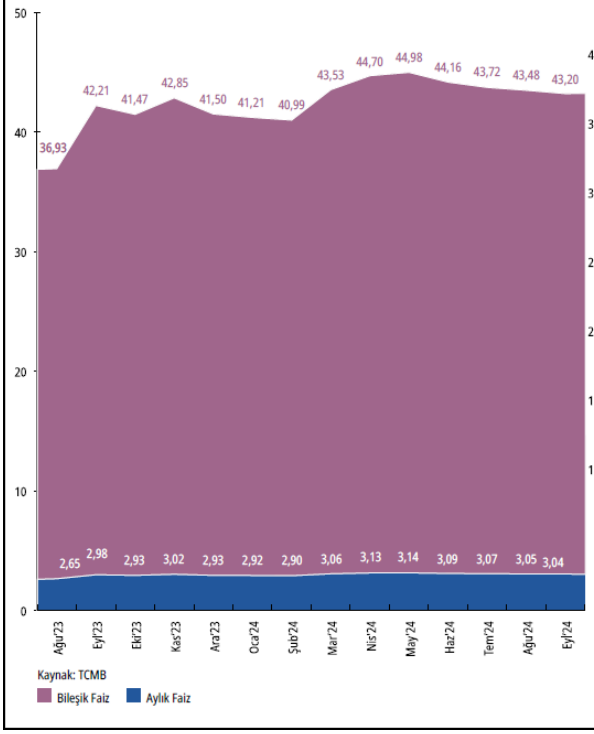
Kullandırılan Konut Kredisi

	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875

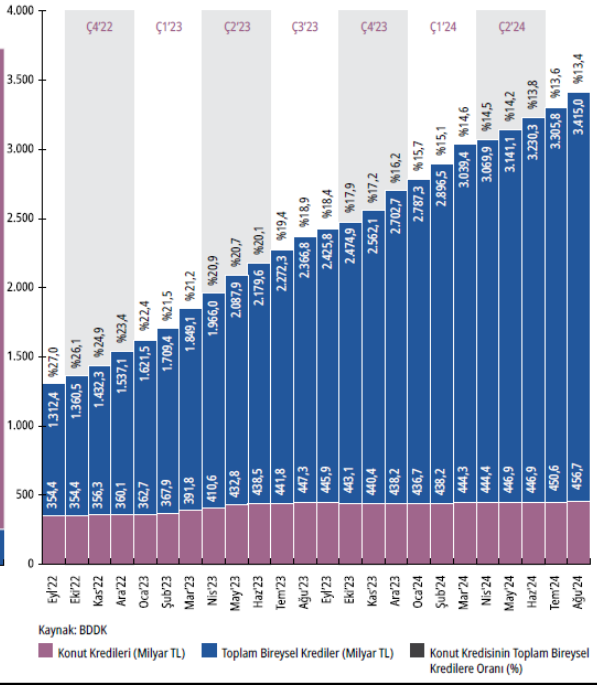
Kaynak: TBB

Ç3'24 verisi henüz yayınlanmamıştır.

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m^2'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m^2 iken, ikinci çeyrekte 47.876 m^2 kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m^2'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır.

İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m^2, Ferko Line), Zeren Holding (5.767 m^2, Levent 199), ACN Turk (4.000 m^2, Quasar), Astra Zeneca (2.753 m^2, Levent 199), Jotun (2.750 m^2, Maslak Square A Blok), Nestle (1.708 m^2, Hilltown Küçükyalı), A1 Kapital (1.680 m^2, 1. Levent Plaza B Blok) ve Silverline (1.660 m^2, Flat Ofis) bulunmaktadır.

Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir.

2024 yılının ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de yer alan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Tower Ofis binasının 11,6 milyar TL bedelle Denizbank'a satışı (66.000 m^2) gerçekleşmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli binalarda boşluk oranı 2024 yılının ilk yarısında %4,38 seviyesine düşmüştür. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 adetle yaklaşık 14 milyon m^2 seviyesindedir. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 94.000 m^2 kiralanabilir alana sahip dört alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 310.000 m^2 kiralanabilir alana sahip dokuz alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projelerle birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,3 milyon m^2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m^2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 323 m^2 ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 297 m^2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 167 m^2 seviyesine çıkması beklenmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 878.000 oda kapasitesiyle 20.962 işletme belgeli, 77.000 oda kapasitesiyle 731 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.047 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.712 tesis ve 107.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.563 işletme belgeli tesise ve 289.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 731 tesis içinde en büyük payı 110 tesis ve yaklaşık 11.000 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 84 tesis ve 15.000 oda kapasitesi ile Antalya, 75 tesis ve 9.000 oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %96,94 ile Antalya, onu takiben %86,22 ile Muğla ve %61,88 ile İzmir gelmektedir. İstanbul ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %60,59 ve %44,81 olmuştur. 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %71,09'dur.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

