

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ
ACIBADEM MAHALLESİ 1421 ADA 4 PARSELDE
YER ALAN PROJEDE**

SÖZLEŞMEYE DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 1.11.2022 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 2.11.2022 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 29.12.2022 |
| RAPOR TARİHİ | 30.12.2022 |
| RAPOR NO | ISGY-2209110 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECE | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 1 ADET PROJEDE SÖZLEŞMEYE DAYALI HAKKIN DEĞERİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | ACIBADEM MAHALLESİ, MEYDAN SOKAK, NO:71 1421 ADA, 4 PARSEL KADIKÖY/İSTANBUL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732) |
| 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 Ekler

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projede İŞ GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının değerlendirme tarihindeki 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

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 adet projede İŞ GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının değerlendirme tarihindeki değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2209110 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde mevzuat kapsamında rapor hazırlanmamıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|--|---------|---------|---------|
| Rapor Numarası | | | |
| Rapor Tarihi | | | |
| Rapor Konusu | | | |
| Raporu Hazırlayanlar | | | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | | | |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| 1421 ADA 4 PARSEL | |
|-------------------|--|
| İli | : İSTANBUL |
| İlçesi | : KADIKÖY |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : İBRAHİMAĞA |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : |
| Pafta No | : |
| Ada No | : 1421 |
| Parsel No | : 4 |
| Alanı | : 8.292,72 |
| Hisse oranı | : 1/1 |
| Vasfı | : ARSA |
| Sınırı | : PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : ANA GAYRİMENKUL |
| Sahibi | : TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞAAT SERVİS VE YÖNETİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V |
| Yevmiye No | : 35415 |
| Cilt No | : 16 |
| Sayfa No | : 1764 |
| Tapu Tarihi | : 4.11.2016 |

Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. mülkiyetindeki İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi sınırlarındaki 1421 ada 4 no'lu parsel, Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile İş GYO A.Ş. arasında imzalanan, proje tamamlandığında İş GYO A.Ş. portföyüne %45'i alınmak üzere 21.11.2016 tarihli sözleşme bulunmaktadır. Rapor ekinde sözleşme örneği sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.09.2022 tarihinde,müşteri tarafından ilgili tapu müdürlüğünden temin edilerek tarafımıza ibraz edilmiş olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan: 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme) (21.09.2018-32265)

Beyan: Diğer (Konusu: Bu taşınmaz 465384 sicil numarası ile kayıtlı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizm.San. ve Tic. Ltd. Şti. ne aynı sermaye olarak konulmuştur.) Tarih: 20/10/2016 Sayı:55134 (26.10.2016-34293)

Beyan: Diğer (Konusu: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş MENSUPLARI MUNZAM SANDI. VAKFI na yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasına dair şerh bulunmaktadır.

Şerh: 45/100 hissensi Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 39.879.630 TL

(Malik: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ) (13.12.2016-40605)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

30.09.2022 tarih ve E-85812958-622.03-1463773 sayılı imar durumu belgesine göre 1421 ada 4 parsel; 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde maks maxTaks:0.40 max Kaks:1.75 olan ayrık nizamda "Turizm Tesis Alanı'nda yer almaktadır. Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak olan avan projeye göre yapılacaktır. Kadıköy Kartal metro hattına ilişkin Raylı Sistemler Müdürlüğü, Marmaray projesine ilişkin Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü kurum görüşleri alınması gerekmektedir.

Parsel üzerinde tescilli eski eser kalıntıları bulunmasından dolayı "Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınmadan uygulama yapılamaz." ibaresi bulunmaktadır.

Ayrıca 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 8.b. maddesine göre yükseklik (H) belirlenmemiş parsellerde; H:Serbest yapılanma şartlarına sahip alanlara kat sınırlamasının getirilmesine ilişkin imar plan değişiklikleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları kapsamında İstanbul Büyükşehir Başkanlığınca değerlendirilecektir.

İmar dosyasında Mahkeme yazışmaları içerisinde İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında turizm tesis alanı olarak planlanmış alanlarda imar haklarının artırılmasına yönelik İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı kararının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uyarlığının bulunmaması nedeni ile 31.01.2019 tarih ve 2016/350 Esas No, 2019/193 sayılı karar numarası ile iptal edilmiştir. Dosyasında herhangi bir plan iptali veya ruhsat iptali belgesine rastlanmamış olup 11.01.2022 tarih ve 736-17 numaralı yapı ruhsatı değerlendirilmiştir.

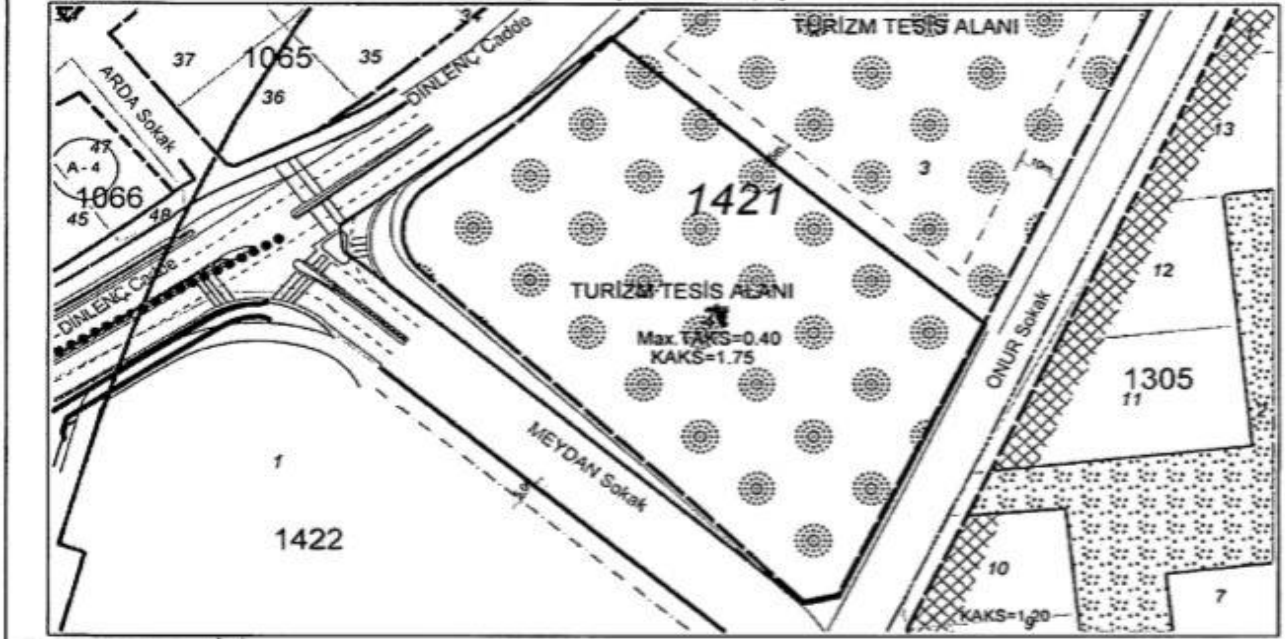
PLAN NOTLARI

- 1- Kadıköy İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel Turizm Tesis Alanıdır.
- 2- Turizm Tesis Alanında yapılanma koşulları ,max TAKS: 0.40, KAKS: 1.75'dir.
- 3- Doğal zemin üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.
- 5- Turizm Tesis Alanı, Toplu Taşıma Alanı ve Park Et Devam Et Alanı dışında iskan edilemez.
- 6- Bağımsız bölüm olarak Konut ve Ticaret birimleri yer alamaz.
- 7- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1.bodrum kat emsale dahil değildir.

