

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDEKİ
7 ADET PARSELDE ANADOLU HAYAT
EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ VE 3 ADET
PARSELDE KASABA GAYRİMENKUL
İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ
HİSSELERİNİN VE 110 ADA 13 PARSELİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	17.01.2022
RAPOR TARİHİ	18.01.2022
RAPOR NO	ISGY-2109109
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	7 ADET PARSELDE ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ VE 3 ADET PARSELDE KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSELERİNİN VE 110 ADA 13 PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÖMERLİ MAHALLESİ 1 ADA 65, 75, 77, 78 PARSEL, 110 ADA 7, 12, 13 VE 14 PARSELLER ÇEKMEKÖY/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

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 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, 77, 78 parsel, 110 ada 7, 12, 14 parsellerdeki ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ hisselerinin ve 1 ada 77, 110 ada 12, 14 parsellerdeki KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hisselerinin ve 110 ada 13 parselin değerlendirme tarihindeki güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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, 77, 78 parsel, 110 ada 7, 12, 14 parsellerdeki ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ hisselerinin ve 1 ada 77, 110 ada 12, 14 parsellerdeki KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hisselerinin ve 110 ada 13 parselin değerlendirilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2109109 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan 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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Toplam Nihai Değeri			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Çekmeköy
Bucağı :
Mahallesi : Ömerli

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YUZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
1	65	ARSA	2.569,99	21.09.2020	20887	22	2111	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 500/256999
1	75	ARSA	2.185,37	25.04.2003	3849	28	2714	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 6864884/8341897
1	77	ARSA	61.309,53	*22.11.2017 **21.09.2020	*19506 **20887	30	2967	* ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 5136139/6130953 ** KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 731/6130953
1	78	ARSA	3.158,07	21.09.2020	20887	30	2968	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 6864884/8341897
110	7	ARSA (Spor Alanı)	9.509,92	21.09.2020	20887	34	3330	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 160934/2067937
110	12	ARSA	5.888,72	*22.11.2017 **21.09.2020	*19253 **20887	35	3457	* ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 55355/294436 ** KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 79/294436
110	13	ARSA	12,01	21.09.2020	20887	35	3458	KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
110	14	ARSA	79.741,73	*27.11.2017 **21.09.2020	*19506 **20887	35	3459	* ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 1499355/7974173 ** KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 993/7974173

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteri tarafından 14.01.2022 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar;

1 Ada 65, 77, 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 hissedartlar arasında izalei şuyu davası olup alım satım ve devrine engel teşkil etmemektedir.)

1 ada 77 parsel, 110 ada 14 parsel Anadolu Hayat Emeklilik Anonim Şirketi hisseleri üzerinde ;

Beyan;

- Diğer (Şirket birleşmesi yoluyla Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.ne devir olacağına dair belirtme (01/09/2015-13938)

İş GYO A.Ş. 'nin 1 ada 65, 75, 77, 78 parsel, 110 ada 7, 12, 14 parsellerde ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ hisselerinin ve 1 ada 77, 110 ada 12, 14 parsellerdeki KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hisselerinin ve 110 ada 13 parselin 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 değerlemesi 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.

Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. hisseleri için son üç yılda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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, 8 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	77	ARSA	61.309,53 m ²	Emsal:0,25 3 Kat Konut, Yol, Yeşil Alan	52.557,87 m ²
1	78	ARSA	3.158,07 m ²	Park Alanı	3.158,07 m ²
110	7	ARSA (Spor Alanı)	9.509,92 m ²	Kısmen Tarım, Kısmen Park	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	Tarım Alanı	12,01 m ²
110	14	ARSA	79.741,73 m ²	Emsal:0,25 3 Kat Konut	79.741,73 m ²
TOPLAM			164.375,34 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 şeklini, 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).

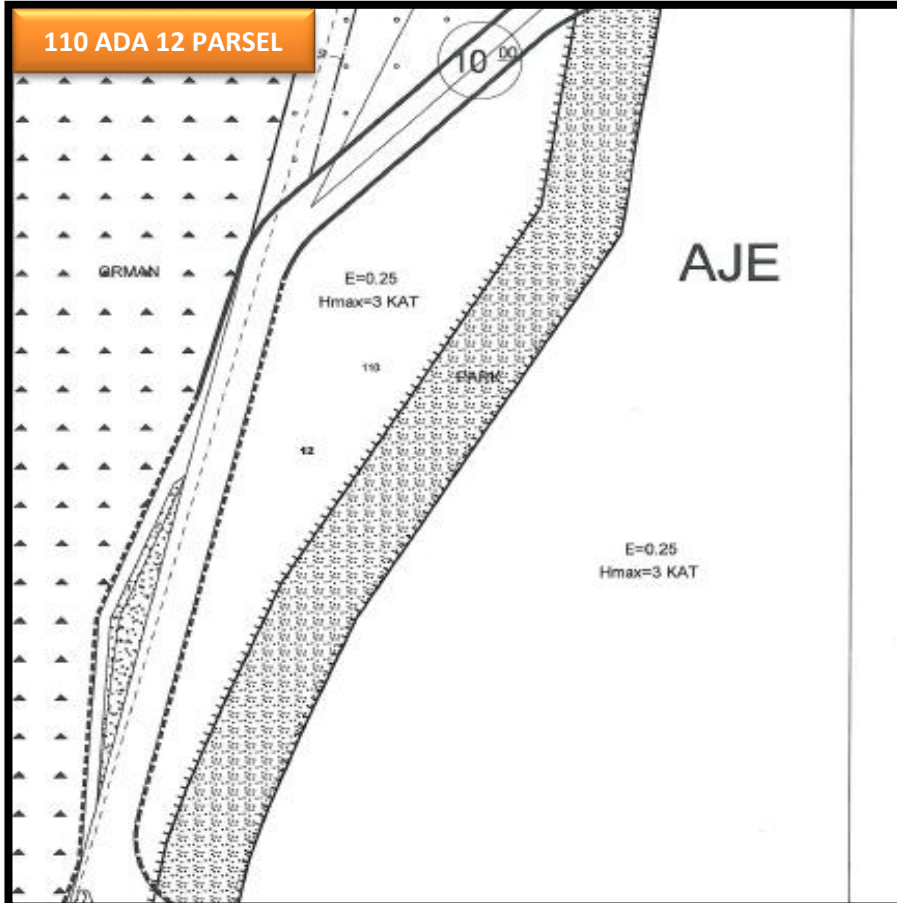
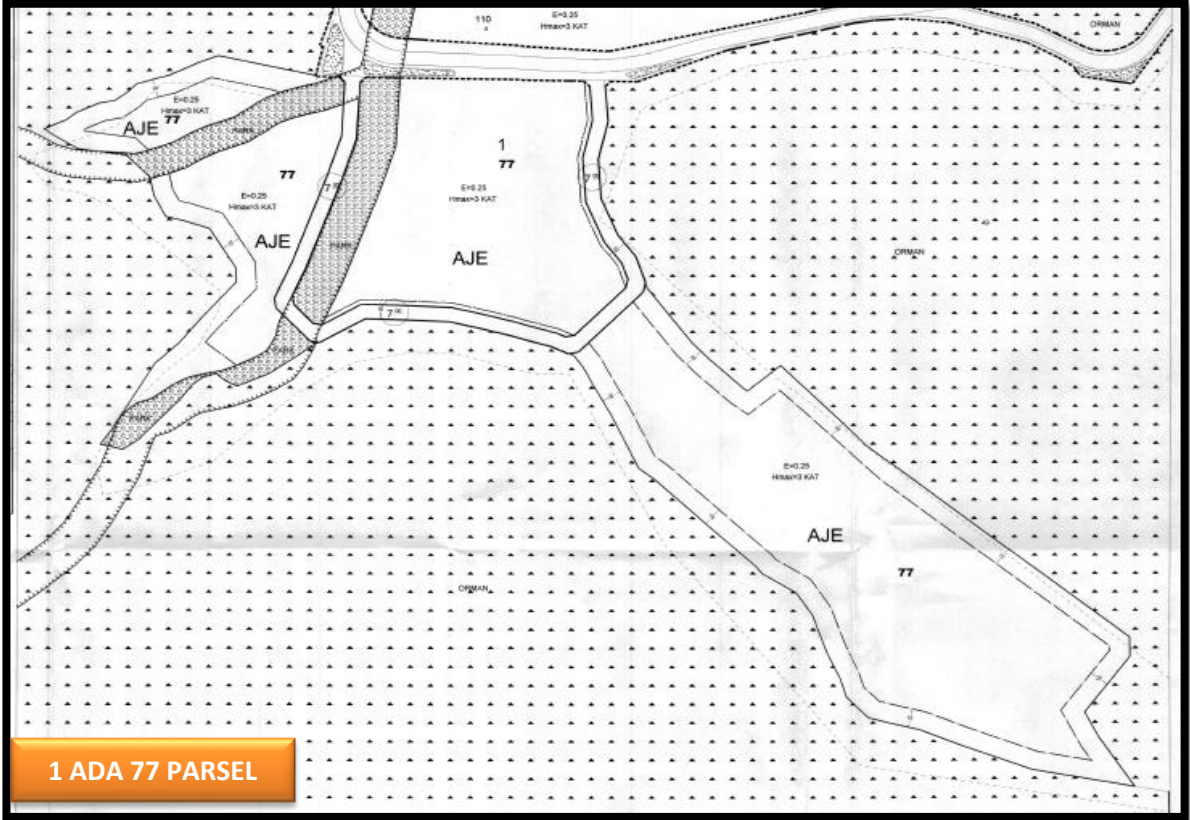
h-3) Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.

