

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDEKİ 11 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSELERİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2022
RAPOR TARİHİ	27.12.2022
RAPOR NO	ISGY-2209112
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DİŐİNDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	11 ADET PARSELDE İŐ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő. HİŐSELERİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÖMERLİ MAHALLESİ 1 ADA 65, 75, 78, 79, 80, 81 VE 82 PARSEL, 110 ADA 7, 12, 13 VE 14 PARSELLER ÇEKMEKÖY/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Ő.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Tapu Belgeleri
- Ek 5 - INA Tablosu
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81 ve 82 parsel, 110 ada 7, 12, 13, 14 parsellerdeki İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hisselerinin değerleme tarihindeki güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81 ve 82 parsel, 110 ada 7, 12, 13, 14 parsellerdeki İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hisselerinin değerlendirme tarihindeki güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2209112 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde düzenlenmiş olan rapor bilgisi aşağıda belirtilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2109109		
Rapor Tarihi	7 Adet taşınmazın ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ hissesi 3 adet taşınmazın KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ve 110 ada 13 parselin tamamı için		
Rapor Konusu	8 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Eren KURT		
Toplam Nihai Değeri	133.057.370		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Çekmeköy
Bucağı :
Mahallesi : Ömerli

MÜLKİYET LİSTESİ								
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YUZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
1	65	ARSA	2.569,99	3.02.2022	2756	22	2111	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 500/256999
1	75	ARSA	2.185,37	3.02.2022	2756	28	2714	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 6864884/8341897
1	78	ARSA	3.158,07	3.02.2022	2756	30	2968	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 6864884/8341897
1	79	ARSA	3.348,32	24.02.2022	4734	37	3658	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1712290/2043651
1	80	ARSA	6.972,71	24.02.2022	4734	37	3659	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1712290/2043651
1	81	ARSA	14.309,43	24.02.2022	4734	37	3660	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1712290/2043651
1	82	ARSA	27.927,41	24.02.2022	4734	37	3661	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1712290/2043651
110	7	ARSA (Spor Alanı)	9.509,92	3.02.2022	2756	34	3330	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 160934/2067937
110	12	ARSA	5.888,72	3.02.2022	2756	35	3457	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 27717/147218
110	13	ARSA	12,01	28.01.2022	2256	35	3458	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/1
110	14	ARSA	79.741,73	3.02.2022	2756	35	3459	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1500348/7974173

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteri tarafından 14.09.2022 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar;

1 Ada 65, 78 Parsel, 110 ada 12, 13 ve 14 parsel üzerinde;

*Ömerli 1 Ada 71 Parsel H3 Tip (1) N. Açık Havuz, (2) N. Çocuk Havuzu, G1 Tip(1) N. Kapalı Havuz , Ömerli 1 Ada 63-64-65-73-74,55 Ada 3,115 Ada 1-4,116 Ada 1,57 Ada 4,117 Ada 1-2-3,110 Ada 4,112 Ada 8-9-10,56 Ada 6 Parselin Ortak Yeridir. 18/04/2003 tarih ve 3595 yevmiyedir.

*Ömerli 56 Ada 7,1 Ada 68,112 Ada 4,113 Ada 1,114 Ada 1 Parseller Ömerli 1 Ada 63,64,65,71,73,74,55 Ada 3,115 Ada 1,4,116 1.57 Ada 4,117 Ada 1,2,3,110 Ada 4,112 Ada 8,9,10 Ve 56 Ada 6 Nolu Parsellerin Ortak Yeridir. 30.12.2002 tarih ve 11271 yevmiyedir.

110 Ada 7 Parsel üzerinde;

*İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) 19.10.2020 tarih ve 23734 yevmiyedir.

(Taşınmaz hisseli mülkiyetli olup hissedarlar arasında izale-i şuyu davası olup alım satım ve devrine engel teşkil etmemektedir.)

1 ada 75-79-80-81-82 parseller üzerinde İŞ GYO A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İş GYO A.Ş. 'nin 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81 ve 82 parseller, 110 ada 7, 12, 13 ve 14 parsellerde İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V hisselerinin değerlendirme talebi bulunmaktadır. Diğer hisseler üzerindeki şerh ve beyanlar belirtilememiş, diğer maliklere ilişkin bilgiler ekteki takbis belgesinde verilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz ve hisseler üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde portföye alımını kısıtlayıcı bir şerh bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlendirilmesi yapılan taşınmazlarda hissesi bulunan Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işleminden 21.09.2020 tarih ve 20887 yevmiye ile işlemi tescil edildiği görülmüştür.

Değerlemeye konu olan 1 ada 65 parselde 23.02.2022 tarih ve 2756 yevmiyeli, 1 ada 75, 78, 110 ada 7, 12 ve 14 parseller 03.02.2022 tarih ve 2756 yevmiye ile, 1 ada 79, 80, 81 ve 82 parseller 24.02.2022 tarih ve 4734 yevmiye ile, 110 ada 13 parsel 28.01.2022 tarih ve 2256 yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine satış işlemi yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İş bu rapor konusu taşınmazlar 27.07.2012 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, 11 adet parsel için imar durumları aşağıda belirtilmiştir.
Net parsel alanları şifahen öğrenilmiş olup, uygulama sonrası değişebilecektir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	BRÜT PARSEL ALANI (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAKLAŞIK NET PARSEL ALANI (m ²)
1	65	ARSA	2.569,99 m ²	Park Alanı (Kısmen Orman)	2.569,99 m ²
1	75	ARSA	2.185,37 m ²	Park Alanı	2.185,37 m ²
1	78	ARSA	3.158,07 m ²	Park Alanı	3.158,07 m ²
1	79	ARSA	3.348,32 m ²	Emsal:0,25 3 Kat Konut	3.348,32 m ²
1	80	ARSA	6.972,71 m ²	Emsal:0,25 3 Kat Konut	6.972,71 m ²
1	81	ARSA	14.309,43 m ²	Emsal:0,25 3 Kat Konut	14.309,43 m ²
1	82	ARSA	27.927,41 m ²	Emsal:0,25 3 Kat Konut	27.927,41 m ²
110	7	ARSA (Spor Alanı)	9.509,92 m ²	Dere Koruma Kuşağından ekliyerek Park Alanı ,Kısmen Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Kısmen Yol	9.509,92 m ²
110	12	ARSA	5.888,72 m ²	Emsal:0,25 3 Kat Konut	5.888,72 m ²
110	13	ARSA	12,01 m ²	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	12,01 m ²
110	14	ARSA	79.741,73 m ²	Emsal:0,25 3 Kat Konut	79.741,73 m ²
TOPLAM			155.623,68 m ²		155.623,68 m ²

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- 1) 1/1000 Ölçekli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Notları ile bir bütündür.
- 2) Planda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3) Ticari Alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

- 4) Bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere, trafo alanları maksimum 60 m²'yi geçmemek ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla, Belediyesince uygun görülecek kamu alanları içinde düzenlenebilir.
- 5) 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz ve planlama alanının tamamında inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik etüdler yapılmadan, raporları hazırlanmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
- 6) Devlet Orman Alanları'na bitişik tüm alanlarda, orman tahribatını ve yangın yayılmasını önlemek amacıyla 10 m. yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Konut yapı adalarına rastlayan orman yaklaşma sınırı, planla belirlenen bahçe mesafeleri içinde değerlendirilebilir.
- 7) 6831 sayılı yasa ve ilgili mevzuat uyarınca Hazine adına Orman sınırları dışına çıkarılan ve Orman Tahdit Haritaları'nda 2B sahası olarak belirlenen alanlarda yasal durum netleşinceye (tapu senedi alınmadan ve kadastral haritalar kesinleşmeden) kadar hiçbir imar uygulaması yapılmayacaktır.
- 8) Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 9) Eğimden dolayı kazanılan ve iskan edilen tüm katlar ile açık ve kapalı çıkmalar, çatı katları emsale dahildir.
- 10) Taşkın riski taşıyan Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerdeki yapıların dereye en yakın binalarında, bodrum katına izin verilmeyecektir. Ancak zemin ve bina teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu hallerde, bu katlar konut, depo, otopark vb. her türlü ticari ve ticaret dışı faaliyet amacıyla kullanılmayacaktır.
- 11) TAKS ve KAKS değerleri net alan üzerinden uygulanacaktır. Terk miktarı parselin %40'ını geçmesi durumunda veya daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin kamuya bedelsiz terk veya devir edilmesi şartıyla, KAKS değeri parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
- 12) Uygulama Hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği durumlarda Otopark, Deprem, Sığınak, Enerji Kuvvetli Akım Yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 13) Moloz ve toprak döküm alanı açılmaz. Dolgu ve hafriyat yapılamaz. Ruhsata göre yapılacak hafriyat, Belediyesi'nin iznine tabidir.
- 14) Mahallenin, köyün ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlama ve peyzaj yönünden gerekli görünümü elde etmek için, mevcut ve yeni yapılacak binalarda cephe şekli, boya ve kaplama rengi ile çatı şeklinin ve malzemesinin tayinini ve bunların uygulanmasını Belediyesi belirleyecektir.
- 15) Konut alanlarında binaların yola bakan cephelerinin bodrum ve zemin katlarında İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarında dükkan yapılabilir.
- 16) İmar Kanunu'nun 23. maddesi geçerlidir.