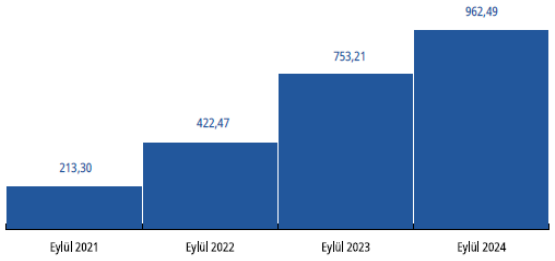
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	57.666	63.234	70.121
İzmir	46.219	52.503	48.880
Bursa	36.426	40.088	36.428
Ankara	37.474	38.423	45.876
Antalya	47.278	49.935	53.137
Kocaeli	38.065	38.599	42.172
Adana	29.551	35.869	28.246

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2024 Eylül **962,49**

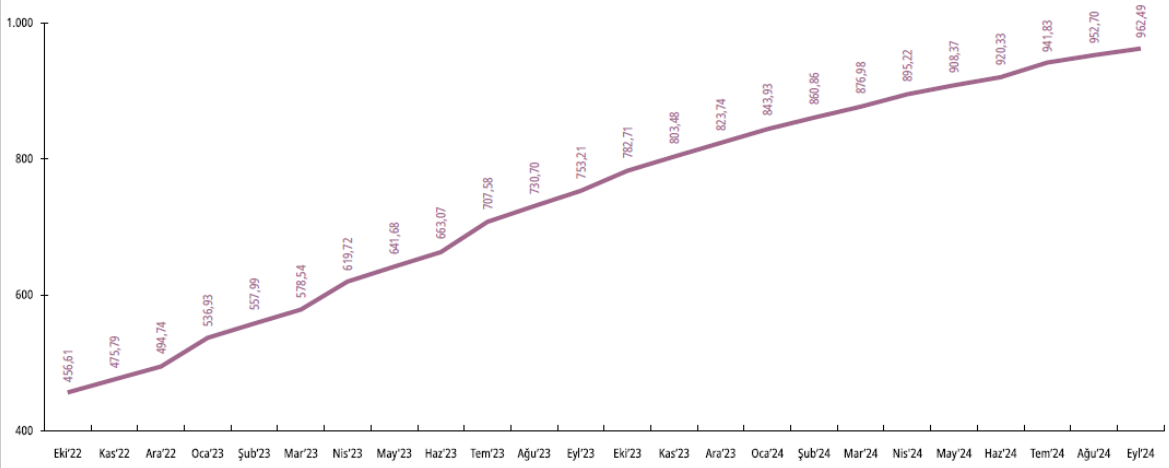
Aylık Nominal Değişim (%) **%1,03**

Yıllık Nominal Değişim (%) **%27,78**

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) **%862,49**

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

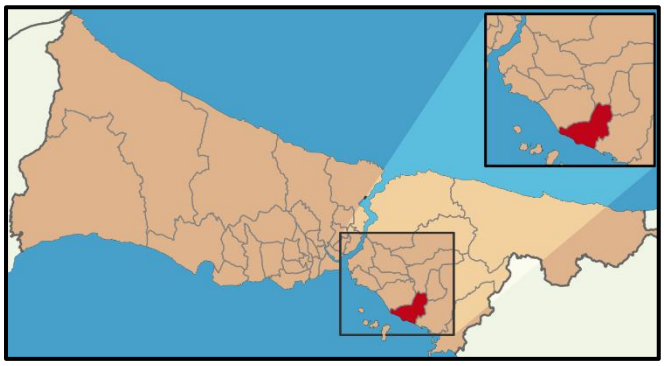
İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayrım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer

tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E–5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E–5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E–5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM–E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.



Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan bir ilçedir. ADNK 2023 nüfus sayımına göre 475.042 nüfusa sahiptir. Mücavir alanıyla birlikle 48.000 m^2 yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Tepesi ve İstanbul'un Balkonu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

İlçe Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km^2'dir.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında kalan Kartal kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı ve Akdeniz'in ılıman güneşli ikliminin etkisinde kalır. Bu nedenle kıştan ilkbahara, yazdan sonbahara geçiş çok defa fark edilmez. Kış aralık ayından Nisan ayına kadar sürer, ortalama 7 gün kar yağar, yaklaşık 25 gün de don olur. Yazları sıcak ve kurak olup ortalama sıcaklık 24 derecedir. Kış ortalama sıcaklığı ise 5-6 derece civarındadır. İlçede poyraz ve lodos hakim rüzgarlardır.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür. Cumhuriyetin erken yıllarında endüstriyel bir bölge olarak tasarlanan ve gelişen Kartal, özellikle 80'lerden sonra, İstanbul'un merkezi yaşama alanlarından birine dönüşmüştür. Buna bağlı olarak kültürel yaşam da hızla gelişmiştir.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yükseköğrenim kurumudur. İstanbul Şehir Üniversitesi de Kartal'da bulunmaktadır. Ayrıca Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır. İlçenin en büyük hastanesi olan Kartal Dr. Lütfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi 2019 yılında yeni binasında hizmet vermeye başlamıştır. Ayrıca Kartal'ın bütün mahallelerinde çok sayıda eczane, özel muayenehane bulunmaktadır.

İlçe İstanbul'un Anadolu yakasının en önemli oto sanayi sitelerinden biri Kartal sınırları içindedir (Kartal Oto Sanayi Sitesi). Kartal'ın en önemli sanayi kuruluşu ise 5 kıtaya ihracat yapan HABAŞ'tır. Şirketin sınaî ve tıbbî tüp gaz dolum tesisleri, Kartal'da yer almaktadır. Bir diğer önemli sanayi tesisi ise Esentepe Mahallesi'nde bulunan Milangaz dolum tesisidir.