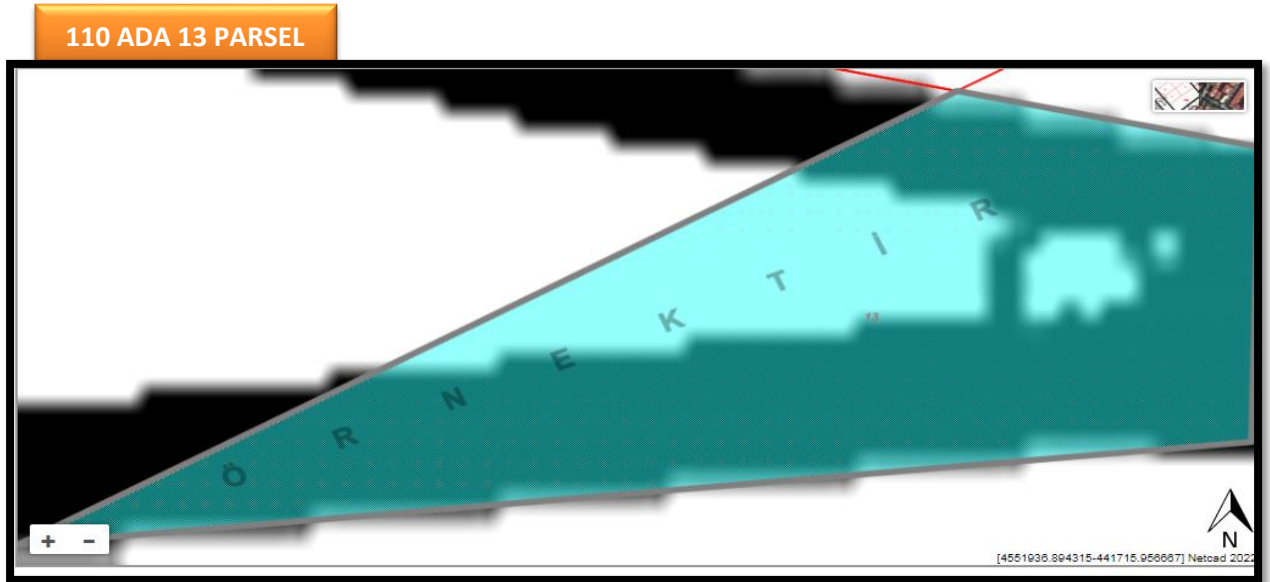
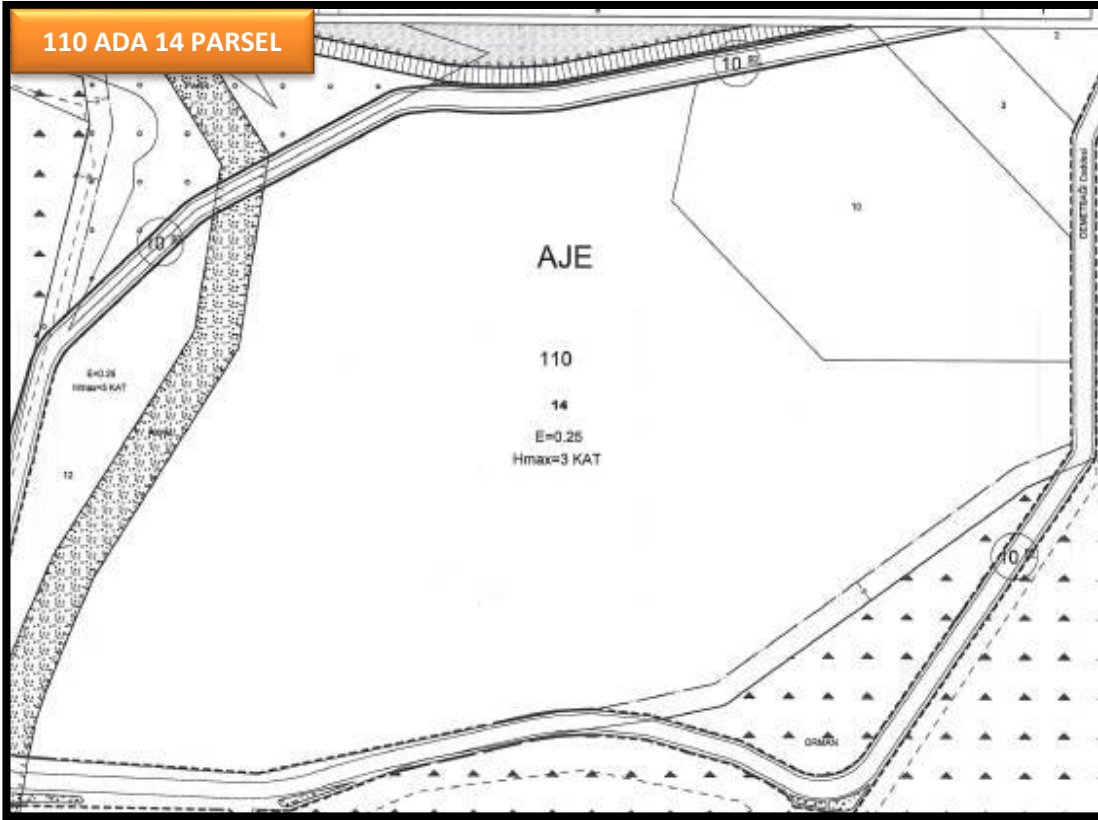
h-4) İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.