17) Planlama alanı içinde ilgili Koruma Kurulu kararları ile tescil edilmiş bulunan parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Tespit ve tescil edilmiş ağaçlar korunacak ve kurul kararları esas alınacaktır.

18) Tespit edilmiş olup, tescil işlemleri tamamlanmamış parsellerde, ilgili KTVKK görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

19) Planlama alanındaki doğal değerlerin korunması ve ihyası için (orman alanları, peyzaj değerleri olan alanlar, vadi tabanları ve endemik bitki örtüsü özelliği gösteren alanlar) uygulama aşamasında, Belediyesi'nce ilgili tedbirler alınacaktır.

20) Planlama alanında, uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. Binanın (hangi işlevde olursa) oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m²'si için bir ağaç dikilecektir.

21) İnşaat yapımı ve diğer altyapı hatlarının inşasında, İGDAŞ altyapı hatlarına minimum yaklaşma mesafesi 1.00 m.dir.

22) Planla belirlenen Hmax. irtifaları içinde kat yükseklikleri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenmiştir.

1.1 UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

1.3. Max.E=0.25, Hmax=3 Kat Konut Alanları

a) Uygulama, net alan üzerinden yapılır.

b) Max.E=0.25, Hmax.=3 kat irtifada ayırık, ikiz ayırık nizam ve sıra ev yapılabilir.

c) Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 3 m.'dir.

d) Açık ve kapalı çıkmalar emsale (KAKS) dahildir.

e) Açık spor tesisleri, açık yüzme havuzları ile Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerde yapılacak otoparklar emsale dahil değildir.

f) ±0.00 kotu, binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasından alınır.

g) ±0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.

h) İfraz şartları:

h-1) 20 m. parsel cephesi ve 1.000 m²'den küçük ifraz yapılamaz.

h-2) İfraz yoluyla elde edilecek parsellerin kamu eline geçmiş, bir yola cephesinin bulunması şarttır (ifraz yapmak amacıyla irtifak hakkı kurulamaz).

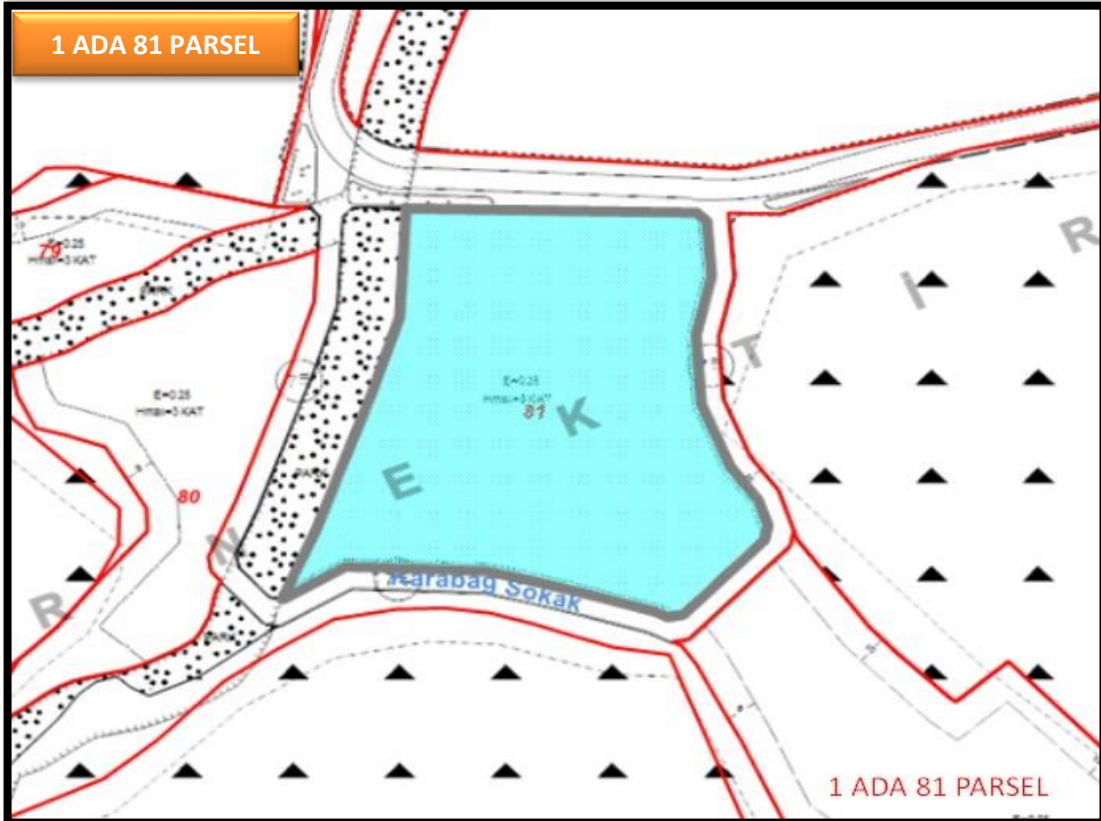
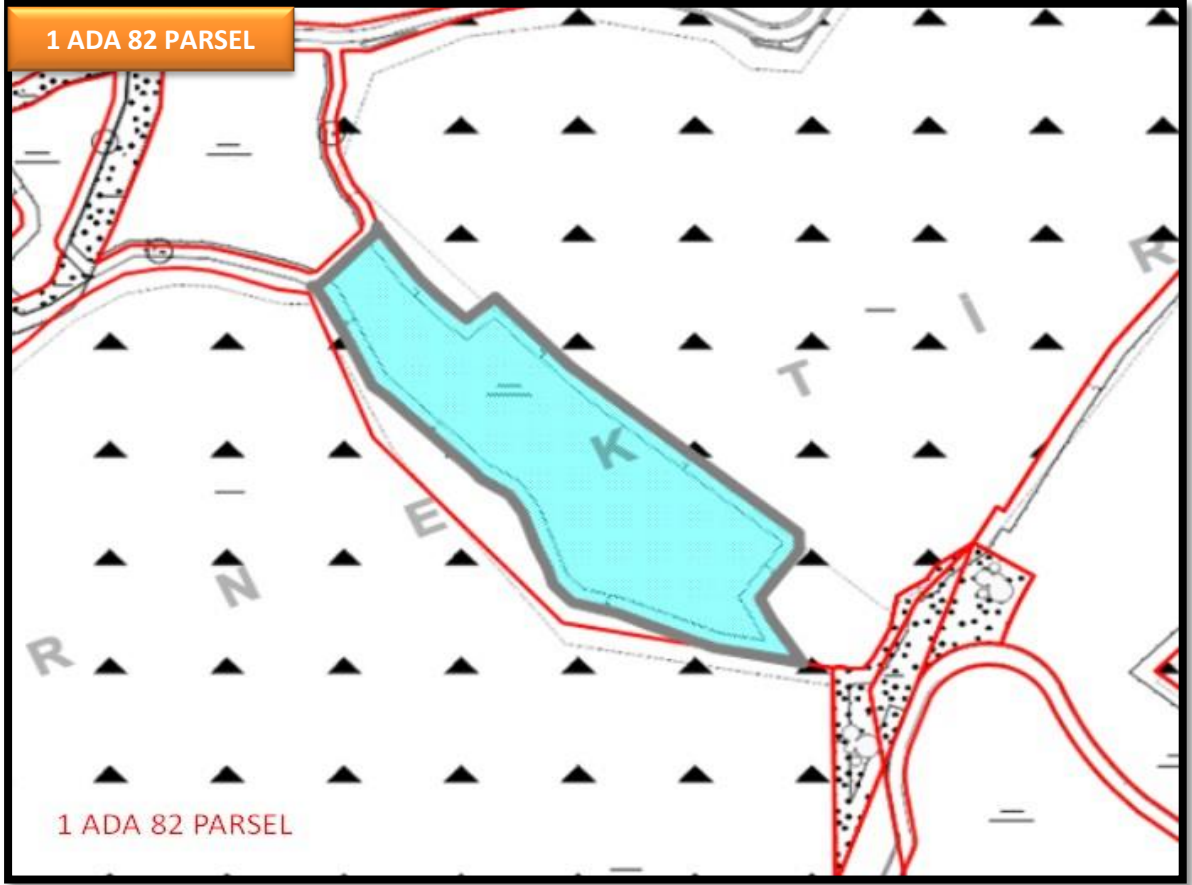
h-3) Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.