Ticarette ise ilçede hemen hemen her alanda faaliyet gösteren büyük ve küçük işletmeler yer almaktadır. Kartal'da bulunan Anatolium Marmara AVM en önemli ticaret merkezi konumundadır. İlçenin bankalar caddesi konumunda bulunan Ankara Caddesi üzerinde ve etrafında Ziraat Bankası, Vakıfbank, Halk Bankası, Türkiye İş Bankası, Yapı ve Kredi Bankası, Garanti Bankası, TEB, Akbank gibi büyük bankaların şube ve ATM'leri, birkaç döviz bürosu ve kuyumcular bulunmaktadır.

Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir.

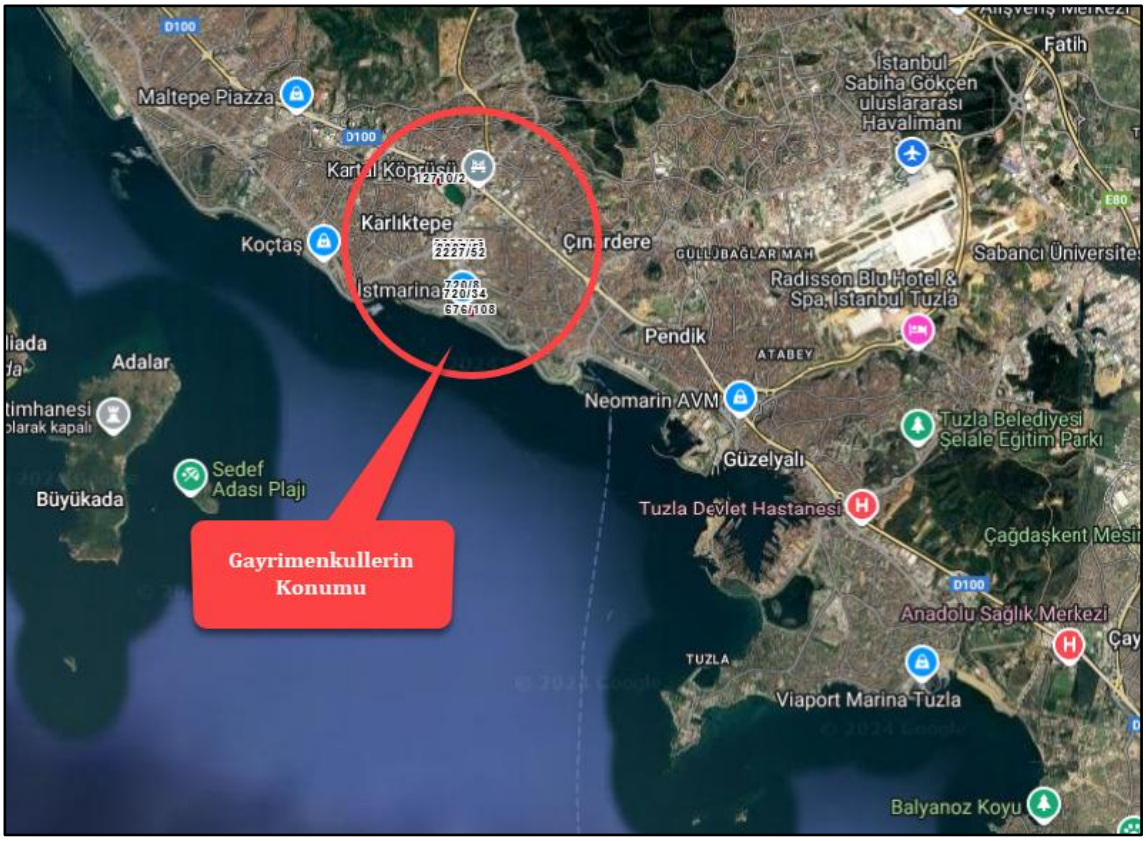
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