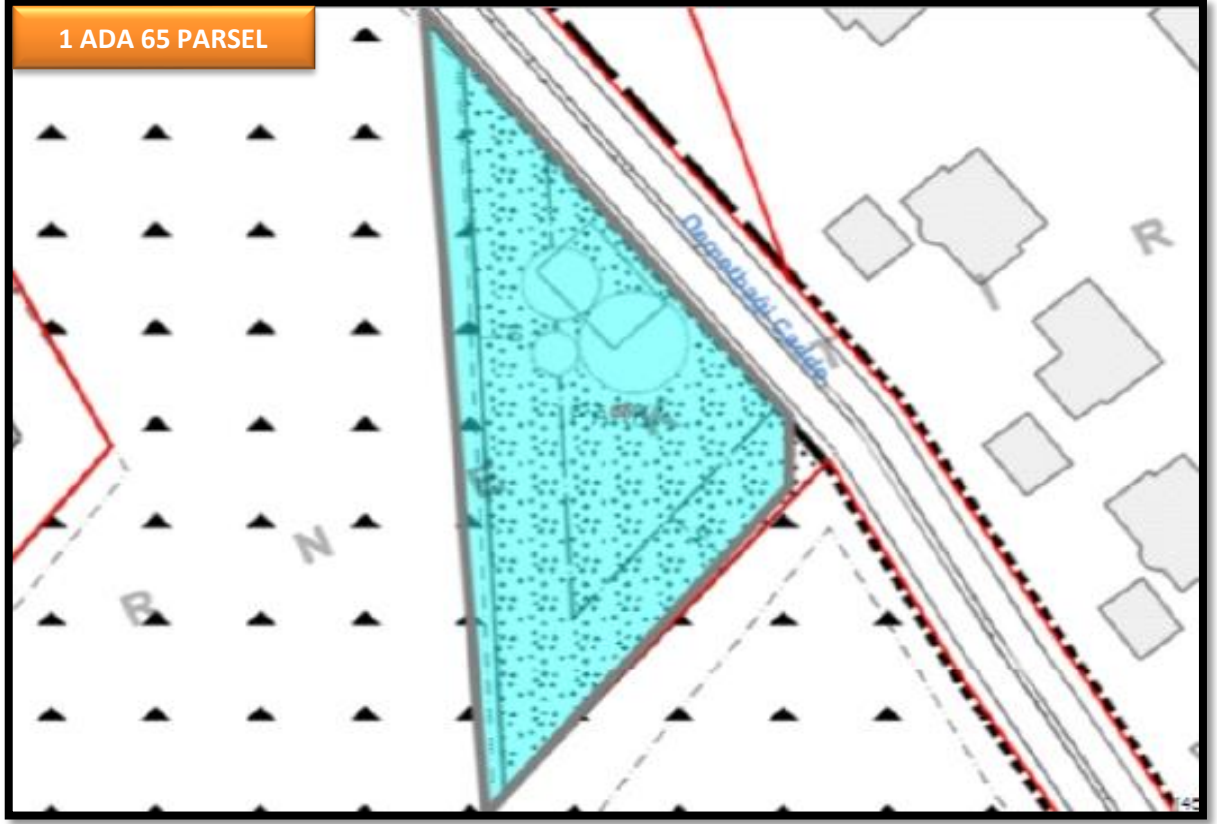
i) Uygulama, Avan Projesi'ne göre yapılır.