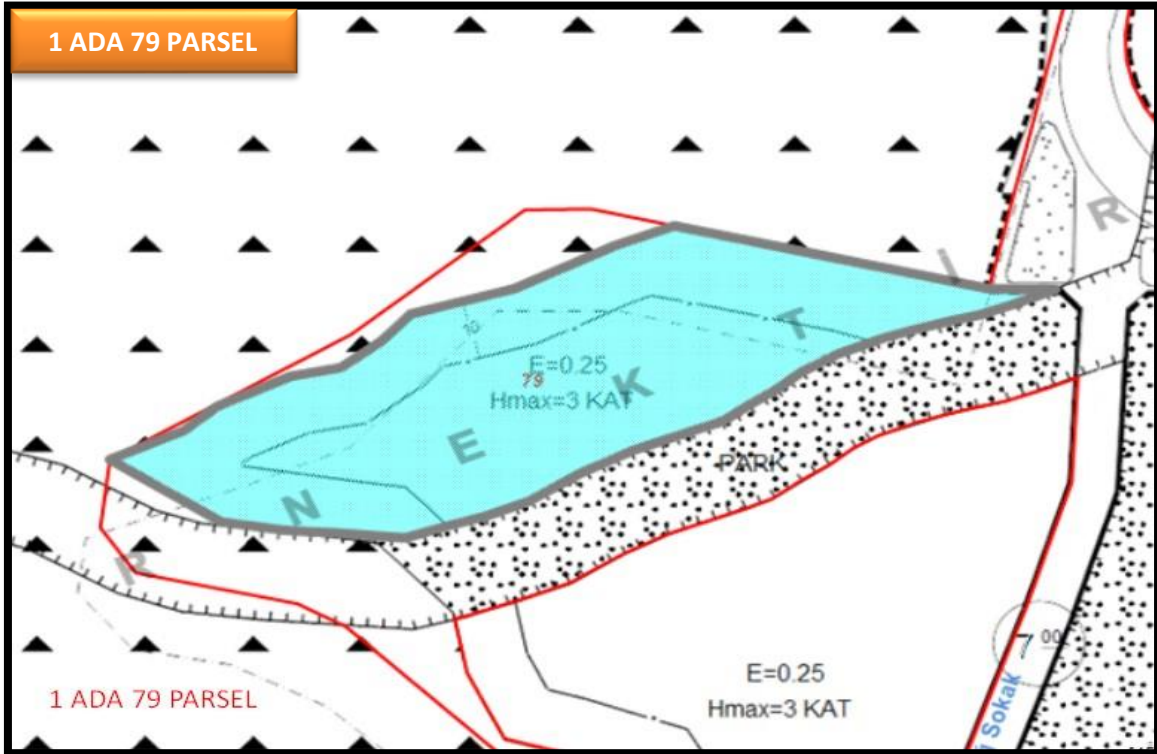
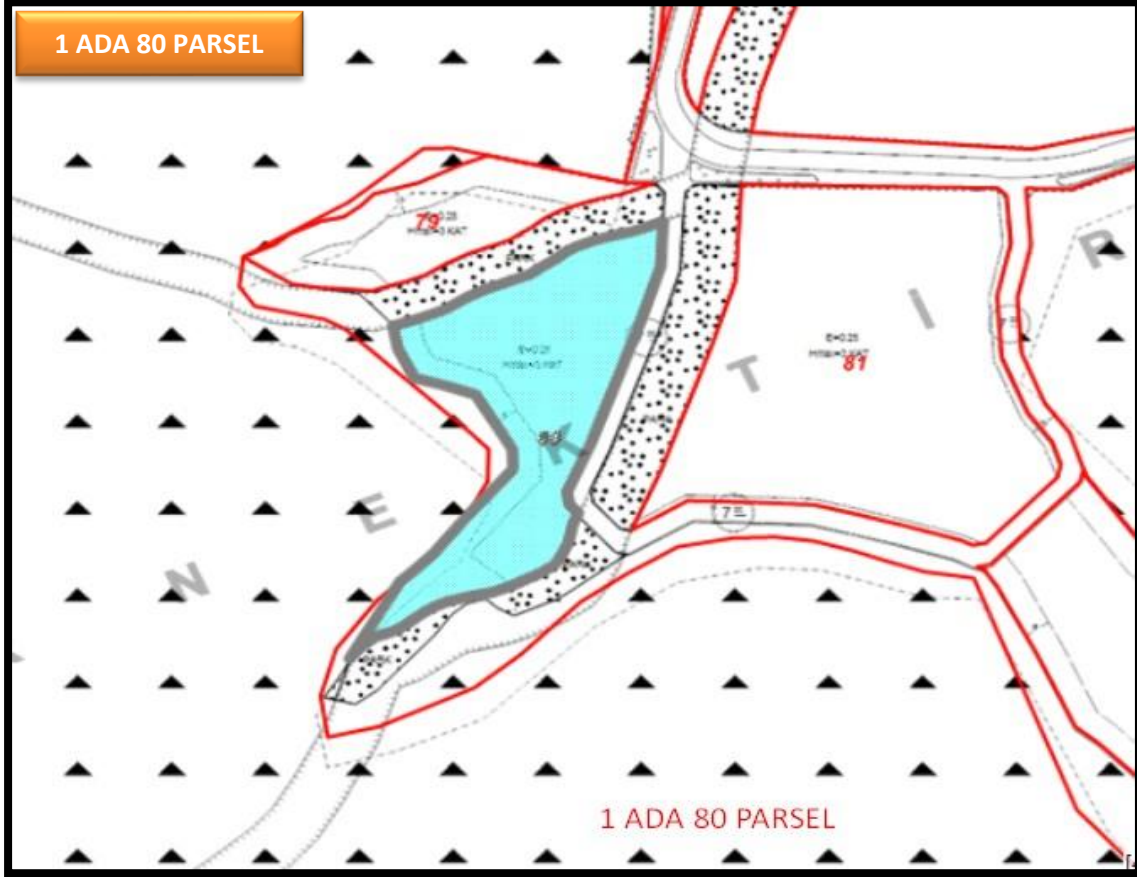
h-4) İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.

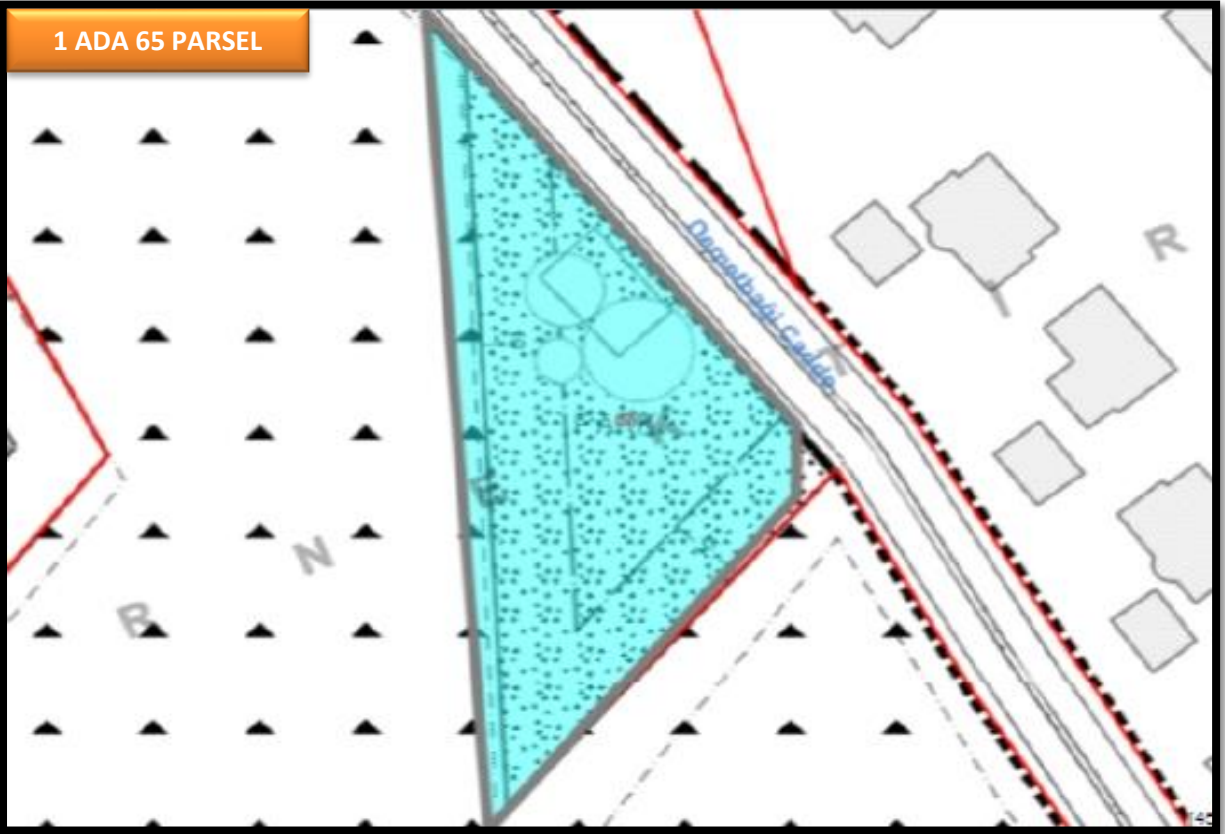
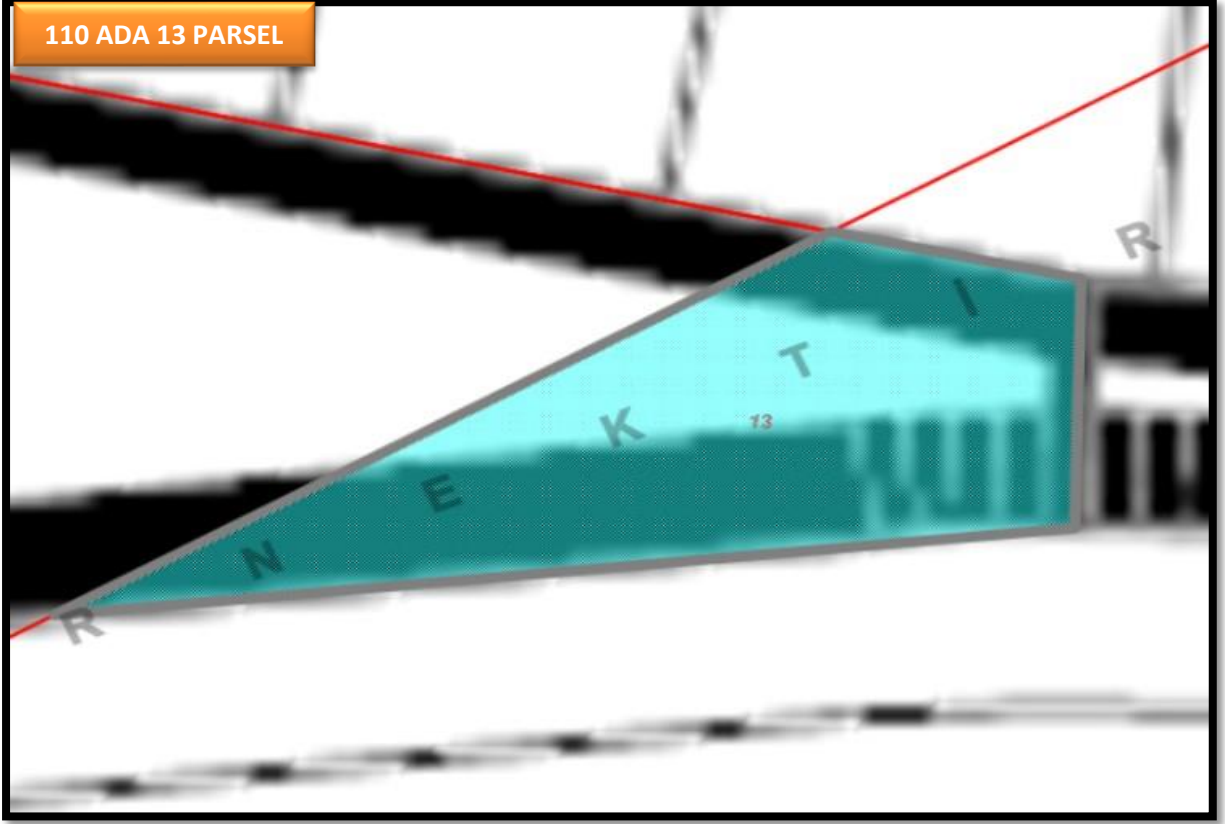
i) Uygulama, Avan Projesi'ne göre yapılır.