- 8- Otel kısmında birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz ancak İBB'ye devir edilecek Toplu Taşıma Alanı ve Park Et Devam Et Alanları bağımsız bölüm şeklinde düzenlenerek İBB'ye devredilecektir.
- 9- Yapı Yaklaşma sınırı; otel kısmında yollardan 10 metre, komşu parselden 5 metredir. Açığa çıkan bodrum katlarda; otel kısmında çekme mesafeleri 10 metre olarak uygulanacak olup, toplu taşıma alanında avan projede belirlenecektir.
- 10- Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün uygun görüşü olmadan avan proje onayı yapılamaz.
- 11- Avan proje İBB tarafından onaylanacaktır.
- 12- Ulaşım Planlama Müdürlüğü'ne 05.10.2012 tarih 1081325 sayı ile verilen taahhütnamede belirtilen koşullar yerine getirilmeden ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

- 13- 23.12.2011 onanlı Kadıköy ve Üsküdar İlçesi kesişimine ait
 - Marmaray Güzergahına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı,
 - 04.07.2006 tarih ve UTK 2006/19-16 sayılı ve 18.05.2007 tarih UTK 2007/13-32 sayılı Revize Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı,
 - "Kadıköy, Harem, Kartal Kavşağı arası D100 Kuzey-Güney Yan Yolları ve Çevresinde Yol Kavşak Uygulama Projesi",
 - 04.04.2008 tarih ve UTK 2008/10-16 sayılı Ulaşım ve Trafik düzenleme Komisyonu Kararı,
 - 06.08.2012 tarih ve UTK 2012/33-12 sayılı Ulaşım ve Trafik düzenleme Komisyonu Kararıalınmış Kadıköy İlçesi, Ayrılıkçeşme Bölgesi, Yol-Kavşak Uygulama Projesi Genel Vaziyet Planı ile Genel Sirkülasyon Projesi doğrultusunda istikametler belirlenmiştir.

- 14- Kadıköy-Kartal Metro hattına ilişkin Raylı Sistemler Müdürlüğü, Marmaray Projesine ilişkin Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü(DLH) kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 15- Kamuya terk edilmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 16- İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- 17- Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- 18- Zeminin sondaja dayalı etütlerinden çıkacak sonuçlara kesinlikle uyulacaktır.
- 19- Bu planda belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 20- 23.05.2013 gün ve 62956595-310.06.1037.96341 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.
- 21- 31.07.2013 gün ve 24272852-310.01.04.01.422781sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.



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

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait 29.09.2017 tarih ve 736-17 numaralı yeni yapı ruhsatı, 25.06.2018 tarih ve 736-17 numaralı isim değişikliği ruhsatı, 11.01.2022 tarih ve 736-17 numaralı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Her üç ruhsat belgesi de inşaat alanı açısından aynıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu VB olarak belirlenmiştir. 28.09.2017 tasdik tarihli dijital ortamda incelenmiştir. Ruhsat belgeleri Kadıköy Belediyesi'nden dosya incelemesi sonucunda dijital ortamda elde edilmiştir.

| YAPI RUHSATI BİLGİLERİ | | | | | | | |
|------------------------|---------------|---------------|------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ada-Parsel | Ruhsat Tarihi | Ruhsat Sayısı | Bağ.Bl.m. Sayısı | Alan (m ²) | Ortak Alan (m ²) | Toplam Alan (m ²) | İnşaat Sınıfı Yapı Grubu |
| 1421-4 | 29.09.2017 | 736-17 | 1 | 46.248,00 m ² | 8.857,00 m ² | 55.105,00 m ² | VB |
| 1421-4 | 25.06.2018 | 736-17 | 1 | 46.248,00 m ² | 8.857,00 m ² | 55.105,00 m ² | VB |
| 1421-4 | 11.01.2022 | 736-17 | 1 | 46.248,00 m ² | 8.857,00 m ² | 55.105,00 m ² | VB |

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti değerlendirme günü itibarı ile başlamamış olup ruhsat ve onaylı mimari projesi bulunmaktadır. 11.01.2022 tarih ve 736-17 numaralı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kararında 1421 ada 4 parsel ile ilişkin hafriyat çalışması sırasında açığa çıkan tarihi kalıntıların 2863 sayılı kanunun 6. maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma grubunun 1 olarak belirlenmesine, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 16.08.2018 tarih ve 686195 yazısı eki raporu doğrultusunda gerekli görülen yerlerde kazı çalışmalarının devam ettirilmesine, kazı sonucu raporun kurula sunulmasına, kalıntıların yayılım alanının anlaşılabilmesi için gerekli güvenlik önlemleri alınmak parsel sınırından şev analizine göre uygun mesafe bırakmak kaydı ile ilgili müze denetiminde kalıntı kotuna kadar zemin hafriyatının yapılmasına, sonucunda hazırlanacak müze raporu sunulduktan sonra iksa işlerine ilişkin talebin Kurulca değerlendirilebileceğine, bu aşamada herhangi bir inşai veya fiziki müdahalede bulunulmamasına, kalıntıları koruyacak gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmasına karar verildiği belirtilmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu 1 (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze sonuç raporundan bilgi alındığına, kalıntılara yönelik iletilen rölövenin uygun olduğuna, yapı elemanları ve malzeme analizi paftasından, yapı elemanları bozulma analizi paftasından, malzeme analiz raporundan, restorasyon ve konservasyon raporundan bilgi alındığına, parsel çevresinde bugüne kadar ilgili müze müdürlüğü denetiminde kazı çalışması yapılmış alanları gösterecek şekilde hazırlanacak pafta ile birlikte bu kazılarda açığa çıkan buluntu veya kalıntıların parseldeki tescilli kalıntılar ile arasındaki etkileşimi (dönem, kot vb.) açıklayan müze raporunun Kurulumuza iletilmesine, bu aşamada açığa çıkarılan kalıntıların yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgisince alınmasına karar verilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.04.2021 tarih ve 8256 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu 1 (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze müdürlüğünce iletilen paftadan bilgi alındığına, komşu 3 parselde müze müdürlüğü denetiminde devam eden kazı çalışmaları tamamlandıktan sonra tescilli kalıntıların korunma alanının belirlenmesine, ilgisince arkeolojik kalıntıların korunması ve kent yaşamına katılmasına yönelik iletilen konsept projeden bilgi alındığına, tescilli kalıntıların yerinde korunmasına (konservasyon, restorasyon vb.) ve sergilenmesine yönelik önerileri de içerecek uygulama projelerinin belediyesince incelenerek imar mevzuatına uygun görüşüyle iletilmesi halinde Kurulumuzca değerlendirileceğine, bu aşamada 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararımız gereği açığa çıkarılan kalıntıların yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgisince alınmasına karar verildi. Anıtlar kurulu yazışmaları nedeni ile projede inşaat faaliyetinin ve projenin gecikebileceği öngörülmektedir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yeni Sistem Yapı Denetim Yapı Denetim Ltd. Şti.
Güneşli Mahallesi Kirazlı Cad. No:5 İç Kapı No:6 Bağcılar / İSTANBUL