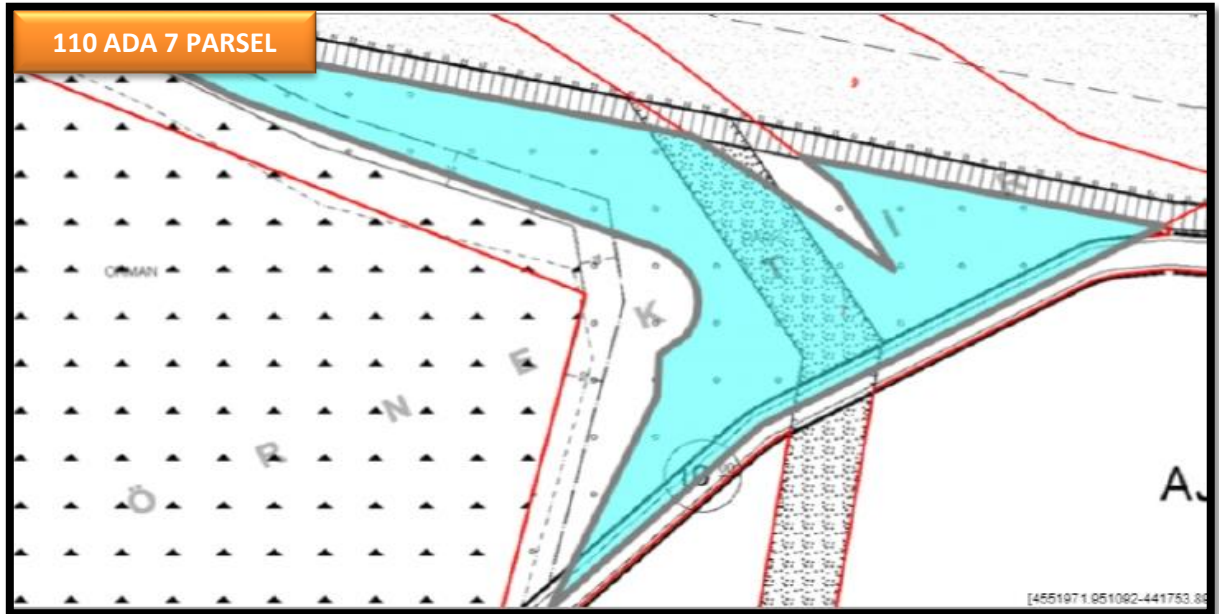
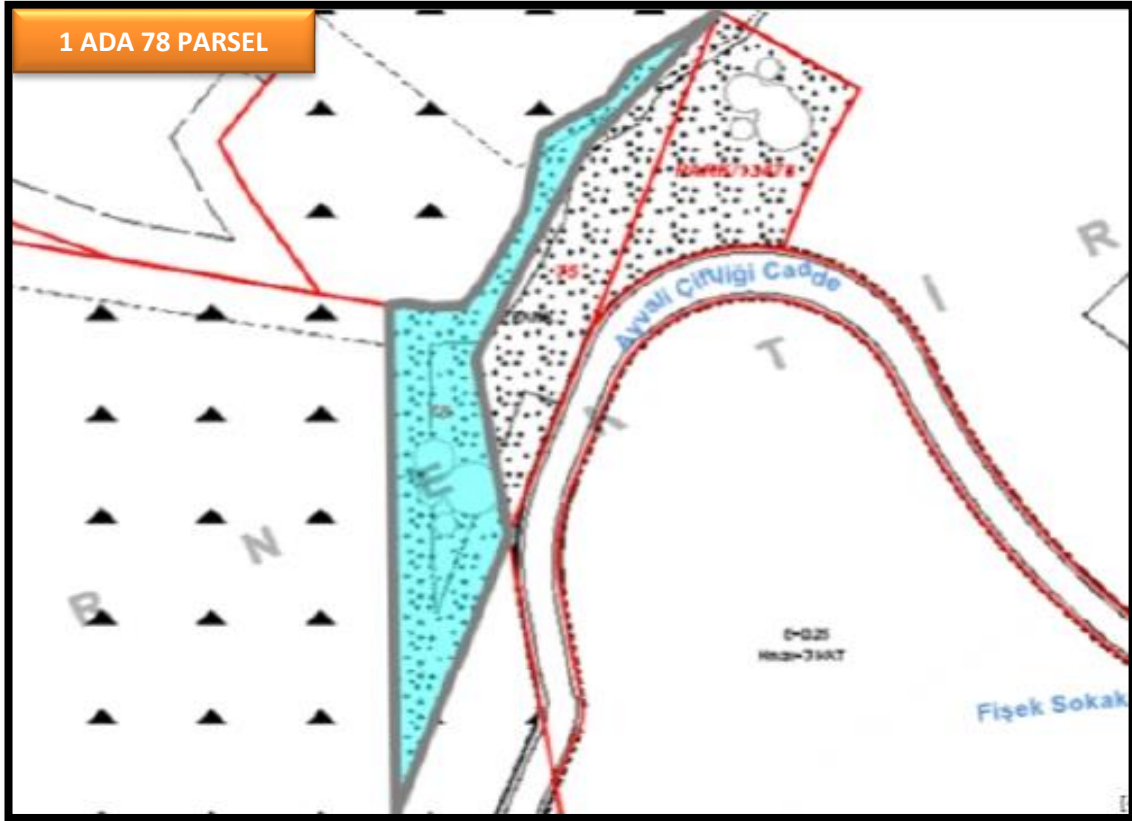
j) Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.

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









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

Son üç yıllık dönem içerisinde parsellerin imar planında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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, 61.309,53 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 77 parsel, 3.158,07 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 78 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 164.375,34 m²'dir.



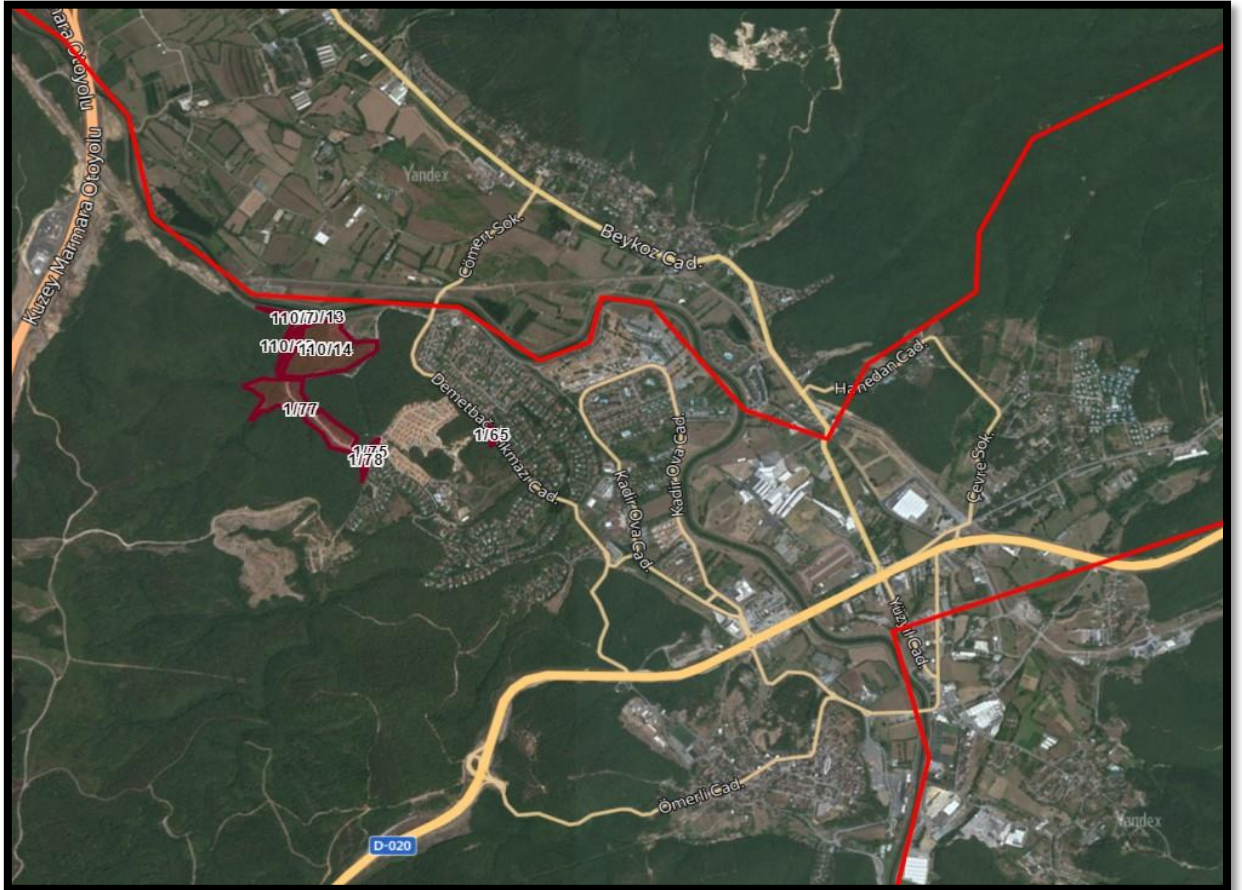
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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, 61.309,53 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 77 parsel, 3.158,07 m² yüz ölçümüne sahip 1 ada 78 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 164.375,34 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, 77, 78 parseller ve 110 ada 7, 12, 14 parsellerde ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ hisselerinin ve 1 ada 77, 110 ada 12, 14 parsellerdeki KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hisselerinin ve 110 ada 13 parselin değerlendirme talebi bulunmaktadır.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI	DEĞERLEMeye KOnU ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK HİSSE ALANI	DEĞERLEMeye KOnU KASABA GAYRİMENKUL İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. 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	77	ARSA	61.309,53 m ²	51.361,39 m ²	7,31 m ²
1	78	ARSA	3.158,07 m ²	2.598,90 m ²	
110	7	ARSA (Spor Alanı)	9.509,92 m ²	740,09 m ²	
110	12	ARSA	5.888,72 m ²	1.107,10 m ²	1,58 m ²
110	13	ARSA	12,01 m ²		12,01 m ²
110	14	ARSA	79.741,73 m ²	14.993,55 m ²	9,93 m ²
TOPLAM			164.375,34 m ²	72.604,47 m ²	30,83 m ²