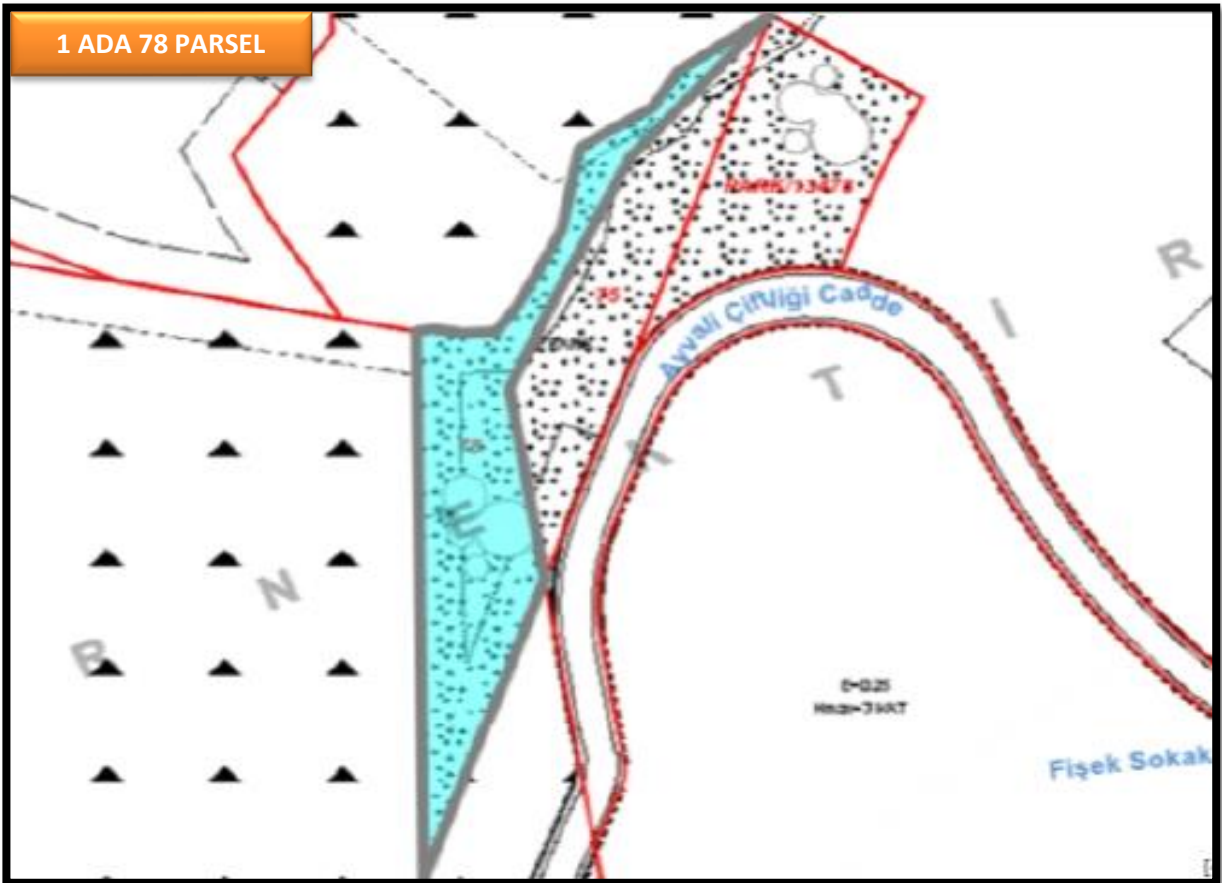
j) Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.

k) Kişi başına inşaat alanı 40 m², hane büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplanmıştır.









3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 2.569,99 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 65 parsel, 2.185,37 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 75 parsel, 3.158,07 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 78 parsel, 3.348,32 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 79 parsel, 6.972,71 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 80 parsel, 14.309,43 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 81 parsel, 27.927,41 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 82 parsel, 9.509,92 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 7 parsel, 5.888,72 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 12 parsel, 12,01 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 13 parsel, 79.741,73 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 14 parsel olup taşınmazlar "Arsa" niteliğindedir.

Mevcutta taşınmazlar genel olarak boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1 Ada 65 parsel üzerinde trafo binası bulunmaktadır.

Toplam parsel alanı 155.623,68 m²'dir.



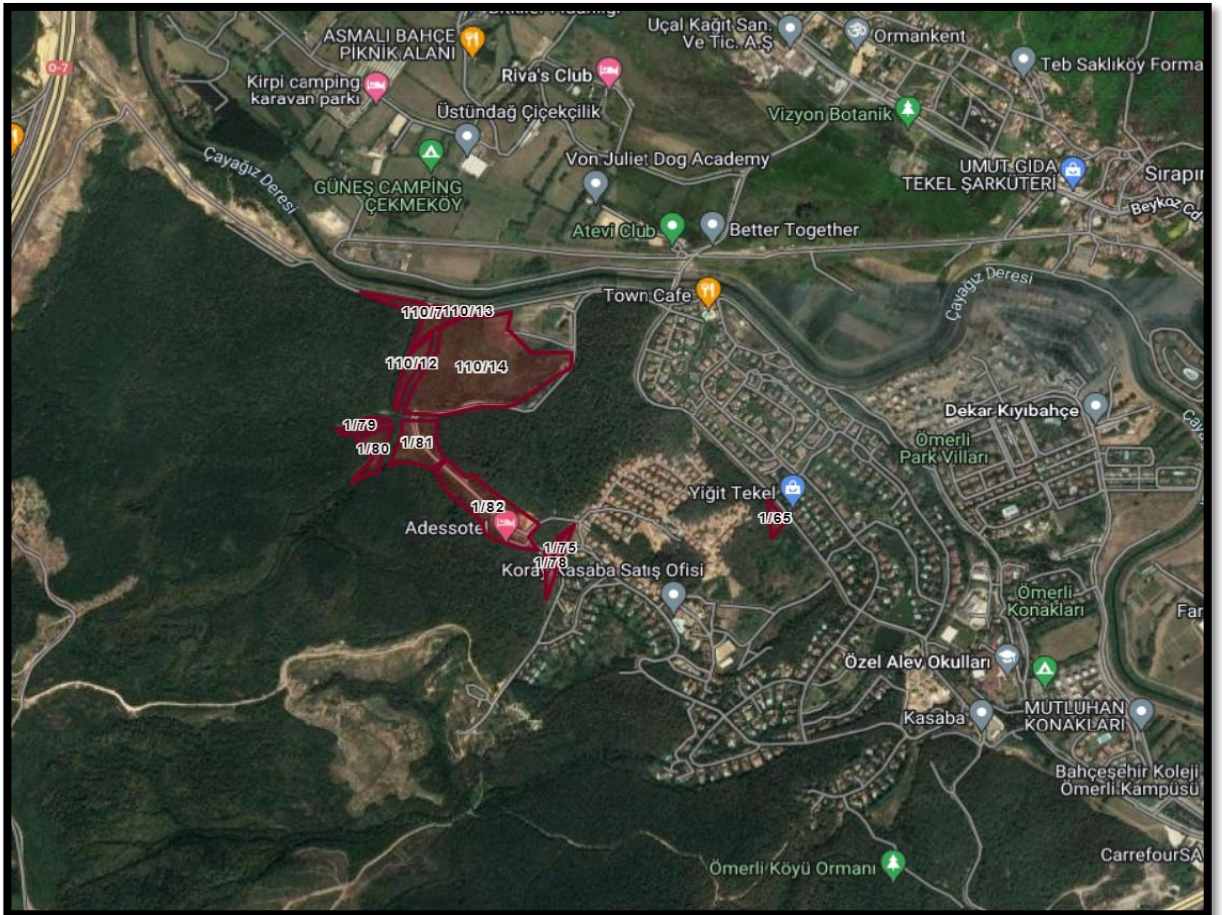
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Çekmeköy İlçesi'nde Ömerli Mahallesi'nde yer almaktadır. Sırapınar Mahallesi'ne oldukça yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda Ömerli Köyü Ormanı, Meşeli Evler, Bahçeşehir Koleji Ömerli Kampüsü, Ömerli Park 2 ve Sedir Evleri bulunmaktadır.