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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için inşaat başlamamış olup, enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

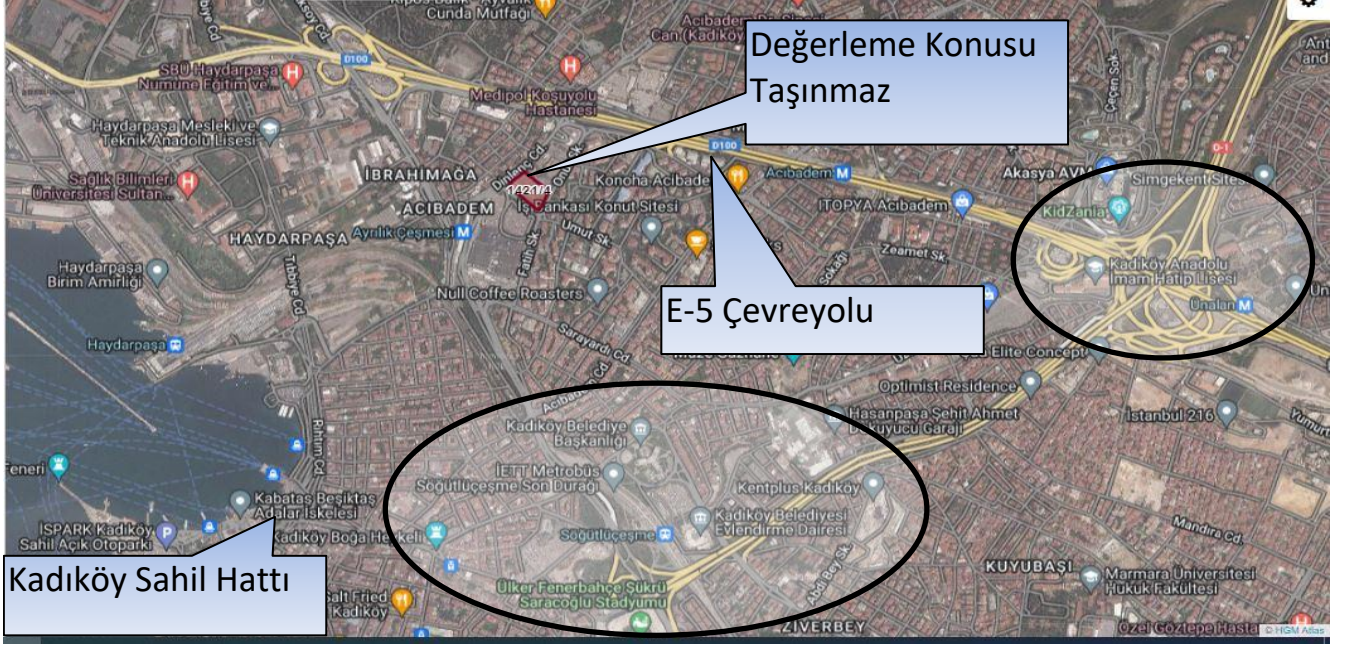
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahim Ağa Mahallesi 1421 ada 4 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz idari olarak Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Dinlenç Caddesi, Meydan Sokak ve Onur Sokağına cephelidir. Parsel yüzölçümü 8.292,72 m² dir. Parsel halihazırda boş durumda olup parsel sınırları metal plakalarla çevrilmiş durumdadır. Herhangi bir inşaat faaliyetine başlanmamış olup parsel üzerinde arkeolojik kalıntılar bulunduğu gözlemlenmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

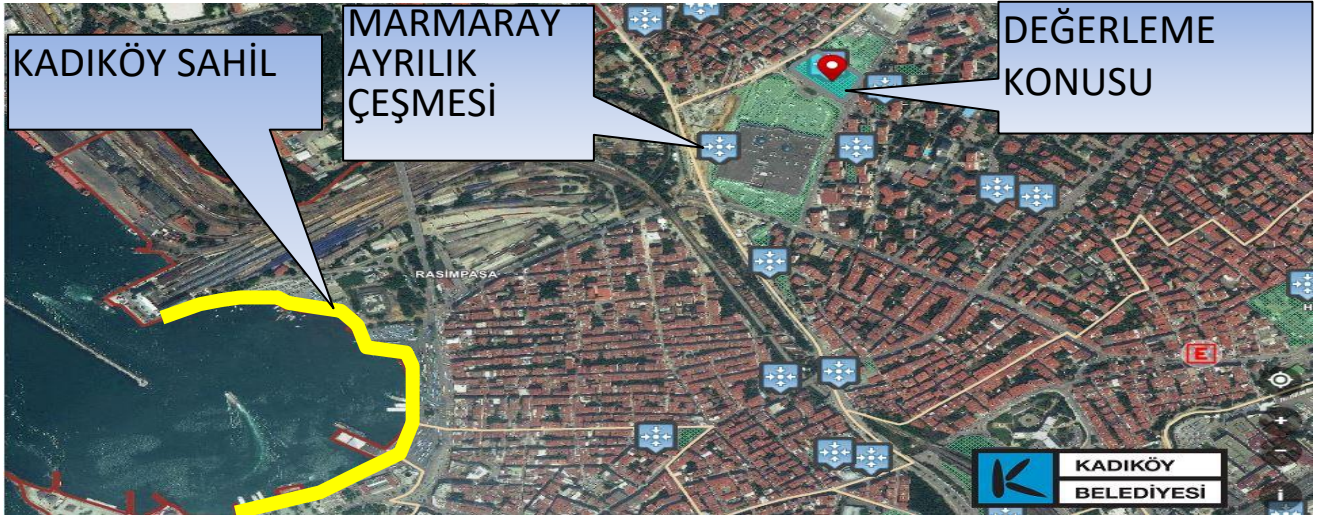
Taşınmaz Acıbadem Mahallesi, Meydan Sokak No: 1 Kadıköy/İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresi karma fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Ağırlıklı olarak konut yerleşimlerinden ibaret olmakla birlikte Tepe Nautilus Alışveriş Merkezi ile komşu noktada yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde eğitim tesisleri, ofis - büro kullanımları da bulunmaktadır. Ulaşılabilirliği oldukça iyi durumdadır. Çevreyoluna, Harem-Üsküdar yerleşimlerine ve Kadıköy ilçe merkezine çok yakın bir konumda yer almaktadır. Taşınmaz Kadıköy iskelesine ve ilçe merkezine yaklaşık 4-5 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. Bölge ağırlıklı olarak orta üst gelir grubuna hitap etmekte olup konaklama tesisleri ve ticaret hacmi genellikle Kadıköy ritim ve çevresinde yoğunlaşmıştır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Kadıköy merkezinden Acıbadem Caddesi, Sarayardı Caddesi'nden Onur Sokak'a sapılarak ulaşılabilmektedir. Aynı zamanda parsel Dinlenç Caddesi ve Meydan Sokak'a da cephe durumdadır. Taşınmaza marmaray hattı üzerinden Ayrılık Çeşmesi istasyonunda inilip 2-3 dakika yürünerek ulaşılabilmektedir. Kadıköy sahil hattına yaklaşık 4-5 dakika araç mesafesindedir. Tepe Nautilus yakın civardaki en önemli nirengi noktasıdır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 8.292,72 m² yüzölçümüne sahip durumdadır. Taşınmaz "Arsa" nitelikli olup parsel üzerinde ruhsat alınmış durumdadır. Parsel dikdörtgen formda olup düz bir arazi üzerinde konunlanmıştır. Parsel 3 imar yoluna cepheli durumdadır. Dinlenç Caddesi'ne yaklaşık 79 m. Meydan Sokak'a yaklaşık 128m., Onur Sokak'a ise yaklaşık 78 m. cephesi bulunmaktadır. 28.09.2017 tasdik tarihli projesi dijital ortamda incelenmiştir. Mimari projesine göre parsel üzerinde 6 bodrum kat, zemin kat, 21 normal katlı bir otel projesi geliştirilmiştir. Proje kat alanları ve kat dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mimari projeye göre emsale esas inşaat alanı 14.419,94 m², ortak alanlar inşaat alanı 40.684,24 m² toplam inşaat alanı ise 55.104,18 m² dir. 1. bodrum kat - 5.bodrum kat arası mimari proje detay tablolarında 8.856,92 m² inşaat alanı otel projesi dışında değerlendirilmiştir. Buradan yola çıkarak toplam inşaat alanından 8.856,92 m² çıkartıldığında **46.247,26 m² inşaat alanı** proje satılabilir alanı olarak esas alınmıştır.