Değerlemeye konu 1 ada 65, 75, 77, 78 parseller ve 110 ada 7, 12, 14 parsellerde yer alan Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. Hisseleri ve 1 ada 77 parseller ve 110 ada 12, 14 parsellerde Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş. hisseleri ve 110 ada 13 parsel (Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş. 1/1) dir.

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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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 Keçiağlı 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 2020 yılına göre 273.658. Bu nüfus, 136.842 erkek ve 136.816 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,00 erkek, %50,00 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.

Yaşanan iç göçe paralel olarak Çekmeköy'ün nüfusu 1990 yılında 13.532, 2000'de 37.502 kişiye ve 2007 yılında bu sayı yaklaşık iki katına çıkarak 70.683 kişiye ulaşmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibariyle tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştilar.

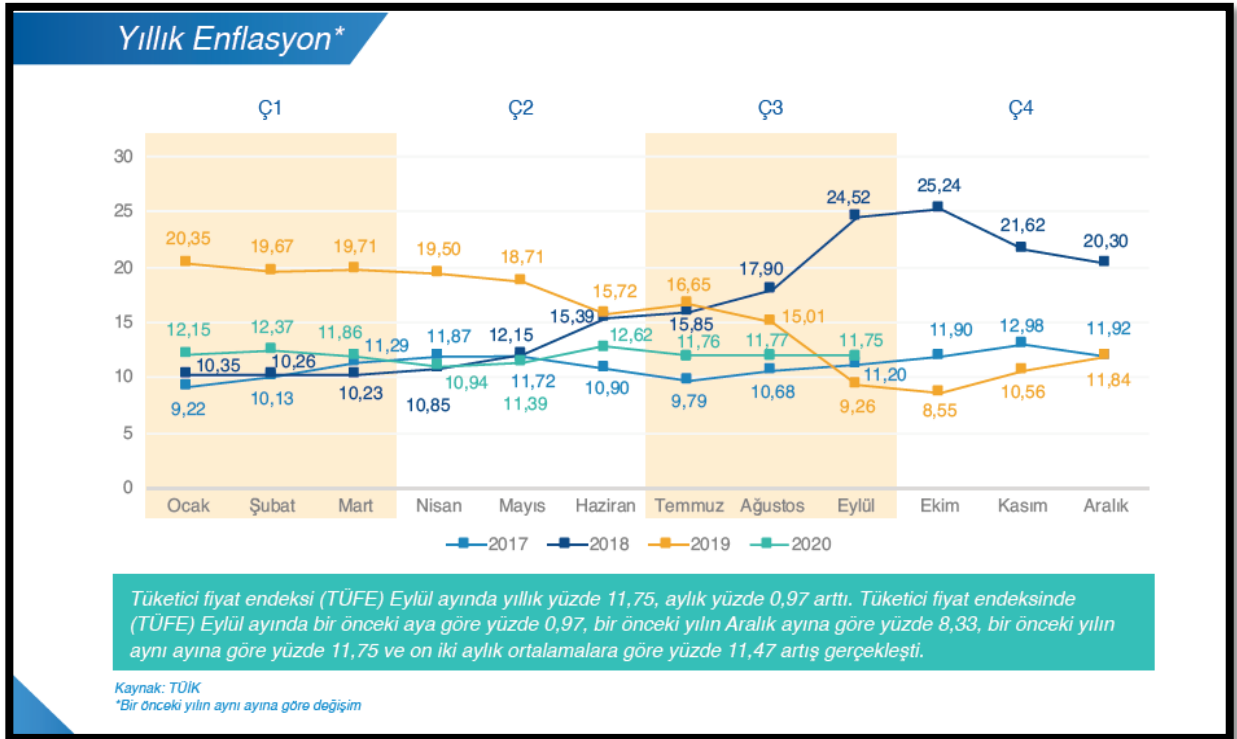
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibariyle %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektörende de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağılık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.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 milletvekiliği 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.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