Yatırım projeleri ve nitelikli konut projelerinin olduğu ve gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. O-6 Otoyolu ve Alemdağ-Şile Yolu ve Ömerli Merkez'e yakın konumda bulunmakta olup ulaşılabilirliği yüksektir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara Çekmeköy Merkez üzerinden Cömert Sokağı yönünden güneybatı yönünde yaklaşık 2,4 km devam edildiğinde Kasaba Evleri Sitesine ulaşılmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 28 km, O-6 Otoyolu'na yaklaşık 3,5 km, Ömerli Merkezine yaklaşık 7,2km mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 2.569,99 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 65 parsel, 2.185,37 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 75 parsel, 3.158,07 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 78 parsel, 3.348,32 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 79 parsel, 6.972,71 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 80 parsel, 14.309,43 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 81 parsel, 27.927,41 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 82 parsel, 9.509,92 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 7 parsel, 5.888,72 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 12 parsel, 12,01 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 13 parsel, 79.741,73 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 14 parsel olup taşınmazlar "Arsa" niteliğindedir.

Mevcutta taşınmazlar genel olarak boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1 Ada 65 parsel üzerinde trafo binası bulunmaktadır.

Toplam parsel alanı 155.623,68 m²'dir.

Parsellerin tamamı yamuk ve amorf geometrik yapıya sahiptir. Parsellerin etrafını çevreleyen çit tel örgü vs. bulunmamaktadır. Parseller topografik açıdan genel olarak düz arazi yapısına sahiptir.

İş GYO A.Ş. 'nin 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81 ve 82 parseller, 110 ada 7, 12, 13 ve 14 parsellerde İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V hisselerinin değerlendirme talebi bulunmaktadır.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI	DEĞERLEMeye KOnu İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V HİSSE ALANI
1	65	ARSA	2.569,99 m ²	5,00 m ²
1	75	ARSA	2.185,37 m ²	1.798,43 m ²
1	78	ARSA	3.158,07 m ²	2.598,90 m ²
1	79	ARSA	3.348,32 m ²	2.805,42 m ²
1	80	ARSA	6.972,71 m ²	5.842,14 m ²
1	81	ARSA	14.309,43 m ²	11.989,28 m ²
1	82	ARSA	27.927,41 m ²	23.399,21 m ²
110	7	ARSA (Spor Alanı)	9.509,92 m ²	740,09 m ²
110	12	ARSA	5.888,72 m ²	1.108,68 m ²
110	13	ARSA	12,01 m ²	12,01 m ²
110	14	ARSA	79.741,73 m ²	15.003,48 m ²
TOPLAM			155.623,68 m ²	65.302,65 m ²

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar boş parseller olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1 Ada 65 parsel üzerinde elektrik kurumuna ait küçük bir trafo yapısı bulunmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belde belediyesi olan Çekmeköy İlçesi, 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 4 köyün katılması ile oluştu. Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiağılı Tepesi'nin güney yamaçlarında kurulmuş ve Denizden yüksekliği 100 m'dir. 148,08 (14.800 hektar) kilometrekarelik alan üzerine kurulu olan Çekmeköy ilçesi 2019 yılı verilerine göre kadın ve erkek olarak toplam 264.508 kişilik nüfusa sahiptir. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy İlçesi 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılması ile oluştu. Çekmeköy nüfusu 2021 yılına göre 288.585. Bu nüfus, 143.789 erkek ve 144.796 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,83 erkek, %50,17 kadındır. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Çekmeköy, deprem sonrasında sağlam zeminiyle, gayrimenkul sahibi olmak isteyenleri kendisine çekerek prim yapan bir bölge olarak göze çarpmaktadır. Şile Otobanı sayesinde Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yoluna bağlanan bu ilçeden Avrupa Yakası'na geçiş kolay olduğu gibi, Anadolu Yakası'nın merkez ilçelerine de ulaşımında herhangi bir problem söz konusu olmamaktadır. Merkezlere bu kadar yakın olmasına rağmen çevresindeki çam ormanları sayesinde, İstanbul'un kargaşasından uzaktır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporla, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşırı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılını ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

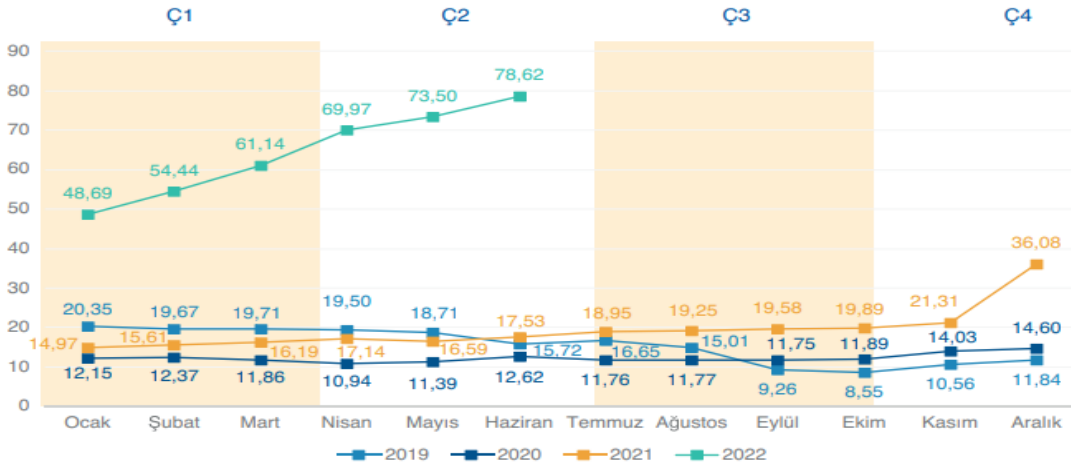
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasasındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli artırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarda da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. İlk yarısı 2020 yılına kıyasla daha durgun geçen 2021 yılının, ikinci yarısında hızla artan döviz kurlarının da etkisiyle konut yatırıma olan ilgi oldukça arttı. 2021 yılındaki toplam konut satışı 2020 yılı seviyesine göre az da olsa düşüş göstererek benzer seviyelerde seyretti. 2021 yılında ipotekli satışların toplam satışların içindeki oranı ise önceki döneme göre düşüş gösterdi.

2020 yılında %4,03 oranında genişleyen Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2021 yılında bir önceki yıla göre %37,71 oranında azaldı. Özellikle yılın ilk yarısında artış eğiliminde olan konut kredi faiz oranları, kredi hacminin azalmasında etkili oldu. 2021 yılı sonu itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %6,1'ini oluşturuyor.(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

2021 yılında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %4,5 oranında düşerken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %29 oranında artmıştır. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021 yılında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020 yılına göre %4 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %57 oranında artmıştır.

2019 yılında yavaşlamış olan inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2020 yılında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle ivme kazanmaya başladı. 2021 yılında da döviz kurlarındaki agresif dalgalanma ile endeks 2021 yılı kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,8 oranında artarak 348,46'ye çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı.2020 yılını rekor satışla kapatan sektörde ağırlıklı ortalama faiz oranlarının 2020 yılı eylül ayında %1'in üzerine çıkması ve 2021 yılı haziran ayı itibariyle %1,39'a kadar yükselmesi ile konut satışları tekrar düşmüştü. 2021 yılı temmuz ayında sınırlı da olsa tekrar düşmeye başlayan ağırlıklı ortalama faiz oranları, aralık ayı itibariyle %1.34'e geriledi.

(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Yıl	Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi		Yeni Yapı Ruhsatı	
	Türkiye	İstanbul	Türkiye	İstanbul
2013	698.571	-	814.031	-
2014	766.527	141.188	1.014.678	209.902
2015	724.331	146.846	870.515	193.744
2016	750.336	158.709	986.119	213.526
2017	820.526	160.471	1.323.118	254.598
2018	870.501	154.740	643.125	80.539
2019	734.373	135.731	305.938	49.005
2020	599.889	102.137	555.410	70.536
2021	627.029	98.155	718.956	111.082

Yapı İzin İstatistikleri,2022 (TÜİK)

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

İnşaatı devam etmekte olan konut projeleri de piyasadaki olumsuz gelişmelerden etkilenmeye devam ediyor. Döviz kurlarındaki agresif artışın maliyetleri artırması ve finansman koşullarının zorlaşması inşaatların tamamlanmasını geciktiriyor.