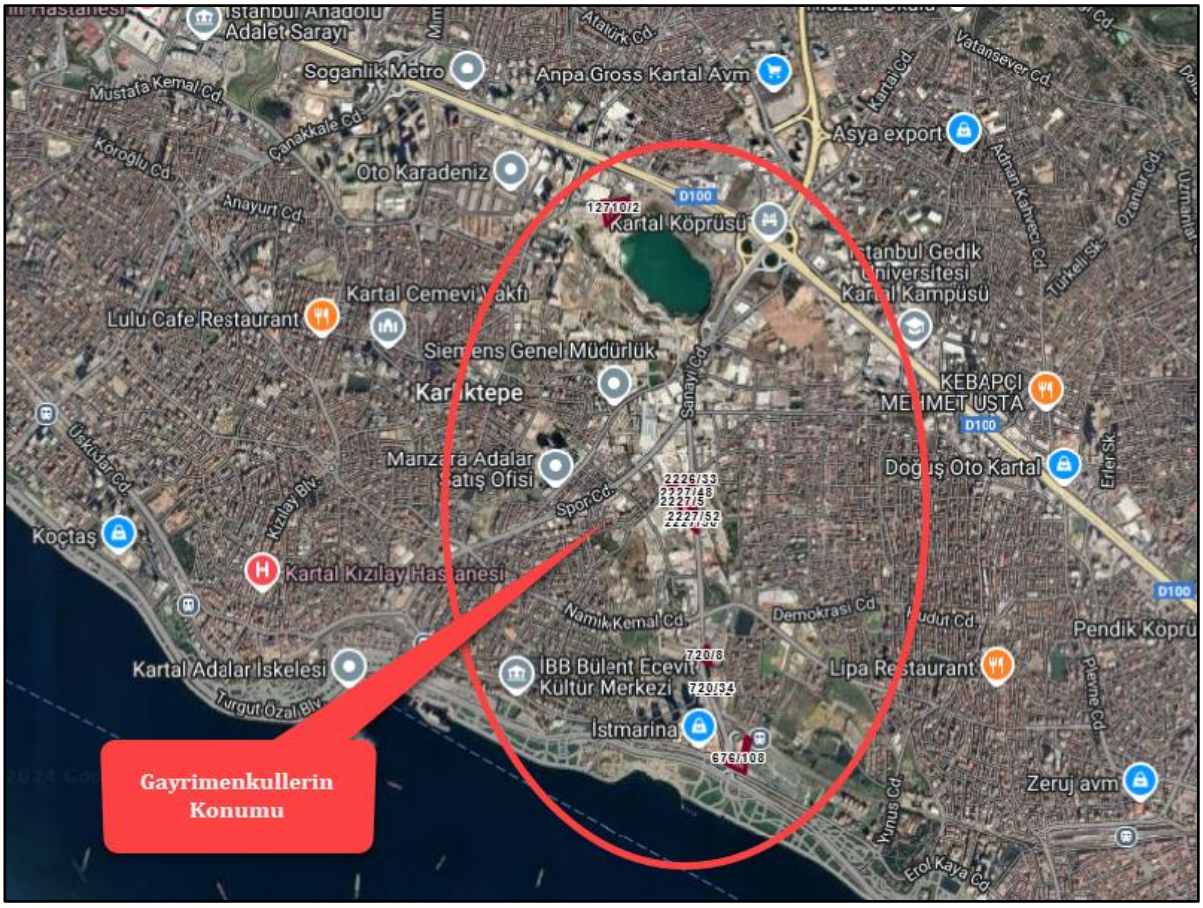
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 parsel, 720 ada 8 parsel, 720 ada 34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel, 2227 ada 50 parsel ve 2227 ada 52 parsel ve Esentepe Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 12710 ada 2 parsel numaraları toplam 10 adet taşınmazdır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak 40.89599 derece enlem ve 29.20637 derece boylam koordinatlarında konumludur.

676 ada 108 parsel Trenyolu ile Sahil yolu arasında kalan bölgede, İstMarin AVM projesinin ise doğu kısmında konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde yapılaşmalar kısıtlıdır. 720 ada 2 parsel, 720 ada 8 parsel, 720 ada 34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel, 2227 ada 50 parsel, 2227 ada 52 parsellerin konumlu olduğu Sanayi Caddesinin çevresi 30 yaş üzeri atıl sanayi ve küçük sanayi tesislerinden oluşan yeni yapılaşmaların kısıtlı olduğu bölgedir. 12710 ada 2 parsel D-100 karayoluna yakın olup çevresinde 30 yaş üzeri atıl sanayi ve depolama yapıları ile Taş Ocağı sebebi ile oluşmuş göl alanı bulunmaktadır.

Gayrimenkul ana halterlere ulaşım olarak, Kartal Köprüsüne takribi 4 km, Pendik Marinaya takribi 5 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüne takribi 30 km, İstanbul Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanına takribi 20 km, Avrasya Tüneline takribi 26 km, Orhangazi Köprüsüne takribi 35 km mesafede konumludur.




Gayrimenkullerin Konumu
Soganlik Metro
Anpa Gross Kartal Avm
Asya export
Oto Karadeniz
Kartal Köprüsü
Kartal Cemevi Vakfı
Lulu Cafe Restaurant
Siemens Genel Müdürlük
Karlıktepe
KEBAPÇI MEHMET USTA
Doğuş Oto Kartal
Manzara Adalar Satış Ofisi
Koçtaş
Kartal Kızılay Hastanesi
Kartal Adalar İskelesi
IBB Bülent Ecevit Kültür Merkezi
İstmarina
Lipa Restaurant
Zeruj avm
Pendik Köprü

Esentepe Mh. Parselleri
Çavuşoğlu Mh. Parselleri
Soganlik Metro
Anpa Gross Kartal Avm
Asya export
Oto Karadeniz
Kartal Köprüsü
Kartal Cemevi Vakfı
Lulu Cafe Restaurant
Siemens Genel Müdürlük
Karlıktepe
KEBAPÇI MEHMET USTA
Doğuş Oto Kartal
Manzara Adalar Satış Ofisi
Kartal Kızılay Hastanesi
Kartal Adalar İskelesi
IBB Bülent Ecevit Kültür Merkezi
İstmarina
Lipa Restaurant
Zeruj avm
Pendik Köprüsü
Pendik Sahili
İDO Pendik