Mimari projesine göre 6. bodrum- 1. bodrum kat arasında projeye ait ortak mahaller ve İBB transfer merkezi için otopark alanları bulunmaktadır. Zemin katta otel lobisi, idari birim, otele ait düllan, mal kabul girişi hacimleri bulunmaktadır. 1. ve 2. normal katlarda otele ait restoran, bar, spa-fitness bölümleri, muhasebe birimi, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. 3. normal kat tesisat katı tasarlanmıştır. 4. normal kat-21. normal kat arası katlarda otel daoları ve kat holleri yer almaktadır. Proje 241 odalı olarak tasarlanmıştır. Mimari proje kat detaylarında 4. yıldızlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

| MİMARİ PROJESİNE GÖRE ALAN TABLOSU | | | | |
|------------------------------------|--|------------------------------|---------------------------------------|---|
| Katlar | Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²) | Ortak Alan (m ²) | Toplam İnşaat Alanı (m ²) | İBB için Tahsis Edilecek Transfer Merkezi Otopark Alanı (m ²) |
| 6. Bodrum Kat | 0,00 | 6.054,40 | 6.054,40 | |
| 5. Bodrum Kat | 0,00 | 6.054,40 | 6.054,40 | 2.179,48 |
| 4. Bodrum Kat | 0,00 | 6.054,40 | 6.054,40 | 2.179,48 |
| 3. Bodrum Kat | 0,00 | 2.456,00 | 2.456,00 | 2.179,48 |
| 2. Bodrum Kat | 0,00 | 6.054,40 | 6.054,40 | 2.179,48 |
| 1. Bodrum Kat | 0,00 | 3.185,60 | 3.185,60 | 139,00 |
| Zemin Kat | 674,51 | 817,69 | 1.492,20 | |
| 1. Normal Kat | 1.421,52 | 1.412,88 | 2.834,40 | |
| 2. Normal Kat | 1.234,66 | 914,64 | 2.149,30 | |
| 3. Normal Kat | 0,00 | 1.282,00 | 1.282,00 | |
| 4. Normal Kat | 721,99 | 379,21 | 1.101,20 | |
| 5. Normal Kat | 721,62 | 362,08 | 1.083,70 | |
| 6. Normal Kat | 706,65 | 356,45 | 1.063,10 | |
| 7. Normal Kat | 685,62 | 371,78 | 1.057,40 | |
| 8. Normal Kat | 682,78 | 357,62 | 1.040,40 | |
| 9. Normal Kat | 681,28 | 339,12 | 1.020,40 | |
| 10. Normal Kat | 650,43 | 351,37 | 1.001,80 | |
| 11. Normal Kat | 641,59 | 352,41 | 994,00 | |
| 12. Normal Kat | 639,04 | 334,96 | 974,00 | |
| 13. Normal Kat | 603,49 | 358,11 | 961,60 | |
| 14. Normal Kat | 594,52 | 348,98 | 943,50 | |
| 15. Normal Kat | 598,69 | 324,11 | 922,80 | |
| 16. Normal Kat | 559,36 | 343,19 | 902,55 | |
| 17. Normal Kat | 549,00 | 338,80 | 887,80 | |
| 18. Normal Kat | 543,80 | 323,90 | 867,70 | |
| 19. Normal Kat | 506,21 | 341,44 | 847,65 | |
| 20. Normal Kat | 503,96 | 323,69 | 827,65 | |
| 21. Normal Kat | 499,22 | 319,43 | 818,65 | |
| Çatı Kat | 0,00 | 171,18 | 171,18 | |
| Toplam | 14.419,94 | 40.684,24 | 55.104,18 | 8.856,92 |

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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Kadıköy İlçesi

Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açılan güney ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 km²'dir. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy, 1 Eylül 1930'da ilçe olur. Bu tarihte Kadıköy'ün Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır. 1960'lar sonrasında Kadıköy'de ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaşma göstermesiyle, bu tarihlerden itibaren Kadıköy, Sirkeci-Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliklerini yitirmiştir. 1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen yada etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır. Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun paylaştığı verilere göre Kadıköy'ün nüfusu 485 bin 233 oldu. 2021 verilerine göre Kadıköy nüfusunun 266 bin 572'sini kadınlar, 218 bin 661'ini ise erkekler oluşturmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyen büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

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

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

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

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

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

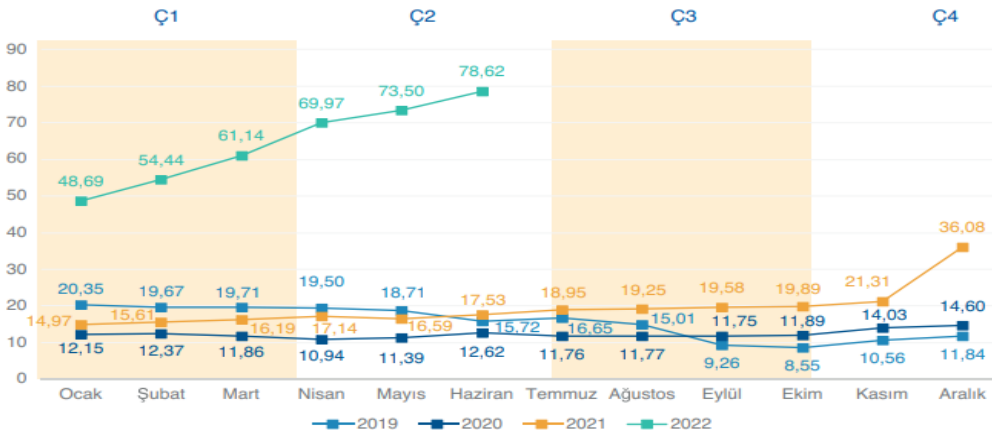
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Turizm Sektörüne İlişkin Veriler ve Analizler