2020 yılında konut satışlarında rekor kırılmasından sonra 2021 yılında da 2020 yılına oldukça benzer oranda konut satışı gerçekleşti. 2022 yılının ilk 5 ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre oldukça artan konut satışları, konut fiyatlarındaki artışa rağmen konut satın almak isteyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. 2021 yılının ikinci yarısıyla birlikte agresif bir şekilde artan döviz kurları ve enflasyon, fiyatların daha da artacağı beklentisiyle konut talebini artırdı. Önümüzdeki dönemde artan fiyatlarla birlikte konut satışlarındaki artışın ivmesini kaybetmesini bekliyoruz. (Colliers International, 2022, 1. Yarı Raporu).

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir. Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Antalya ve Ege Bölgeleri'ne ilgisi, kira fiyatlarını daha fazla yükseltmekte ve dolayısıyla yatırımın geri dönüş sürelerini dönemsel olarak kısaltmaktadır.

Bu durum yatırımcılara bu illerde konut yatırımı yapmak için avantaj sağlamaktadır. Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşti.

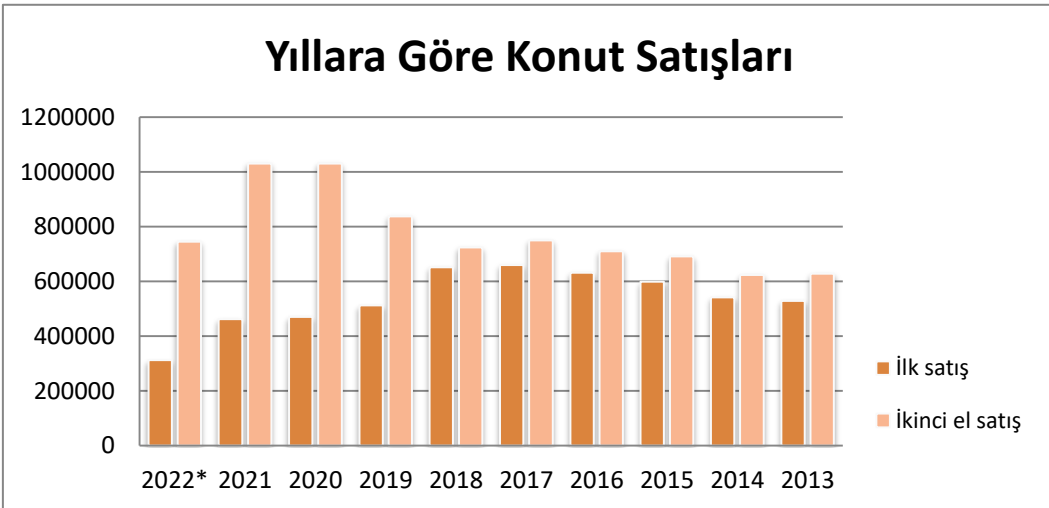
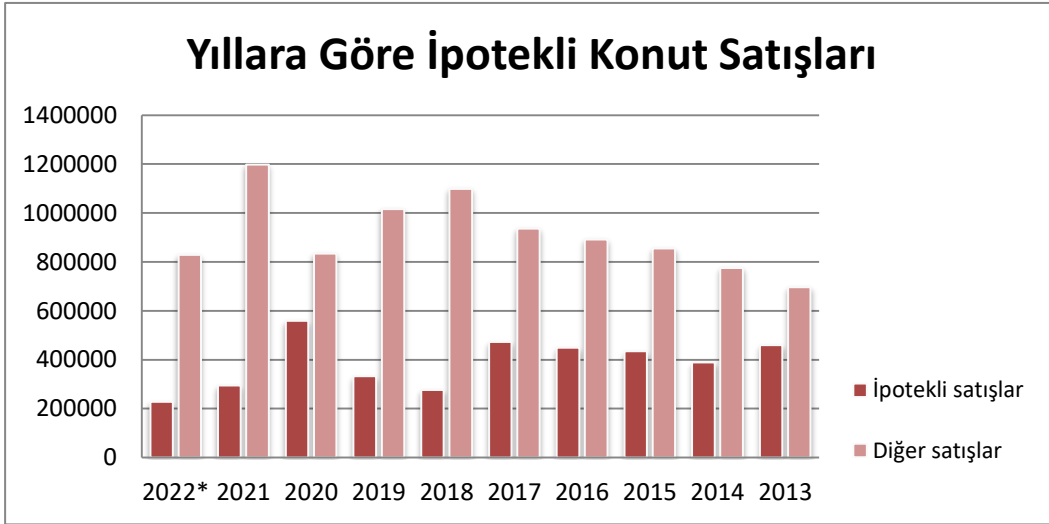
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi. (Konut Satış İstatistikleri, Eylül, 2022, TÜİK)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2022*	1.057.192	228.601	828.592	21,6%	1.057.192	312.118	745.075
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,3%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,1%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,5%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,4%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
(2022 Yılı verileri ilk dokuz aya (Ocak-Eylül) ait verileri kapsamaktadır.)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Tapu Kadastro Müdürlüğü Portalı, Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü, İş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Nitelikli konut projelerine yakın konumdadırlar.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup O-6 otoyoluna yaklaşık 3,50 km mesafede yer almaktadır.
- * Parseller net konut imarlı alanda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * Parsellerin bir kısmı hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Parsellerin bir kısmı donatı alanında kalmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

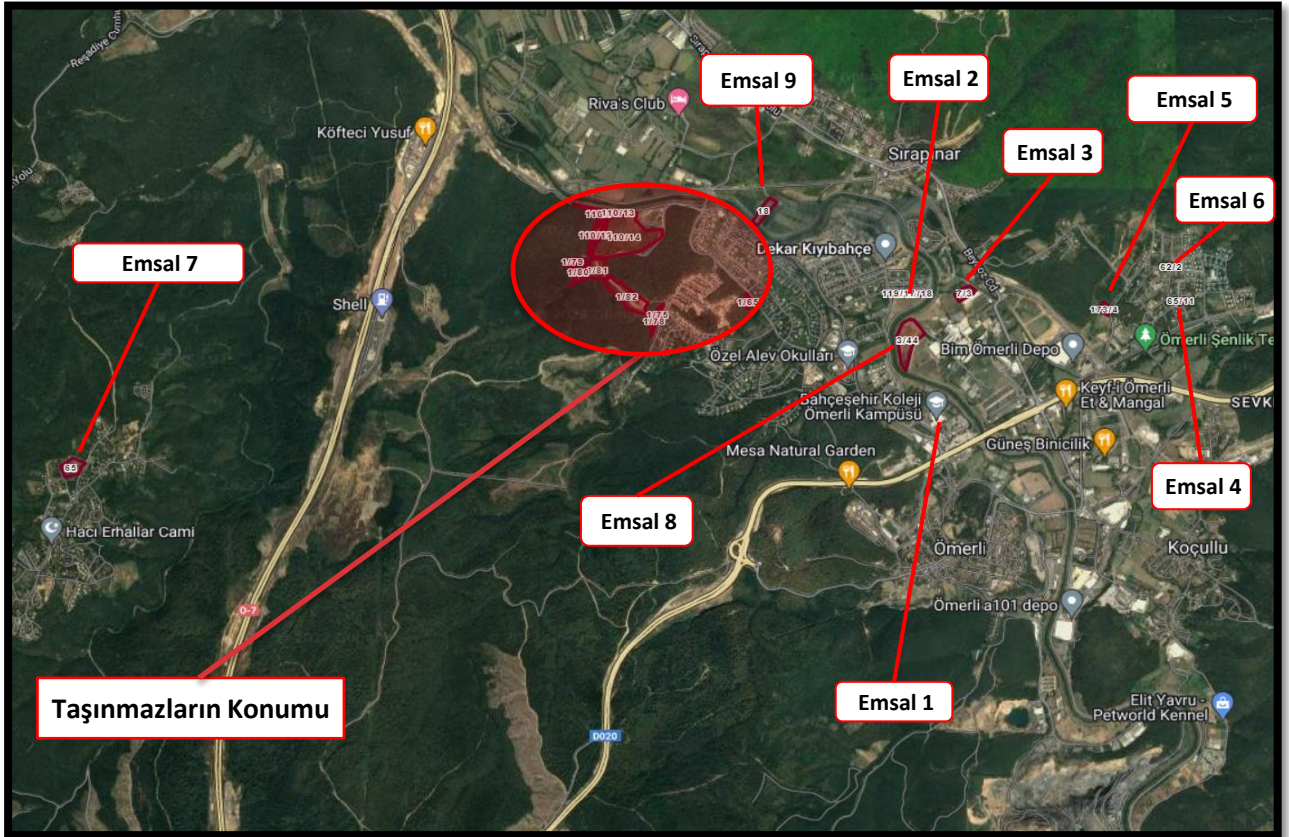
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında parsellerin güncel pazar değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Arsa Emsalleri

1 T.C. İSTANBUL ANADOLU (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU

Tel

T.C. İstanbul Anadolu Satış Memurluğu tarafından 01.11.2022 tarihinde satışa çıkarılacak olan, 45 ada 20 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 1.400,18 m² ile 4.900.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	1400,2 .-M ²	4.900.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

2 Sahibi

Tel 0 533 361 40 09

Kasaba Evlerine komşu, 119 ada 17-18 parseller toplam 3.520 m² alana sahip olup, Emsal:0,25, 3 kat konut imarlıdır. İstenilen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	3520 .-M ²	75.000.000 .-TL	21.307 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Sahibi

Tel 0 532 312 19 71

Konu taşınmazlara yakın konumda, 7 ada 3 parsel emsal: 0,40, 3 kat Turizm + konut alanında yer almakta olup, 7.302 m² ile 81.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	7302 .-M ²	81.000.000 .-TL	11.093 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Aytemiz Emlak

Tel 0 532 616 17 69

Konu taşınmazlara yakın konumda, 65 ada 11 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 500 m² ile 4.500.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Müstakil yapılaşmanın olduğu bölgede yer almaktadır.