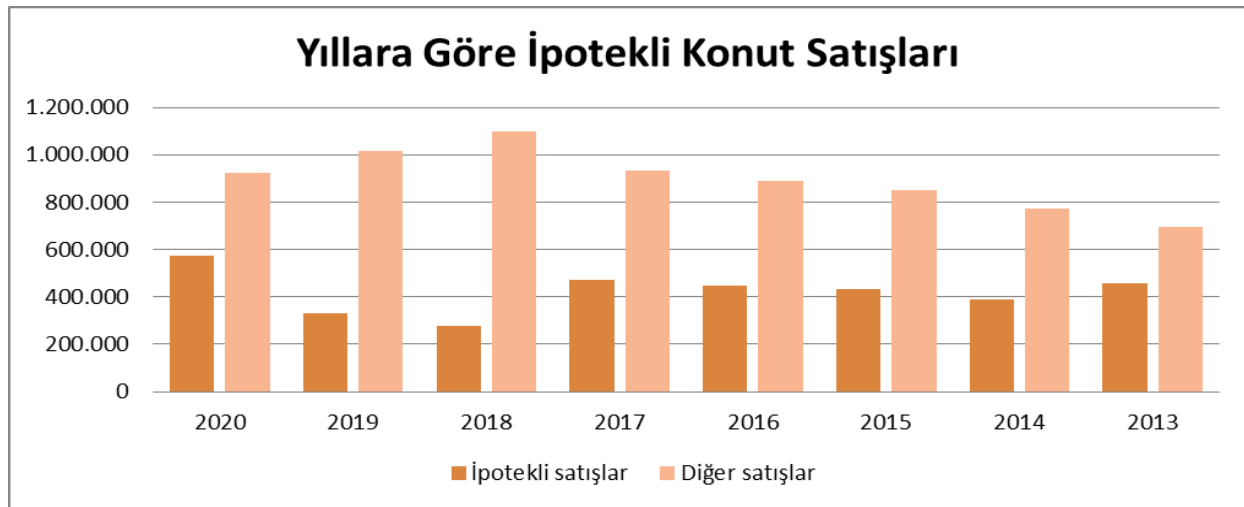
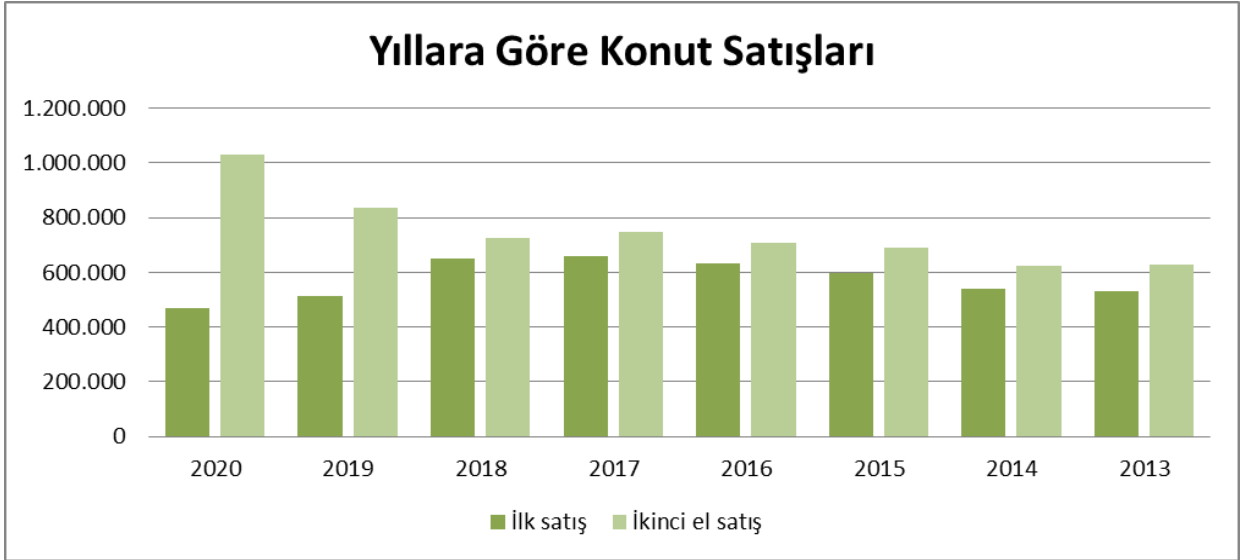
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını 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 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.499.316	573.337	925.979	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK), 2020

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birliği ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.089	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir 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.
- * Parsellerin bir kısmı 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 İlgilisi

Tel 0 532 312 19 71

Kasaba Evlerine yakın, alt yapı imkanları tam durumda olan 7 ada 3 parsel 7.302 m2 olarak beyan edilmiş olup Emsal:0,40, 3 kat turizm + konut imarlıdır. İstenilen bedelin çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	7302 .-M ²	60.975.000 .-TL	8.350 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Sahibi

Tel 0 531 270 82 64

Kasaba Evlerine komşu, 109 ada 18 parsel 3.988 m2 alana sahip olup, Emsal:0,25, 3 kat konut imarlıdır. 2021 yılı şubat ayında satış gördüğü bilgisi alınmıştır.

SATILMIŞ	3988 .-M ²	9.200.000 .-TL	2.307 .-TL/M ²
-----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 İncity Real Emlak

Tel 0 506 918 55 30

Konu taşınmazlara yakın konumda, 172 ada 2 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 4.992 m² ile 11.250.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz yapılaşmanın düşük olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	4992 .-M ²	11.250.000 .-TL	2.254 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 Remax Oksijen

Tel 0 216 479 90 60

Konu taşınmazlara yakın konumda, 76 ada 20 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 1.020 m² ile 4.250.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	1020 .-M ²	4.250.000 .-TL	4.167 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 T.C. İstanbul Anadolu 16. İcra Dairesi

T.C. İstanbul Anadolu 16. İcra Dairesi tarafından 19.03.2021 tarihle ilana çıkmış olup, 73 ada 21 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 302,50 m² ile 855.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	302,5 .-M ²	855.000 .-TL	2.826 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	---------------------------

6 T.C. İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi

T.C. İstanbul Anadolu 16. İcra Dairesi tarafından 08.10.2020 tarihle ilana çıkmış olup, 86 ada 14 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 435,80 m² ile 520.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	435,8 .-M ²	520.000 .-TL	1.193 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	---------------------------

7 Golden Time Gayrimenkul

Tel 0 216 540 80 90

Konu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanında yer almakta olup, 20.500 m² ile 14.350.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	20500 .-M ²	14.350.000 .-TL	700 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

8 Çekmeköy Belediyesi

Çekmeköy Belediye Başkanlığı tarafından konu taşınmazlara yakın konumda, 170 ada 2 parsel emsal: 0,60, 2 kat ticaret alanında yer almakta olup, 1986,14 m² ile 4.468.815.-TL muhammen bedel ile satılıktır. (14.10.2021)

SATILIK	1986,1 .-M ²	4.468.815 .-TL	2.250 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

9 Çekmeköy Belediyesi

Çekmeköy Belediye Başkanlığı tarafından konu taşınmazlara yakın konumda, 175 ada 3 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 5.063,85 m² ile 6.329.812,50.-TL muhammen bedel ile satılıktır. (14.10.2021)

SATILIK	5063,9 .-M ²	6.329.813 .-TL	1.250 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

Konut Emsalleri

1 KW Kent

Tel 0 216 641 41 84

Kasaba Evlerine yakın, Yeşil Vadi Konaklarında 5+1, 2 katlı villa 330 m² alana sahip olup, 8.400.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	330 .-M ²	8.400.000 .-TL	25.455 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Platin Gayrimenkul

Tel 0 216 508 29 49

Kasaba Evleri 3. Etap içinde 4+1 2 katlı villa 266 m² alana sahip olup, 15.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	266 .-M ²	15.500.000 .-TL	58.271 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 RA Gayrimenkul

Tel 0 532 466 05 05

Meşeli Evler içerisinde 5+1 3 katlı villa 300 m² alana sahip olup, 12.750.000.-TL bedel ile satılıktır.16-20 yıllık yapıdır.

SATILIK	300 .-M ²	12.750.000 .-TL	42.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Keller Willams

Tel 0 216 688 66 88

Ömerli Park sitesi içerisinde 7+1 2 katlı havuzlu villa 470 m² alana sahip olup, 19.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	470 .-M ²	19.000.000 .-TL	40.426 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Acarkent Remax 7Tepe

Tel 0 216 485 16 00

Kasaba Evleri içerisinde 5+1 3 katlı villa 275 m² alana sahip olup, 13.500.000.-TL bedel ile satılıktır. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. 11-15 yıllık binadır.