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından 24.10.2024 tarihinde alınmıştır. Konu parseller İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde olup, Tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki paylaşılmış, tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Mahalle	Ada Parsel	Yüzölçümü	Nitelik	Cilt Sayfa No	Malik	Pay	Payda	Hisse Alanı, m²	Edinme Sebebi	Tarih Yevmiye No
Çavuşoğlu	676/108	7.583,32	İki Kargirdokuz Ahşap Bina	60/5873	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	7.583,32	Satış	13.03.2014 5255
Çavuşoğlu	720/2	464,86	Tarla	3/210	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	464,86	Satış	13.03.2014 5257
Çavuşoğlu	720/8	1.666,00	Tarla	6/582	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	1.666,00	Satış	13.03.2014 5255
Çavuşoğlu	720/34	163,49	Tarla	33/3229	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	163,49	Satış	13.03.2014 5257
Çavuşoğlu	2226/33	1.000,00	Bostan	7/650	TOKİ	1	1	1.000,00	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri	03.10.2011 18157
Çavuşoğlu	2227/5	5.662,00	Bostan	5/401	TOKİ	1	1	5.662,00	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri	03.10.2011 18157
Çavuşoğlu	2227/48	8.793,00	Arsa	31/2981	TOKİ	1	1	8.793,00	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri	03.10.2011 18157
Çavuşoğlu	2227/50	1.776,00	Arsa	31/2984	TOKİ	1	1	1.776,00	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri	03.10.2011 18157
Çavuşoğlu	2227/52	840,00	Arsa	31/2987	TOKİ	1	1	840,00	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri	03.10.2011 18157
Esentepe	12710/2	8.447,47	Arsa	9/862	TOKİ	794516	844747	7.945,16	Satış	14.10.2021 36023
					Emlak Konut GYO A.Ş.	50231	844747	502,31	Satış	14.10.2021 36023

Maliklere ilişkin hisse alanları özet tablo olarak aşağıda gösterilmiştir.

Malik	Toplam Hisse Alanı, m²
Emlak Konut GYO A.Ş.	10.379,98
TOKİ	26.016,16

Rapora konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri yer almaktadır.

676 Ada 108 Parsel:

Beyan: 11.05.2022 tarih, 4902 yevmiye numarası ile "İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır." beyanı bulunmaktadır.

Beyan: 01.06.2005 tarih, 5924 yevmiye numarası ile "Koruma gerekli kültür varlığıdır." beyanı bulunmaktadır.

720 Ada 2 Parsel:

Takyidat kaydına rastlanmamıştır.

720 Ada 8 Parsel:

Beyan: 14.03.2013 tarih, 5044 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

720 Ada 34 Parsel:

Beyan: 12.05.1973 tarih, 4196 yevmiye numarası ile "A.M Haritasında sarı boya ile taralı 574,00 m^2'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı." beyanı bulunmaktadır.

2226 Ada 33 Parsel ve 2227 Ada 5-48-50-52 Parsellerde müşterek olarak:

Beyan: 25.03.2024 tarih, 11784 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

Beyan: 18.06.2015 tarih, 14734 yevmiye numarası ile "İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanı bulunmaktadır.

NOT: 2226 ada, 33 numaralı parsel ve 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 numaralı parsellerin tapu kayıtları üzerinde beyanlar hanesinde 18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye ile İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır beyanı ile ilgili olarak konu taşınmazların Maliye Hazinesinden Toplu Konut idaresi Başkanlığı adına satış ve tescilli işlemine daire tapu kaydının iptali ile üzerinde yapı ve muhdesatı bulunan Kartal Belediye Başkanlığı adına tescili istemi ile Kartal Belediye Başkanlığı tarafından dava açıldığı bilgisi alınmıştır. Maliye Hazinesi ile Toplu Konut İdaresinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmesi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. davalılar yanında müdahil olma talebinde bulunmuştur. Mahkeme, dava sürecinde tapu kaydına "Davalıdır" şerhi tescil edilmesine karar vermiş ve 02.02.2017 tarihli görülen duruşmada davanın reddine ilişkin gerekçeli karar çıkmıştır. 26.10.2020 tarihli Yargıtay kararı

bulunmaktadır. Davacının yerinde görülen temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nn 371/1-a maddesi uyarınca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7.Hukuk Dairesi kararının bozulmasına, HMK'nin 373/2. maddesi gereğince dosyanın kararı veren İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesine gönderilmesine, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine karar verilmiştir. 10.06.2021 tarihinde hazırlanan Bilirkişi raporunda Yargıtay'ın bozma ilamına göre dava konusu taşınmazların 1999, 2006 ve 2013 yılı hava fotoğrafları ile parsellerin kadastral durumu çakıştırılmış olup parsellerin üzerinde Kartal Belediye Başkanlığı'nın iştiraki olan Karyapsan A.Ş. tarafından kurulan asfalt üretim tesisleri bulunduğu ve kullanıldığı tespit edilmiştir. Dava süreci devam etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'den sürecin devam ettiği beyan edilmiş olup bu hali ile taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

12710 Ada 2 Parsel:

Beyan: 26.03.2013 tarih, 5947 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

Beyan: 19.10.2020 tarih, 29732 yevmiye numarası ile "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır.