SATILIK	500 .-M ²	4.500.000 .-TL	9.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 İncity Real Estate

Tel 0 506 918 55 30

Konu taşınmazlara yakın konumda, 173 ada 4 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 4.552 m² ile 38.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Müstakil yapılaşmanın olduğu bölgede yer almaktadır.

SATILIK	4552 .-M ²	38.000.000 .-TL	8.348 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 Yavuz Şentürk Emlak

Tel 0 532 337 26 69

Konu taşınmazlara yakın konumda, 62 ada 2 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 600 m² ile 6.250.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Müstakil yapılaşmanın olduğu bölgede yer almaktadır.

SATILIK	600 .-M ²	6.250.000 .-TL	10.417 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 Alemdağ Merkez Emlak

Tel 0 532 657 08 96

Reşadiye Mahallesi'de yer almakta olan 65 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 16.547 m² ile 200.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	16547 .-M ²	200.000.000 .-TL	12.087 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

8 KW Cadde 2

Tel 0 532 348 18 11

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın olan 3 ada 44 parsel tarım alanında yer almakta olup, 30.790 m² ile 345.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Yapılaşmaya açılması ihtimali göz önünde bulundurulduğu bu nedenle yüksek değer istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	30790 .-M ²	345.000.000 .-TL	11.205 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

9 Remax Pozitif

Tel 0 545 301 94 46

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın olan 18 parsel tarım alanında yer almakta olup, 3.000 m² ile 4.600.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	3000 .-M ²	4.600.000 .-TL	1.533 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Konut Emsalleri

1 İmaj Emlak

Tel 0 533 925 80 29

Kasaba Evleri 2. Etap içinde 6+1 2 katlı villa 530 m² alana sahip olup, 34.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	530 .-M ²	34.500.000 .-TL	65.094 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 KW Fores

Tel 0 532 461 05 56

Kasaba Evleri 2. Etap içinde 6+1 2 katlı villa 400 m² alana sahip olup, 25.650.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	400 .-M ²	25.650.000 .-TL	64.125 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 KW Kent

Tel 0 532 063 93 73

Kasaba Evleri 3. Etap içinde 4+1 2 katlı villa 226 m² alana sahip olup, 16.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	226 .-M ²	16.750.000 .-TL	74.115 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Remax Joker

Tel 0 532 463 02 61

Ömerli Dekar KıyBahçe sitesi içerisinde 3+1 2 katlı villa 141 m² alana sahip olup, 7.780.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	141 .-M ²	7.780.000 .-TL	55.177 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Smart Invest Gayrimenkul

Tel 0 533 515 45 79

Ömerli River Oak sitesi içerisinde 5+2 3 katlı villa 340 m² alana sahip olup, 15.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	340 .-M ²	15.500.000 .-TL	45.588 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 Mülk Gayrimenkul

Tel

Volony Ömerli Malikanelerinde 8+1 3 katlı villa 720 m² alana sahip olup, 40.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	720 .-M ²	40.000.000 .-TL	55.556 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (110 ADA 14 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		4.900.000	75.000.000	4.500.000	38.000.000	6.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	79741,73	1.400	3.520	500	4.552,00	600,00
BİRİM M ² DEĞERİ		3.500	21.307	9.000	8.348	10.417
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-35%	-30%	-40%	-30%	-40%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	Emsal: 0,25 3 Kat Konut	Emsal: 0,25	Emsal: 0,40 Turzm + Kon.	Emsal: 0,25	Emsal: 0,25	Emsal: 0,25
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	-5%	0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	-37%	-42%	-32%	-42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.620	2.730	13.423	5.220	5.677	6.042

Değerlemeye konu taşınmazlardan 110 ada 14 parsel için emsal karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Bölgede ulaşılan satılık/satılmış emsallerin ve ihale/icraya konu parsellerin olumlu ve olumsuz özellikleri karşılaştırılarak tablo oluşturulmuştur. İmar durumu E:0,25, 3 kat, konut imarlı parsellerin bölgede farklı birim m² değerlerine pazarlamalar olduğu gözlemlenmiştir. Bölge emlakçıları ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde 6.000-8.500.-TL arsa birim değerlerinin olabileceği beyan edilmiştir.

Taşınmazların kullanım alanı, konum olarak bulunduğu nokta ve emsallerdeki pazarlık payları da dikkate alınarak, 110 ada 14 parsel için m² birim fiyatının ~6.618.-TL/m² olabileceği tahmin ve takdir edilmektedir.

Diğer parsellerin konumu, mülkiyet durumları ve imar durumlarına göre değer takdirleri yapılmış olup, aşağıda tablo olarak değerleri belirtilmiştir.

1 ada 65, 75, 78 parseller, 110 ada 7, 13 parseller kamusal kullanıma ayrılmış parseller olup bu alanlarla ilgili olarak Çekmeköy Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağına, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdirinde parsellerin rayiç bedelleri dikkate alınmıştır. Söz konusu parsellerin rayiç birim m² bedeli 1.000 TL dir.

11 ADET PARSELİN 1/1 TAM HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ²)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
1	65	2.569,99	1.000 TL	2.570.000 TL
1	75	2.185,37	1.000 TL	2.185.000 TL
1	78	3.158,07	1.000 TL	3.158.000 TL
1	79	3.348,32	7.600 TL	24.443.000 TL
1	80	6.972,71	7.350 TL	50.552.000 TL
1	81	14.309,43	7.100 TL	100.166.000 TL
1	82	27.927,41	6.850 TL	191.303.000 TL
110	7	9.509,92	1.000 TL	9.510.000 TL
110	12	5.888,72	7.250 TL	42.693.000 TL
110	13	12,01	1.000 TL	12.010 TL
110	14	79.741,73	6.620 TL	527.890.000 TL
TOPLAM		155.623,68	954.482.010 TL	

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ						
Ada No	Parsel No	Hisse Payı			Hisseye Düşen Alan (m ²)	Hisseye Düşen Yuvarlatılmış Değer
1	65	500	/	256999	5,00	5.000 TL
1	75	6864884	/	8341897	1.798,43	1.798.000 TL
1	78	6864884	/	8341897	2.598,90	2.599.000 TL
1	79	1712290	/	2043651	2.805,42	20.480.000 TL
1	80	1712290	/	2043651	5.842,14	42.355.000 TL
1	81	1712290	/	2043651	11.989,28	83.925.000 TL
1	82	1712290	/	2043651	23.399,21	160.285.000 TL
110	7	160934	/	2067937	740,09	740.000 TL
110	12	27717	/	147218	1.108,68	8.038.000 TL
110	13	1	/	1	12,01	12.000 TL
110	14	1500348	/	7974173	15.003,48	99.323.000 TL
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER					65.302,65	419.560.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (VİLLA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATILIK FİYATI		34.500.000	25.650.000	16.750.000	7.780.000	40.000.000
SATILIK TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		530	400	226	141	720
BİRİM M ² DEĞERİ		65.094	64.125	74.115	55.177	55.556
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	22%	22%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	22%	22%
DİĞER BİLGİLER	İnşa edilmemiş	BİTMİŞ	BİTMİŞ	BİTMİŞ	BİTMİŞ	BİTMİŞ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	24%	24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	60.000	52.075	51.300	59.292	68.420	68.889

Bölgede yapılan emsal araştırmalarında emsal villa birim m² değerlerinin 50.000.-TL/m² ile 75.000.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Bölgede son dönemde müstakil konutlara talebin artmış olmasına da bağlı olarak satış fiyatlarında yükselme olduğu görülmektedir. Taşınmazlara yakın konumdaki yeni projelerin nitelikli ve orta-üst, üst düzey gelir grubuna hitap ediyor olması nedeni de göz önünde bulundurularak villa birim m² değeri 60.000.-TL olarak öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsellerin çıplak mülkiyet hakkının değerlendirme konusu olması nedeni bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

1 ada 79, 80, 81, 82 parsel, 110 ada 12, 14 parseller proje geliştirilebilir imarlı parsellerdir. Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 19,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

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

Söz konusu parsellerin hali hazırda imarlı alanda olması, hisseli olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 19,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 23,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı inşaat tablosunda %23,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81, 82 parsel, 110 ada 12, 14 parseller, mevcut imar planlarında emsal: 0,25 konut alanında kalan bölümleri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. İmarlı alanda yer almakta olan parsellerin net imarlı alanı 138.188,32 m²'dir. Net parsel üzerine yapılacak olan projede imar yapılaşma hakkı olan 0,25 emsal ile toplam emsal inşaat alanı 34.547,08 m²'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak % 25 inşaat alanı eklenerek toplam 8.636,77 m² toplam inşaat satılabilir alanı hesaplanmıştır.