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 23,9 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 785 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 716 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 4,9 milyon yabancı turistin kişi başı 841 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında azalış gözlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 11.4 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 11.4 milyon yabancı turistin %46.5'i İstanbul'a, %20.2'si Antalya'ya, %2.7'si İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1.3 ve %0.1'lik paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında görülen %208 artış, Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgınının turizm performansını önemli ölçekte etkilemiştir. 2019 yılı yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılını ikinci çeyreğini 2021 yılının ikinci çeyreğiyle karşılaştırıldığında pandemi etkilerinin azalmaya başladığı gözlemlenmiştir.

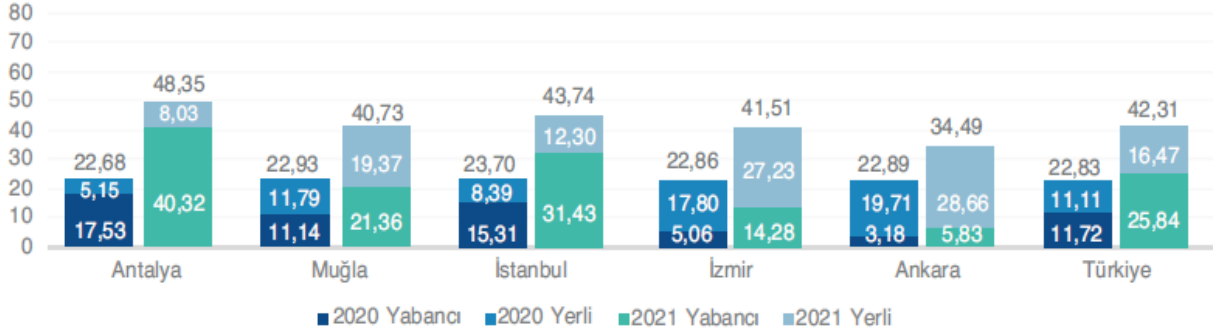
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 536 bin oda kapasitesi ile 5.888 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 579 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 941 tesis ve 225 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 708 tesis ve 27 bin oda kapasitesi ile İzmir gelmektedir. İstanbul ise 707 işletme belgeli tesise ve 68 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 579 tesis içinde en büyük payı 83 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 66 tesis ve 6 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 65 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

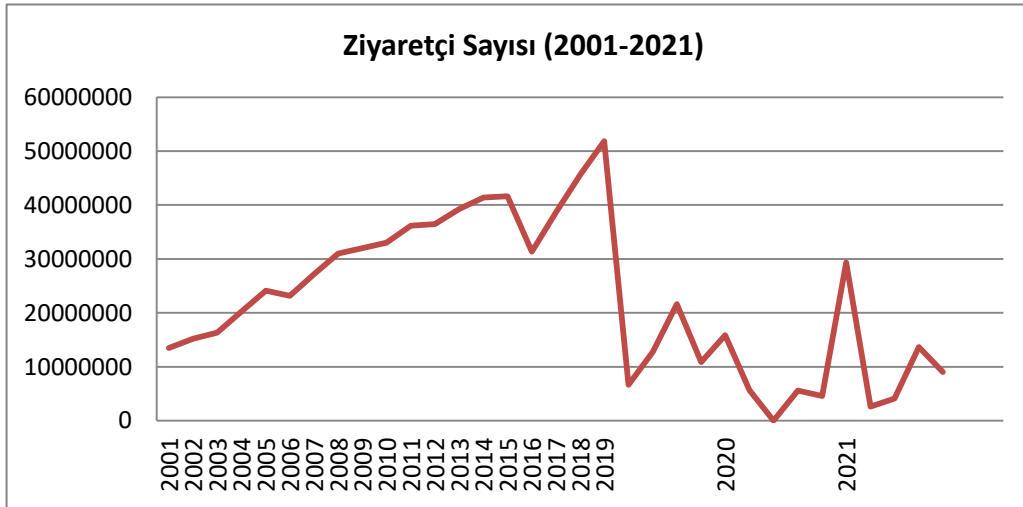
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılının Mayıs ayından itibaren Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %38.26'dır.

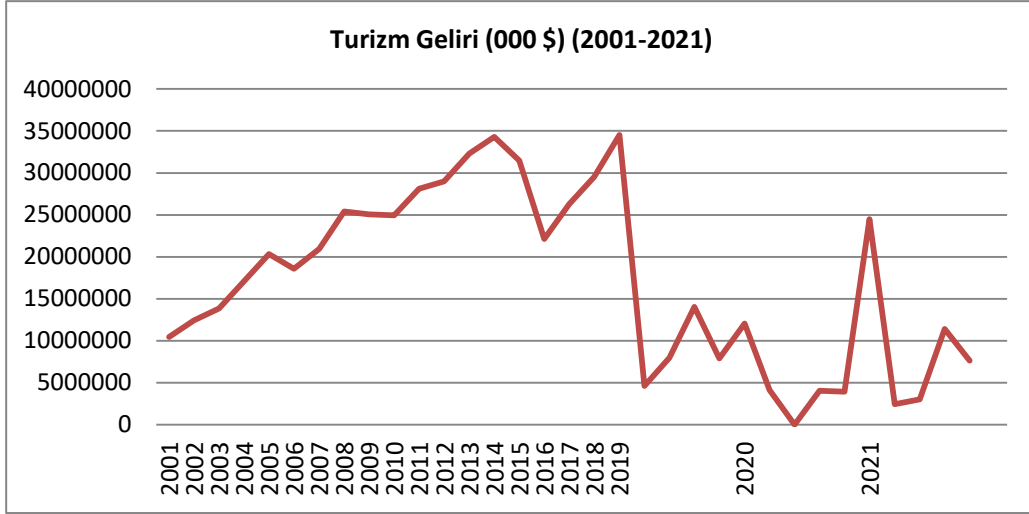
2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınından, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir. 2021 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %52.1 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %54.4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 82 Euro iken İstanbul'da 91 Euro olmuştur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %59.1 olan doluluk oranı, İstanbul için %63.7'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 77 Euro, İstanbul'da ise 97 Euro'dur. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