SATILIK	275 .-M ²	13.500.000 .-TL	49.091 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 RA Gayrimenkul

Tel 0 532 466 05 05

Meşeli Evler Sitesi içerisinde 5+1 3 katlı villa 300 m² alana sahip olup, 12.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	12.750.000 .-TL	42.500 .-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 (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		9.200.000	11.250.000	4.250.000	855.000	520.000
SATIŞ TARİHİ		SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		ORTA KÖTÜ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	79741,73	3.988	4.992	1.020	302,50	435,80
BİRİM M ² DEĞERİ		2.307	2.254	4.167	2.826	1.193
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Emsal: 0,25 3 Kat Konut	Emsal: 0,25 BENZER 0%	Emsal: 0,25 BENZER 0%	Emsal: 0,25 BENZER 0%	Emsal: 0,25 BENZER 0%	Emsal: 0,25 BENZER 0%
KONUM KONAUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 18%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	HİSSELİ MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -5%	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -5%	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -5%	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -5%	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-6%	-6%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-21%	-12%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.220	1.846	1.783	3.654	2.685	1.134

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 2.000-3.100.-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 ~2.220.-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 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. Söz konusu parsellerin rayiç birim m² bedeli 1.000 TL dir.

8 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	2.569.990 TL
1	75	2.185,37	1.000 TL	2.185.370 TL
1	77	61.309,53	1.783 TL	109.314.890 TL
1	78	3.158,07	1.000 TL	3.158.070 TL
110	7	9.509,92	1.000 TL	9.509.920 TL
110	12	5.888,72	2.710 TL	15.958.430 TL
110	13	12,01	1.000 TL	12.010 TL
110	14	79.741,73	2.220 TL	177.026.640 TL
TOPLAM		164.375,34	319.735.320 TL	

ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 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	1.798.429 TL
1	77	5136139	/	6130953	51.361,39	91.577.357 TL
1	78	6864884	/	8341897	2.598,90	2.598.903 TL
110	7	160934	/	2067937	740,09	740.095 TL
110	12	55355	/	294436	1.107,10	3.000.241 TL
110	14	1499355	/	7974173	14.993,55	33.285.681 TL
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER				72.604,47	133.006.000 TL	

KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ						
Ada No	Parsel No	Hisse Payı		Hisseye Düşen Alan (m ²)	Hisseye Düşen Değer	
1	77	731	/	6130953	7,31	13.034 TL
110	12	79	/	294436	1,58	4.282 TL
110	13	1	/	1	12,01	12.010 TL
110	14	993	/	7974173	9,93	22.045 TL
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER				30,83	51.370 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (VİLLA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATILIK FİYATI SATILIK TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		8.400.000 SATILIK BENZER 0%	12.750.000 SATILIK BENZER 0%	19.000.000 SATILIK BENZER 0%	13.500.000 SATILIK BENZER 0%	12.750.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		330 25.455 BENZER 0%	300 42.500 BENZER 0%	470 40.426 BENZER 0%	275 49.091 BENZER 0%	300 42.500 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	VİLLA	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İnşa edilmemiş	BİTMİŞ İYİ -20%	Eski Yapı KÖTÜ 15%	BİTMİŞ İYİ -20%	Eski Yapı ORTA KÖTÜ 10%	BİTMİŞ İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-25%	-20%	-25%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-10%	-40%	-15%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28.960	15.171	38.250	24.174	41.727	25.500

Bölgede yapılan emsal araştırmalarında emsal villa birim m² değerlerinin 20.000.-TL/m² ila 45.000.-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 28.960.-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 77 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 % 17,00 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 ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu 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 %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 22,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %22,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 ada 77 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 brüt alanı 146.939,98 m² olup, şifshen öğrenilen net imarlı alanı 138.188,32 m²'dir. Hesaplamalarda net alan dikkate alınmıştır. 138.188,32 m² yüzölçümlü 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 43.183,85 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.

KONUT-DÜKKAN 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 % 22,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 28.960.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %12, 3. dönem bir önceki yıla göre %12 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %12 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.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Tapu Yüzölçümü Brüt (m ²)	Terk Alanı (m ²)	Net Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal Alanı (m ²)	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı
1	77	Konut, Yol, Yeşil Alan	61.309,53	8.751,66	52.557,87	0,25	13.139,47	3.284,87	16.424,33	18.887,98	16.424,33
110	12	Konut	5.888,72	0,00	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	0,00	79.741,73	0,25	19.935,43	4.983,86	24.919,29	28.657,18	24.919,29
			146.939,98	8.751,66	138.188,32		34.547,08	8.636,77	43.183,85	49.661,43	43.183,85

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Proje için hesaplanan satılabilir alanın %15 fazlası inşaat alanının olacağı öngörülmüştür. İnşaat birim maliyetleri 6.800.-TL/m² kabul edilmiştir.

Yıllık enflasyon oranı %15 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 %22,00 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 1.527.986.328.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %22,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 890.340.948 -TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. **Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 386.584.631.-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)	1.527.986.328 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-TL)	890.340.948 TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (-TL)	386.584.631 TL
1/77, 110/12, 110/14 PARSELLER 1/1 HİSSE DEĞERİ (-TL)	328.596.937 TL
1/77, 110/12, 110/14 PARSELLER 1/1 HİSSE BİRİM M² DEĞERİ (NET ALAN ÜZERİNDEN) (-TL)	2.378 TL/m²