Beyan: 14.03.2013 tarih, 5047 yevmiye numarası ile "Diğer (Konusu: 1625060 başvuru numarası ile alınan 17/12/2019 tarihKTBJL8BL belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrak ile işlem yapılmaması yönünce yazı mevcuttur.) Tarih: 05/07/2021 Sayı: 1261378" beyanı bulunmaktadır

Beyan: 06.07.2021 tarih, 22447 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: 3915866 başvuru numarası ile alınan 02/03/2019 tarih86484pv5 belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrakile işlem yapılmaması yönünce yazı mevcuttur.) Tarih: 05/07/2021 -Sayı: 1260531" beyanı bulunmaktadır

Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullere ait kadastral bilgiler aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	676	108	İki Kargirdokuz Ahşap Bina	7.583,32
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	720	2	Tarla	464,86
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	720	8	Tarla	1.666,00
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	720	34	Tarla	163,49
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	2226	33	Bostan	1.000,00
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	2227	5	Bostan	5.662,00
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	2227	48	Arsa	8.793,00
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	2227	50	Arsa	1.776,00
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	2227	52	Arsa	840,00
İstanbul	Kartal	Esentepe	12710	2	Arsa	8.447,47
Toplam						**36.396,14**

12710/2
Esentepe Parseli

5.5 İmar Durum Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu parseller için plan fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Mahalle	Ada	Parsel	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	İmar Fonksiyonu
Çavuşoğlu	676	108	674 Ada 1,4,5,6,7 Parseller, 675 Ada 1,2,3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel İle 720 Ada 2,4,8,19,34 Parseller Ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	05.11.2012	Bir kısmı park Alanında bir kısmı imar yolunda
Çavuşoğlu	720	2		05.11.2012	Bir kısmı park alanında Bir kısmı imar yolunda
Çavuşoğlu	720	8		05.11.2012	Bir kısmı park alanında bir kısmı imar yolunda
Çavuşoğlu	720	34		05.11.2012	Bir kısmı park alanında Bir kısmı imar yolunda
Çavuşoğlu	2226	33	1/1000 Ölçekli Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı	24.03.2022	Kısmen refüj alanında, çoğunlukla da imar yolunda;
Çavuşoğlu	2227	5		24.03.2022	Kısmen park alanında, kısmen belediye hizmet alanında, kısmen de imar yolunda
Çavuşoğlu	2227	48		24.03.2022	Çoğunlukla belediye hizmet alanında, kısmen de imar yolunda
Çavuşoğlu	2227	50		24.03.2022	Kısmen park alanında, kısmen belediye hizmet alanında, kısmen de imar yolunda
Çavuşoğlu	2227	52		24.03.2022	Kısmen belediye hizmet alanında, çoğunlukla da imar yolunda
Esentepe	12710	2	1/1000 Ölçekli Esentepe Mahallesi, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı	22.04.2022	Özel eğitim tesisi

5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu taşınmazlardan 676 ada 108 parsel "İki Kargirdokuz Ahşap Bina", 720 ada 2-8-34 parseller "Tarla", 2226 ada 33 parsel ile 2227 ada 5 parsel "Bostan" diğer parseller "Arsa" vasıflıdır. Değerleme çalışması güncel pazar arsa satış ve kira için yapılmış olduğundan taşınmazlara yönelik belediye dosya incelemesi yapılmamıştır.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

- ✓ 10.10.2012 tarih 732 sayılı kararda "…Kartal İlçesi, 674 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2 parseller, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-4-8-19-34 parsellere ilişkin Kurulumuz görüşüne sunulan plan değişikliğinin kapsadığı alan sit özelliği içermediğinden ve planlar koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları olmadığından konu sadece parsellerde bulunan tescilli yapılar açısından incelenmiş olup; Kurulumuzca yerinde yapılan incelemede 11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı ve tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine, vaziyet planı ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurulumuza sunulmasına, 674 ada 4 parselde bulunan silo yapılarının 2863 sayılı yasanın 6. Maddesindeki özellikleri taşımadığından tescile değer olmadığına, TCDD alanında kalan ve mevcutta 676 ada 71 parselde var olan tescilli yapının yerinde korunmasına, tescilli yapılar dışındaki diğer hususların 2863 sayılı yasa kapsamında Kurulumuzun görev alanına girmediğinden ilgili mevzuat açısından ilgili idarelerce değerlendirilebileceğine karar verildi." denilmektedir.
- ✓ 20.12.2012 tarih 860 sayılı kararda "…Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada (e:72) yeni 108 parsel sayılı taşınmazın Toplu Konut İdaresi Başkanlığından yine aynı kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye devrinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığına karar verildi." Denilmektedir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu parseller Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

676 Ada 108 Numaralı Parsel: 7.583,32 m^2 yüzölçümlü gayrimenkul Ankara ve Sanayi Caddesine cephelidir. Topografik olarak düz bir parseldir. Mevcut durumda bir kısmının üzerinden yol geçmekte olup bir kısmı üzerinde Ahmet Yılmaz Cami alanı ve park alanı bulunmaktadır.