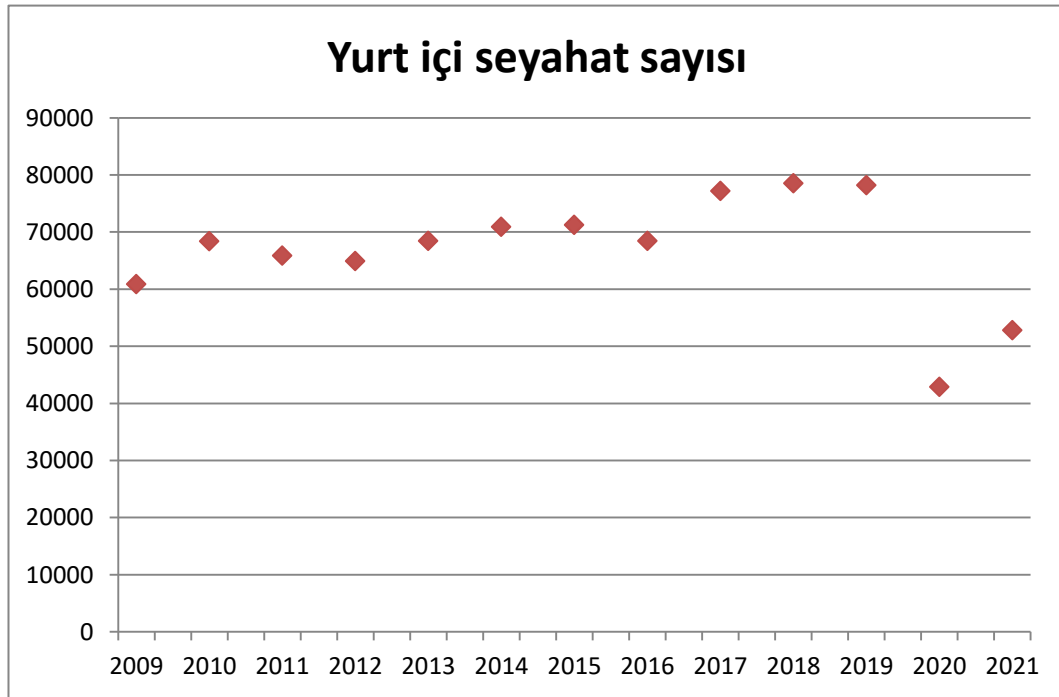
TUİK tarafından hazırlanmış olan turizme yönelik veriler incelendiğinde, 2001 yılından 2015 yılına kadar (2006 yılı hariç) yurt dışında gelen ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir artış gözlenmektedir. 2006 yılında Avrupa Kupası ve kuş gribi gibi olaylar yurt dışında gelen turist sayısı ve turizm gelirinde azalışa neden olmuştur. 2016 yılında ise ülkemizde ve Avrupa'da yaşanan terör eylemleri nedeniyle ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir düşüş yaşanmış olup, 2017 yılından itibaren artışa geçmiştir. COVID-19 salgını nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri TUİK tarafından yayınlanamamıştır. 2021 yılı verileri incelendiğinde 2020 yılına göre artış yaşanmıştır.





Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri (TUİK, 2021)

Yerli turistlerin seyahat sayısı incelendiğinde ise, 2010 yılında belirgin bir artış yaşanmasına rağmen 2011 ve 2012 yıllarında düşüşün devam ettiği görülmektedir. 2013 ve 2014 yıllarında yaşanan artışa rağmen 2015 yılı durağandır. Yurt dışından gelen ziyaretçi sayısı ile turizm gelirinde belirgin bir düşüşe neden olan terör eylemleri yerli turist sayısını da etkileyerek 2016 yılında belirgin bir düşüş yaşanmasına neden olmuştur. 2017 yılında artışa geçmiş olmasına rağmen 2018 ve 2019 yıllarında durağan seyretmiştir. 2020 yılında COVID-19 salgını nedeni ile düşüş yaşanmıştır.



Türkiye Geneli, Yerli Turist Sayısı (TUİK, 2022)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kadıköy Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü, TKGM web portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Turizm tesis alanı imarlıdır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * 3 imar yoluna cephelidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parsel üzerinde arkeolojik kalıntılar bulunmaktadır. 1. derece korunması gerekli kültür varlığı niteliğindedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri 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

- Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
 - Arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Garage

TEL ; 0 532 495 39 19

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kadıköy Rasimpaşa Mahallesi'nde 1.592 m² arsa satılık durumdadır. Parsel içerisinde eski eser tescilli bina bulunmakta olup parsel üzerinde 182 m² oturumlu H:15.50m. yükseklikte bina uygulaması yapılabilmektedir. Parsel alanının bir kısmının halihazırda otopark olarak kullanıldığı ve gelir getirdiği beyan edilmiştir. Taşınmaz 47.500.000 TL bedelle satılıktır. İmar yapılaşma hakkı daha az olup metraj olarak küçüktür.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 1592 .-M ² | 47.500.000 .-TL | 29.837 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Start Grup Gayrimenkul

TEL ; 0 532 766 54 88

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kadıköy rıhtıma çok yakın konumda Misak-i Milli Sokağa cepheli arsa satılık durumdadır. 281 m² yüzölçümlü arsa H:15.50m. Bitişik nizamda Konut+Ticaret imarlıdır. 16.000.000 TL bedelle satılıktır. Yüzölçümü olarak değerlendirme konusu arsaya göre küçüktür. Yüzölçümüne göre daha fazla emsal hakkına sahip olacağı düşünülmektedir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 281 .-M ² | 16.000.000 .-TL | 56.940 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yıldız Gayrimenkul Danışmanlık

TEL ; 0 532 291 50 07

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Ataşehir hastaneler bölgesinde Küçükbakkalköy'de yer alan 286 m² ticari imarlı arsa satılık durumdadır. H:15.50 m. ticaret imarlıdır. Parsel için 19.500.000 TL istenmektedir. Yüzölçümü olarak değerlendirme konusu arsaya göre küçüktür. Yüzölçümüne göre daha fazla emsal hakkına sahip olacağı düşünülmektedir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 286 .-M ² | 19.500.000 .-TL | 68.182 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Rekoç İgtot Gayrimenkul

TEL ; 0 532 524 09 53

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kadıköy Rıhtımda otel projesi ve ruhsatı alınmış parsel satılık durumdadır. 88 m² yüzölçümlü parsel H:15.50m. Konut + ticaret alanında yer almaktadır. 11.750.000 TL bedelle satılıktır. Yüzölçümü olarak değerlendirme konusu arsaya göre küçüktür. Yüzölçümüne göre daha fazla emsal hakkına sahip olacağı düşünülmektedir.

| | | | |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| SATILIK | 88 .-M ² | 11.750.000 .-TL | 133.523 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Alkan Yapı Gayrimenkul

TEL ; 0 542 421 75 69

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Üsküdar Altunizadede yer alan 12 ada 132 parsel numaralı 673 m² yüzölçümlü arsa satılık durumdadır. H:9.50 m. blok nizamda konut alanında kalmaktadır. Parsel iki sokağa cepheli olup iki ayrı blok inşa edilebilmektedir. Toplam satılabilir inşaat alanının 1300-1450 m² aralığında olabileceği beyan edilmiştir. 41.000.000 TL bedelle satılıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 673 .-M ² | 41.000.000 .-TL | 60.921 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