		NAKİT AKIŞI			
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem
YATIRIM SURECİ	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 BİRİM M ² DEĞERİ	6.800,00				
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	337.697.707,00				
Yıllık Enflasyon Oranı	15%				
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)		28.960 TL/m ²	32.435 TL/m ²	36.327 TL/m ²	40.687 TL/m ²
Yıllık Arz Oranı		12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Satış Geliri (Konut)		250.120.859,2 TL	280.135.362,3 TL	470.627.408,7 TL	527.102.697,7 TL
Satış Gelirleri (Toplam)		250.120.859 TL	280.135.362 TL	470.627.409 TL	527.102.698 TL
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ		890.340.948 TL	280.135.362 TL	470.627.409 TL	527.102.698 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					890.340.348 TL
İNŞAAT MALİYETİNİN Yıllara Dağılım Oranı		40,00%	40,00%	20,00%	
İNŞAAT MALİYETLERİ (Bugünkü birim fiyatlarla)	337.697.707,00 TL	135.079.083 TL	135.079.083 TL	67.539.541 TL	337.697.707 TL
İNŞAAT MALİYETLERİ (Eskale edilmiş)		135.079.083 TL	155.340.945 TL	89.321.044 TL	379.741.072 TL
Proje, Ruhsat vb. Maliyetler (İnşa Maliyeti)	5%	16.884.885 TL			16.884.885 TL
Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyeti (İnşa Maliyeti)	8%	10.806.327 TL	12.427.276 TL	7.145.683 TL	30.379.286 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (İnşa Maliyeti)	10%	13.507.908 TL	15.534.095 TL	8.932.104 TL	37.974.107 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ		176.278.203 TL	183.302.315 TL	105.398.831 TL	464.979.350 TL
Yüklenici Karı (Hasılat %20 sı)	20%	50.024.172 TL	56.027.072 TL	94.125.482 TL	105.420.540 TL
GİBERLER (Toplam)		226.302.375 TL	239.329.388 TL	199.524.313 TL	105.420.540 TL
GİBERLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					503.756.316 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		23.818.484 TL	40.805.974 TL	271.103.096 TL	421.682.158 TL
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)				22,00%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	138.188,32	2.797,52 TL	386.584.631 TL	328.596.937 TL	
Arsa Değeri (TL) %85					
TOPLAM ARSA DEĞERİ (net alan)	138.188,32	2.377,89 TL	328.596.937 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 öngörülen net alan üzerinden ~2.378 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Tapu alanı üzerinden ise birim m² değerleri ortalama ~2.236.-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)	2.569.990 TL
1	75	2.185,37	Park Alanı	2.185.370 TL
1	78	3.158,07	Park Alanı	3.158.070 TL
110	7	9.509,92	Kismen Tarım, Kismen Park	9.509.920 TL
110	13	12,01	Tarım Alanı	12.010 TL
TOPLAM		17.435,36		17.435.360 TL

KAMUSAL ALAN-TARIM ALANI İMARLI PARSELLERİN ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ 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	1.798.429 TL
1	78	6864884	/	8341897	2.598,90	2.598.903 TL
110	7	160934	/	2067937	740,09	740.095 TL
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER					5.142,43	5.142.000 TL

KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ						
Ada No	Parsel No	Hisse Payı			Hisseye Düşen Alan (m ²)	Hisseye Düşen Değer
110	13	1	/	1	12,01	12.010 TL
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER					12,01	12.010 TL

Gelir indirgeme yaklaşımı imarlı parsellerin 1/1 hissesi üzerinden yapılmıştır. 110 ada 12 ve 14 parseller net imar parselleri olarak değerlendirilmiştir. 1 ada 77 parselin ise terki bulunmakta olup şifahen edinilen bilgiye göre 61.309,5 m² yüzölçümlü arsanın terki sonrası uygulamaya esas net alanı 52.557,87 m²'dir. İş bu rapora konu ilgili parsellerde yer alan ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş. ve KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. hisseleridir. Bu kapsamda gelir yönteminde net parseller için hesaplanan ortalama birim değer üzerinden Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. ve Tic. A.Ş. hissesine düşen alanlar ve değerler aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Ortalama Birim M² Değeri (Net Alan) **2.378 TL/m²**

Ada/Parsel	Tapu Alanı	Öngörülen Net Alan	Gelir Yöntemine Göre Değeri	Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. Hisse Oranı	Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. Hissesine Düşen Değer
1/77	61.309,53	52.557,87	124.976.952 TL	5136139 / 6130953	104.698.079 TL
110/12	5.888,72	5.888,72	14.002.742 TL	55355 / 294436	2.632.565 TL
110/14	79.741,73	79.741,73	189.617.243 TL	1499355 / 7974173	35.653.047 TL
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 1 ADA 77 PARSEL, 110 ADA 12 VE 14 PARSELLERDE ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER					142.983.690 TL

Ada/Parsel	Tapu Alanı	Öngörülen Net Alan	Gelir Yöntemine Göre Değeri	Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. ve Tic. A.Ş. Hisse Oranı	Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Değer
1/77	61.309,53	52.557,87	124.976.952 TL	731 / 6130953	14.901 TL
110/12	5.888,72	5.888,72	14.002.742 TL	79 / 294436	3.757 TL
110/14	79.741,73	79.741,73	189.617.243 TL	993 / 7974173	23.612 TL
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 1 ADA 77 PARSEL, 110 ADA 12 VE 14 PARSELLERDE KASABA GAYRİMENKUL İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER					42.271 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre;**

3 Adet Parselin Toplam 1/1 Hisse Değer (-TL)	328.596.937
3 Adet Parselin Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. Toplam Hisse Değer (-TL)	142.983.690
3 Adet Parselin Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. ve Tic. A.Ş. Toplam Hisse Değer (-TL)	42.271
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'nin 7 Adet Parseldeki Toplam Hisse Değer (-TL)	148.125.690
110 Ada 13 Parsel Toplam Değeri (-TL)	12.010
DEĞERLEMeye KOnu HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	148.179.970

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 ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme 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, değerlendirme 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;**

8 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	319.735.320 TL
7 ADET PARSELDE ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ TOPLAM HİSSE DEĞERİ	133.006.000 TL
3 ADET PARSELDE KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TOPLAM HİSSE DEĞERİ	39.360 TL
110 ADA 13 PARSEL DEĞERİ	12.010 TL
DEĞERLEMeye KOnu HİSELERİN TOPLAM DEĞERİ	133.057.370 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

8 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	328.596.937 TL
7 ADET PARSELDE ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ TOPLAM HİSSE DEĞERİ	148.125.690 TL
3 ADET PARSELDE KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TOPLAM HİSSE DEĞERİ	42.271 TL
110 ADA 13 PARSEL DEĞERİ	12.010 TL
DEĞERLEMeye KOnu HİSELERİN TOPLAM DEĞERİ	148.179.970 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 ulaşılrken 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.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranını % 40 ila % 50 civarında bu duruma istinaden hasılat paylaşım oranının %35 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın konumu, büyüklüğü dikkate alındığında hasılat paylaşımı oranının % 35 civarında olacağı öngörülmektedir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Taşınmazlar İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde bulunmamaktadır.

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

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

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 110 ada 13 parselin tamamı ve 1 ada 65, 75, 77, 78 parseller ve 110 ada 7, 12, 14 parsellerdeki Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş hisselerinin ve 110 ada 77 parseller ve 110 ada 12, 14 parsellerde Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş. hisselerinin değerlendirme talebi bulunmaktadır. Rapor içerisinde diğer hisseler üzerindeki şerh ve beyanlar belirtilmemiştir.

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 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;

18.01.2022 tarihli güncel pazar değeri için ;

133.057.370 .-TL

(Yüz Otuz Üç Milyon Elli Yedi Bin Üç Yüz Yetmiş TürkLirası, On Üç Krş)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

157.007.697 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
7 ADET PARSELDE ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ TOPLAM HİSSE DEĞERİ	133.006.000 TL
3 ADET PARSELDE KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TOPLAM HİSSE DEĞERİ	39.360 TL
110 ADA 13 PARSEL TOPLAM DEĞERİ (TAM HİSSESİ KASABA GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)	12.010 TL

Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adların niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

ISGY-2109109 ÇEKMEKÖY (8 PARSEL)