720 Ada 2-8-34 Numaralı Parseller: Konu gayrimenkullerden 2 numaralı parsel 464,86 m² yüzölçümlü, 8 numaralı parsel 1.666,00 m² yüzölçümlü, 34 numaralı parsel 163,49 m² yüzölçümlüdürler. Gayrimenkuller Sanayi Caddesine cepheli konumda topografik olarak düz bir yapıya sahip olup mevcut durumda açık otopark olarak kullanılmaktadır.

2226 Ada 33 Numaralı Parsel ve 2227 Ada 5 – 48 – 50 – 52 Numaralı Parseller: Konu gayrimenkuller toplamda 18.071,00 m² yüzölçümlüdürler. 2226 ada 33 parsel köşe konumlu olup 2227 ada 48 parsel ile birlikte Sanayi Caddesi ve Seddülbahir Caddesine cephelidirler. 2227 ada 5 parselin sadece Seddülbahir Caddesine cepheli, 2227 ada 50 ve 52 parseller Sanayi Caddesine cephelidirler. Parseller üzerinde Karyapsan Asfalt Fabrikası bulunmaktadır. Bu sebeple içerisine girilememiştir.

12710 Ada 2 Numaralı Parsel: Konu gayrimenkul 8.447,47 m² yüzölçümlüdür. Parsel mevcut şantiye ve açık depo alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu taşınmazlardan 676 ada 108 parsel "İki Kargirdokuz Ahşap Bina", 720 ada 2-8-34 parseller "Tarla", 2226 ada 33 parsel ile 2227 ada 5 parsel "Bostan" diğer parseller "Arsa" vasıflıdır. Değerleme çalışması güncel pazar arsa satış ve kira için yapılmış olduğundan taşınmazlara yönelik yasal durum ve mevcut durum karşılaştırması yapılmamıştır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

<u>Olumlu Özellikler</u>

- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- 12710 ada 2 parselin imar uygulaması görmüş net parsel olması.

<u>Olumsuz Özellikler</u>

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.
- 12710 ada 2 parsel hariç tüm parsellerin imar uygulaması görmemiş olması.
- 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5, 48, 50 ve 52 parsel üzerinde davalıdır beyanının bulunması.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklerin tespiti için Kartal Tapu Müdürlüğüne başvuru yapılmış ancak tarafımıza kütük incelemesi için izin verilmemiştir. Tarafımıza iletilen tapu kayıt belgelerinden tespit edilen son 3 yıllık işlemler aşağıdaki gibidir.

676 Ada 108 Parsel: 11.05.2022 tarih, 4902 yevmiye numarası ile "İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır." beyanı bulunmaktadır.

2226 Ada 33 Parsel ve 2227 Ada 5-48-50-52 Parsellerde müşterek olarak: 25.03.2024 tarih, 11784 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5, 48, 50, 52 parsel numaralı, TOKİ adına kayıtlı taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş'ye satışına yönelik 24.10.2013 tarihli protokol bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 12710 ada 2 parsel numaralı, TOKİ adına kayıtlı hissenin Emlak Konut GYO A.Ş'ye satışına yönelik 12.01.2024 tarihli protokol bulunmaktadır.

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9, 5.11 ve 5.12. bölümlerinde verilmiştir.

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor 'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerleme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Satılık Arsa Emsal Araştırması

No	Ada/ Parsel	Tapu Mahalle	Tapu Yüzölçümü, m²	Yola Terk Alanı, m²	Net Alan, m²	İmar Fonksiyonu	Değeri	Birim Değeri, ₺/m²	İlgilisi
1	2218/176	Çavuşoğlu	386,00	16,02	369,98	Ticaret-Turizm-Konut (Tictk-2) KAKS: 1,50, 8 Kat	21.000.000,00	56.759,82	Mentor Emlak İnşaat 0 (536) 379 01 31
2	10437/485	Soğanlık Yeni	559,02	0,00	559,02	Konut KAKS: 1,75-Yençok: 15 Kat	43.000.000,00	76.920,32	Coldwell Banker Nexus Gayrimenkul 0 (541) 854 97 41
3	8134/11	Soğanlık	221,25	48,09	173,16	Ticaret-Turizm-Konut (Tictk-2) KAKS: 1,50, 8 Kat	8.550.000,00	49.376,30	Deniz Gayrimenkul Emlak 0 (541) 363 75 19
4	7353/4	Çavuşoğlu	164,07	20,18	143,89	Konut KAKS: 1,50-Yençok: 15 Kat	6.565.000,00	45.623,86	İntengo Duygu Aşkın Dindar 0 (543) 312 27 85
5	-	-	291,00	0,00	291,00	Konut KAKS: 1,75-Yençok: 15 Kat	13.450.000,00	46.219,93	Kule Gayrimenkul Ve Yatırım Danışmanlığı 0 (539) 354 90 96
6	12080/10	Yakacık	203,40	0,00	203,40	Konut KAKS: 1,50-Yençok: 15 Kat	10.500.000,00	51.622,42	Remax Aır 0 (536) 696 65 74

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumuna göre bölgede emsal araştırması yapılmış ve raporda yer verilmiştir. Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, parselin konumu, cephesi vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, imar durumu, konum, net/brüt parsel durumu, parsel şekli, mülkiyet yapısı kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak arsa birim değeri hesaplanmıştır.