MEYADAN ELDE EDİLEN VERİLER

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TOKİ ARSA SATIŞ LİSTESİ

TEL ; 0 533

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

İBB tarafından Beyoğlu İlçesi, Hacı Ahmet Mahallesi, 1178 ada 15 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın satışı ihale usulü yapılacaktır. 50.65 m² yüzölçümlü arsa H:12.50m. Bitişik nizamda konut alanında yer almaktadır. 26.11.2022 tarihinden ilk ihale yapılacak olup muhammen bedeli 1.165.950 TL olarak belirlenmiştir. Parsel yüzölçümü olarak çok küçüktür. Lejant olarak dezavantajlıdır.

| | | | |
|----------------|------------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 50,65 .-M ² | 1.165.950 .-TL | 23.020 .-TL/M ² |
|----------------|------------------------|----------------|----------------------------|

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Emlak Konut Arsa İhale Satışı

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Emlak Konut Beşiktaş Arsası: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Beşiktaş Mecidiye`de yer alan toplam 17 bin 500 metrekare konut alanı ve 12 bin 260 metrekare donatı alanına sahip arsalarını 472.000.000 TL bedelle 2018 yılında Astaş Gayrimenkul satın almıştır. Brüt yüzölçümü üzerinden Kaks:1 yapılaşma koşuluna sahiptir.

| | | | |
|-----------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| SATILMIŞ | 29760 .-M ² | 472.000.000 .-TL | 15.860 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|------------------|----------------------------|

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Toki Arsa Satış İhalesi (Nisan 2022)

TEL ; 0 533 353-4326

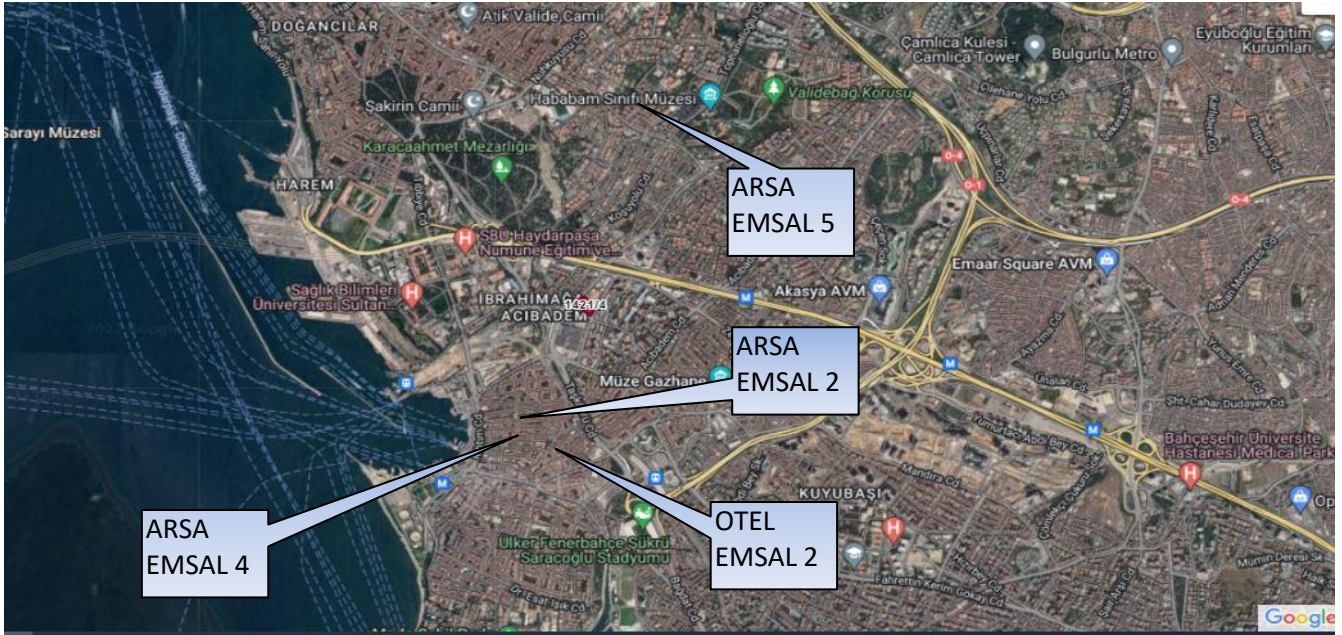
ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Nisanda satış listesinde bulunan gayrimenkuller Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde yer alan 6784 ada 1 parsel ve 6784 ada 2 parsel numaralı taşınmazlardır. Her iki taşınmaz da Kaks:2.50 Hmax: 15 kat yapılaşma koşullarına sahip durumdadır. 20.000 TL/m² bedellerle satışa konmuştur.

| | | | |
|----------------|-------------------------|------------------|----------------------------|
| SATILIK | 7554,3 .-M ² | 151.086.600 .-TL | 20.000 .-TL/M ² |
| SATILIK | 1424,2 .-M ² | 28.483.200 .-TL | 20.000 .-TL/M ² |

EMSAL KROKİSİ



Otel-Turistik Tesis Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Vip

TEL ; 0 532 693 94 83

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kadıköy Rıhtıma çok yakın konumda 5 katlı 466 m² kullanımlı otel kullanımlı taşınmaz satılık durumdadır. 16 oda, 36 yataklı olduğu beyan edilmiştir. 19.000.000 TL bedelle satılıktır. 20.000.000 TL den bu rakama inildiği beyan edilmiştir. Alan olarak küçük olması nedeni ile birim değeri yüksektir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 466 .-M ² | 19.000.000 .-TL | 40.773 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

2- Beyan Eden Kişi, Kurum

Era Lotus

TEL ; 0 532 455 01 94

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kadıköy merkezde Osmanağa Mahallesi'nde 41 oda, 60 yataklı 1800 m² kapalı kullanım alanına sahip otel satılık durumdadır. 30-35 yaş aralığındadır. İskele ve boğa heykeline 200m. mesafede olduğu beyan edilmiştir. 89.000.000 TL bedelle satılıktır. Alan olarak küçük olması nedeni ile birim değeri yüksektir.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 1800 .-M ² | 89.000.000 .-TL | 49.444 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

3- Beyan Eden Kişi, Kurum

Story Gayrimenkul

TEL ; 0 535 319 99 29

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kadıköy Acıbadem'de E-5 'e, metro girişine yakın olduğu beyan edilen 32.325 m² bina 960.000.000.- TL bedel ile satılıktır. Toplada 23 katlı, 240 odalı olarak beyan edilmiştir. Otel, hastane vb. kullanımlara uygun olarak pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| SATILIK | 32325 .-M ² | 960.000.000 .-TL | 29.698 .-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) | | | | |
|---|---------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 8 | EMSAL 6 | EMSAL 7 |
| SATIŞ FİYATI | | 151.086.600 | 1.165.950 | 472.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | 2018 |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | MUH.BDL. 0% | MUH.BDL. 0% | SATILMIŞ 60% |
| ALAN* | 8.292,72m ² | 7.554 | 51 | 29.760 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 20.000 | 23.020 | 15.860 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | ÇOK KÜÇÜK -30% | ORTA BÜYÜK 10% |
| İMAR KOŞULLARI | | ORTA İYİ | İYİ | ORTA KÖTÜ |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | E=1.75 | E=2,5 -10% | HESAPLANAN EMSAL: 3.5 -20% | E=1 10% |
| FONKSİYON | TURİZM | TURİZM TESİS | KONUT | KONUT |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | TESİS ALANI | BENZER 0% | KÖTÜ 20% | KÖTÜ 20% |
| MANZARA | | KÖTÜ | KÖTÜ | KÖTÜ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 20% | 20% | 20% |
| KONUM | | KÖTÜ | KÖTÜ | ORTA İYİ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 20% | 20% | -10% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 20% | 0% | 100% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 26.267 | 24.060 | 23.020 | 31.720 |