Projenin konut (villa) olarak uygulanacağı öngörülmüştür. Toplam satılabilir alanın % 100 konut ve olacağı öngörülmüştür. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Tapu Yüzölçümü Brüt (m ²)	Emsal	Emsal Alanı (m ²)	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı
1	79	Konut	3.348,32	0,25	837,08	209,27	1.046,35	1.203,30	1.046,35
1	80	Konut	6.972,71	0,25	1.743,18	435,79	2.178,97	2.505,82	2.178,97
1	81	Konut	14.309,43	0,25	3.577,36	894,34	4.471,70	5.142,45	4.471,70
1	82	Konut	27.927,41	0,25	6.981,85	1.745,46	8.727,32	10.036,41	8.727,32
110	12	Konut	5.888,72	0,25	1.472,18	368,05	1.840,23	2.116,26	1.840,23
110	14	Konut	79.741,73	0,25	19.935,43	4.983,86	24.919,29	28.657,18	24.919,29
			138.188,32		34.547,08	8.636,77	43.183,85	49.661,43	43.183,85

KONUT BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

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

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 23,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 60.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Proje için hesaplanan satılabilir alanın %15 fazlası inşaat alanının olacağı öngörülmüştür. İnşaat birim maliyetleri 15.000.-TL/m² kabul edilmiştir. Yıllık enflasyon oranı %20 kabul edilerek yıllara yaygın inşaat maliyeti hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 48 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

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

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

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

Proje, Ruhsat vb. Maliyetler (İnşa Maliyeti)

Proje, Ruhsat vb. Maliyetlerin toplam inşaat maliyetinin %5i oranında ilk inşa yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyeti

Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyetinin her yılki inşaat maliyetinin %8'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Girişimci Geliştirici Karı

Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede girişimci karının %20 olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %23,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 4.213.275.509.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %23,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 2.318.635.363 -TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. **Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 1.123.846,048.-TL olarak hesaplanmıştır.** Geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-.TL)	4.213.275.509 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-.TL)	2.318.635.363 TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (-.TL)	1.123.846.048 TL
1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 110/12, 110/14 PARSELLER 1/1 HİSSE BUGÜNKÜ DEĞERİ (-.TL)	955.269.141 TL
1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 110/12, 110/14 PARSELLERİN BUGÜNKÜ İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ (-.TL)	415.792.940 TL

		NAKİT AKIŞI			
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem
		TOPLAM			
YATIRIM SÜRECİ	48				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	43.183,85				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	0,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	43.183,85				
TOPLAM İNŞAAT ALANI	49.661,43				
İNŞAAT MALİYETİ BİRİMİNE DEĞERİ	15.000,00				
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	744.921.412,50				
Yıllık Enflasyon Oranı	20%				
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		20,00%	20,00%	30,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan (Konut)		8.637 m ²	8.637 m ²	12.955 m ²	12.955 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		60.000 TL/m ²	78.000 TL/m ²	101.400 TL/m ²	131.820 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı		30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Satış Geliri (Konut)		518.206.200,0 TL	673.668.060,0 TL	1.313.652.712,0 TL	1.707.748.532,1 TL
Satış Gelirleri (Toplam)		518.206.200 TL	673.668.060 TL	1.313.652.712 TL	1.707.748.532 TL
		2.318.635.363 TL	673.668.060 TL	1.313.652.712 TL	1.707.748.532 TL
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					
					2.318.635.363 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		40,00%	40,00%	20,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	744.921.412,50 TL	297.968.565 TL	297.968.565 TL	148.984.283 TL	744.921.413 TL
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		297.968.565 TL	357.562.278 TL	214.537.367 TL	870.068.210 TL
Proje, Ruhsat vb. Maliyetler (İnşa Maliyeti)	5%	37.246.071 TL			37.246.071 TL
Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyeti (İnşa Maliyeti)	8%	23.837.485 TL	28.604.982 TL	17.162.989 TL	69.605.457 TL
Genel Giderler Satış- Pezajlama Giderleri (İnşa Maliyeti)	10%	29.796.857 TL	35.756.228 TL	21.453.737 TL	87.006.821 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ		388.848.977 TL	421.923.488 TL	253.154.093 TL	1.063.926.558 TL
Yüklenici Karı (Hasılat %20 sı)	20%	103.641.240 TL	134.733.612 TL	282.730.543 TL	521.105.395 TL
		492.490.217 TL	556.657.100 TL	535.884.636 TL	1.584.831.953 TL
GİDERLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					
					1.584.831.953 TL
					1.194.789.314 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)					
Alan / Yüzölçüm	25.715.983 TL	117.010.960 TL	797.766.081 TL	1.366.198.826 TL	2.306.693.849 TL
Birim Fiyat					
Net Bugünkü Değer (NPV)					
					23,00%
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)					
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	138.188,32	8.132,71 TL	1.123.846.048 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			955.269.141 TL		

* 1 ada 65, 75, 78 parseller, 110 ada 7, 13 parseller kamusal kullanıma ayrılmış parseller olup gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi bu parseller için kullanılmamıştır.

Konut imarlı parseller için arsa geliştirme hesaplarına göre birim m² değeri olarak ortalama ~6.913.-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

* 1 ada 65, 75, 78 parseller, 110 ada 7, 13 parseller kamusal kullanıma ayrılmış parseller olup bu alanlarla ilgili olarak Çekmeköy Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdirinde parsellerin rayiç bedelleri dikkate alınmıştır.

KAMUSAL ALAN-TARIM ALANI İMARLI PARSELLERİN 1/1 TAM HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ²)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1	65	2.569,99	Park Alanı (Kismen Orman)	2.570.000 TL
1	75	2.185,37	Park Alanı	2.185.000 TL
1	78	3.158,07	Park Alanı	3.158.000 TL
110	7	9.509,92	Dere Koruma Kuşağından ekliyerek Park Alanı ,Kismen Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Kismen Yol	9.510.000 TL
110	13	12,01	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	12.010 TL
TOPLAM		17.435,36		17.435.010 TL

KAMUSAL ALAN-TARIM ALANI İMARLI PARSELLERİN İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V HİSSE DEĞERİ						
Ada No	Parsel No	Hisse Payı		Hisseye Düşen Alan (m ²)	Hisseye Düşen Değer	
1	65	500	/	256999	5,00	5.000 TL
1	75	6864884	/	8341897	1.798,43	1.798.000 TL
1	78	6864884	/	8341897	2.598,90	2.599.000 TL
110	7	160934	/	2067937	740,09	740.000 TL
110	13	1	/	1	12,01	12.000 TL
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER				5.154,44	5.154.000 TL	

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre;**

6 Adet Parselin Toplam 1/1 Hisse Değer (-TL)	955.269.141
6 Adet Parselin İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Ait Toplam Hisse Değer (-TL)	415.792.940
Kamusal alanda yer alan 6 Adet Parseldeki Toplam Hisse Değer (-TL)	17.435.010
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin Kamusal alanda yer alan 6 Adet Parseldeki Toplam Hisse Değer (-TL)	5.154.000
DEĞERLEMESİNE KONU İŞ GYO A.Ş. HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	420.946.940

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirici uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazların imar fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

11 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	954.482.010 TL
11 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V TOPLAM HİSSE DEĞERİ	419.560.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

11 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	972.704.151 TL
11 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V TOPLAM HİSSE DEĞERİ	420.946.940 TL

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. 1 ada 65, 75, 78 parseller, 110 ada 7, 13 parseller kamusal kullanıma ayrılmış parseller olup gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi bu parseller için kullanılmamıştır.

Konut imarlı parseller için gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde taşınmazların değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

Taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup, parseller üzerinde ekonomik değere sahip herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup, parseller üzerinde ekonomik değere sahip herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - **Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Beş yıllık süreç tamamlanmamıştır.

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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in 22. maddesi c bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Tebliğ'in ç bendinde "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ve 110 ada 7, 12, 13, 14 parsellerdeki hisselerinin değerlendirme talebi bulunmaktadır. Rapor içerisinde diğer hisseler üzerindeki şerh ve beyanlar belirtilememiştir.

Taşınmaz tapu kayıtları incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaz ve hisseler üzerindeki takyidatların taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde hisselerin "arsa/arazi" portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22. (r) maddesinde; "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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

1 ada 65 parsel üzerinde trafo yapısı bulunmakta olup herhangi bir gelir getirisi bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup, taşınmazların tapu niteliği ile fiili durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu **11 Adet taşınmazın İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** hissesinin toplam değeri;

27.12.2022 tarihli güncel pazar değeri için ;

419.560.000 .-TL

(Dört Yüz On Dokuz Milyon Beş Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

453.124.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
11 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	954.482.010 TL
11 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TOPLAM HİSSE DEĞERİ	419.560.000 TL

Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.