Brüt Parseller Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi Brüt Parseller						
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**	**Emsal 6**
Satışa Sunulan Birim Değer, Ł/m²	56.759,82	76.920,32	49.376,30	45.623,86	46.219,93	51.622,42
Pazarlık Payı	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, Ł/m²	45.407,86	61.536,26	39.501,04	36.499,09	36.975,95	41.297,94
Konum	Kötü-1	Kötü-1	Benzer	Kötü-1	Kötü-1	Kötü-1
Düzeltme	7,50%	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Parsel Şekli	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Düzeltme	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Brüt / Net	Net Parsel	Net Parsel	Net Parsel	Net Parsel	Net Parsel	Net Parsel
Düzeltme	-65,00%	-65,00%	-65,00%	-65,00%	-65,00%	-65,00%
Mülkiyet Yapısı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-67,50%	-70,00%	-75,00%	-70,00%	-70,00%	-70,00%
Düzeltme	-30.650,31	-43.075,38	-29.625,78	-25.549,36	-25.883,16	-28.908,55
Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²	**14.757,55**	**18.460,88**	**9.875,26**	**10.949,73**	**11.092,78**	**12.389,38**
Ortalama Birim Değer, Ł/m²	**12.920,93**					

Emsal analizi sonucu brüt araziler için m² birim değeri **~13.000,00 Ł/m²** olarak hesap edilmiştir.

12710 Ada 2 Parsel (Özel Eğitim Tesisi) Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi Özel Okul Parseli						
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**	**Emsal 6**
Satışa Sunulan Birim Değer, Ł/m²	56.759,82	76.920,32	49.376,30	45.623,86	46.219,93	51.622,42
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, Ł/m²	51.083,84	69.228,29	44.438,67	41.061,48	41.597,94	46.460,18
İmar Durumu	Çok İyi	Kısmen Kötü-1	Çok İyi	Kısmen Kötü-2	Kısmen Kötü-1	Kısmen Kötü-2
Düzeltme	-12,50%	15,00%	-12,50%	20,00%	15,00%	20,00%
Konum	Kötü-1	Kötü-1	Benzer	Kötü-1	Kötü-1	Kötü-1
Düzeltme	7,50%	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Parsel Şekli	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Düzeltme	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Brüt / Net	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mülkiyet Yapısı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-15,00%	10,00%	-22,50%	15,00%	10,00%	15,00%
Düzeltme	-7.662,58	6.922,83	-9.998,70	6.159,22	4.159,79	6.969,03
Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²	**43.421,27**	**76.151,12**	**34.439,97**	**47.220,70**	**45.757,73**	**53.429,20**
Ortalama Birim Değer, Ł/m²	**50.070,00**					

Emsal analizi sonucu 12710 ada 2 parselin arsa m² birim değeri **~50.000,00 Ł/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Güncel Pazar Satış Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek değer takdiri yapılmıştır.

Arsa Değeri= Arsa Alanı (m^2) x Arsa m^2 Birim Değeri (₺/m^2) olarak hesap edilmiştir.

Rapora konu olan 10 adet parsel için toplam arsa değeri aşağıdaki gibidir. Detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Parsel Adedi	Toplam Arsa Alanı, m^2	Gayrimenkullerin Toplam Değeri, ₺	
		KDV Hariç	%10 KDV Dahil
10	36.396,14	791.981.350,00	871.179.485,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar arsa/arazi vasıflı olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi: *(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.*

Birinci Fıkra b Bendi: *(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*

Birinci Fıkra r Bendi: *Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Yasal İzin ve Belgeler, 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri, 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, 7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde" belirtilen hususlar birlikte değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"arsa"** olarak bulunmasının uygun olduğu görüşü ve kanaatindeyiz.

Değerlemeye konu 676 ada 108 parsel "İki Kargirdokuz Ahşap Bina" vasıflıdır. Söz konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Madde, Birinci Fıkra r bendi gereğince tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde arsa olarak bulunabileceği görüşü ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 parsel, 720 ada 8 parsel, 720 ada 34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel, 2227 ada 50 parsel ve 2227 ada 52 parsel ve Esentepe Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 12710 ada 2 parselin güncel pazar satış ve kira değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Sonuç itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **"arsa"** olarak bulunmasının uygun olduğu görüşü ve kanaatindeyiz.
Değerlemeye konu 676 ada 108 parsel "İki Kargirdokuz Ahşap Bina" vasıflıdır. Söz konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Madde, Birinci Fıkra r bendi gereğince tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde arsa olarak bulunabileceği görüşü ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu ve Esentepe Mahallesi sınırları içinde konumlu 10 adet taşınmazın güncel pazar satış ve kira değeri aşağıdaki tabloda, detaylı değer listesi ise rapor eklerinde sunulmuştur.

Toplam Arsa Alanı, m^2	Gayrimenkullerin Toplam Değeri, ₺	
	KDV Hariç	KDV Dahil
36.396,14	791.981.350,00	871.179.485,00

Esra DERE	Gözde GEYİK VARLI	Hasan Serhat BERKLİ	Yasin PEKTAŞ
İşletme Değerleme Uzman Yrd. Lisans No: 929896	Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 407527	İşletme Değerleme Uzmanı Lisans No: 403376	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400446