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelik, büyüklük ve yapılaşma koşulunda parselin bulunmaması nedeniyle yakın çevresinden satılık arsa emsalleri ve ihlae ilanları değerlendirilmiştir. Fiyat araştırmasında medyadan elde edilen veriler, farklı ilçelerden elde edilen arsa emsallerinin değerlendirilmesi, emsallerle değerlendirme konusu taşınmazın "+", "-" yönlerinin karşılaştırılması ile İŞ GYO A.Ş. tarafından Belediyeden alınıp tarafımıza ibraz edilen imar planının plan notlarına da bağlı olarak parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU | | | | |
|---|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri | Parselin Değeri (.-TL) |
| 1421 | 4 | 8.292,72 | 26.267 | 217.824.876 TL |
| PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL) | | | 217.820.000 TL | |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

1421 ADA 4 PARSEL İÇİN MALİYET HESAPLAMALARI

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. 2022 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 5-B yapı sınıfına ait birim maliyet 9.350.-TL/m² 'dir.

Emlak Vergisi Genel Kanunu Tebliği'ne göre Otel Binalarında lüks inşaat kalitesi için ortalama birim m² değeri 3.771,85.-TL(m² dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

1421 ada 4 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, iyi inşaat kalitesine sahip olacak bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen ruhsat/proje/yasal izinler vb. maliyetleri eklenmesi ile birlikte toplam mevcut değere ulaşılmıştır. Söz konusu proje için yapı ruhsatlarında yer alan yapı sınıflarına istinaden inşaat birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülerek tamamlanması durumundaki değeri öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (1421 ADA 4 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

| | | | | | | | | | |
|---|--------|---------------------|---|-----------|----------------|---|-------------|-------------|------|
| Toplam Ruhsat Alanı | 11.000 | .-TL/M ² | X | 55.104,18 | M ² | = | 606.145.980 | .-TL | |
| 1421 ada 4 Parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | | | | | | | = | 606.145.980 | .-TL |

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin geçekundu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet | |
|--|-------------------------------|
| | Öngörülen Maliyet (TL) |
| Toplam İnşaat Maliyeti = | 606.145.980 TL |
| Çevre düzeni, peyzaj (%5) = | 30.307.299 TL |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) = | 636.453.279 TL |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) = | 19.093.598 TL |
| Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) = | 655.546.877 TL |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C) = | 31.822.664 TL |
| Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) = | 687.369.541 TL |

| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | |
|--|-----------------------|
| Arsa Değeri = | 217.820.000 TL |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti = | 655.546.877 TL |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C) = | 31.822.664 TL |
| Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10) = | 87.336.688 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer = | 992.526.229 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer = | 992.526.000 TL |

Değerlemesi yapılan 1421 ada 4 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

1421 ada 4 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplamasında yukarıdaki tablolarda öngörülen "Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli" kullanılmıştır. Gerçekleşmiş maliyetlerin arsa değerine eklenmesi sonucunda mevcutu durum değeri takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------------|---|------------------------|---|
| Ada No | Parsel No | Parsel Alanı (m ²) | Ruhsat Alanı (m ²) | m2 Birim Değeri | Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL) |
| 1421 | 4 | 8.292,72 m ² | 55.105,00 m ² | 346 TL/ m ² | 19.093.598 TL |
| Ada No | Parsel No | Parselin Değeri (-TL) | Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL) | | Taşınmazların Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (-TL) |
| 1421 | 4 | 217.820.000 TL | + | 19.093.598 TL | = 236.900.000 TL |

■ Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri;

| | |
|--|----------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (-TL) | 992.526.000 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN Bugünkü Değeri (-TL) (%45) | 446.636.700 TL |
| Projenin Mevcut Durum Değeri (-TL) | 236.900.000 TL |
| Projenin İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN Mevcut Durum Değeri (-TL) (%45) | 106.605.000 TL |

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son bir yıllık ortalama % 20 civarında olduğu görülmüştür.

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 ayarlamamın 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.

Taşınmazın ruhsat ve projelerinin onaylanmış olması ayrıca iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Taşınmazların inşaatının tamamlanması sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %10,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 20,00 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 10,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%30,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %30,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 1421 ada 4 parsel üzerinde yer alan proje kapsamında yer alan birimlerin toplam satışa esas alanı yaklaşık (İBB Transfer Merkezi Alanı hariç tutulmuştur) 46.247,26 m² 'dir. Satılabilir alan bilgisi olarak ruhsat alanı dikkate alınmıştır. Otel projesinin toplam alanı (İBB transfer merkezi kullanımı hariç) bütün olarak kabul edilmiş ve ortak alanları ile birlikte satılabilir alan hesaplanmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

Yapının satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 26.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak birinci dönem % 25, ikinci dönem %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Bina inşaatı tamamlandıktan sonra 3.yılda bütün olarak satılacağı kabul edilmiştir.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin maliyet hesapları "Yeniden İnşa Etme Maliyeti" başlığı altında hesaplanmış olup toplam inşaat maliyeti ~687.369.541.-TL olarak öngörülmüştür.

İnşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 24 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

55.104,18 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir.

Sözleşmeye Göre İş GYO A.Ş. Ödemeleri

Proje Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti ile İş GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. İki taraf arasında 21.11.2016 tarihinde yapılan sözleşmeye göre Tecim mülkiyetinde bulunan rapora konu taşınmazın % 45 hissesini İş GYO A.Ş.'ne satış vadedinde bulunmak, İş GYO ise satış vadedini kabul ederek müşterek malikler taşınmaz üzerinde hisseleri oranında gerçekleştirilecek ortak proje ile ilgili olarak mutabık kalmışlardır.

Sözleşmenin 3.maddesine göre arsa üzerinde ortak olarak yapılacak proje ile ilgili ilk harcamaların 72.508.418.-TL lık tutarı İŞGYO tarafından karşılanacaktır. İŞ GYO A.Ş. Tarafından söz konusu tutarı karşılayacak kadar proje kapsamında harcama yapılmasından sonra, arsanın %45 hissesinin satış bedeli olan 39.879.630.-TL+KDV üzerinden TECİM tarafından tansizm edilecek fatura İŞ GYO A.Ş.'ne teslim edilecektir. Fatura teslimi takip eden en geç 7 iş günü içerisinde arsanın %45 hissesinin İŞGYO adına tapuda devir ve ferağ işlemleri yapılacaktır.

İŞ GYO A.Ş. tarafından peşin ödenecek tutar ilk yılki arsa değeri+ilk yıl inşa maliyetinin %45 i oranında kabul edilmiştir. Yaklaşık 178.500.000.-TL öngörülmüştür.

Aşağıdaki hesaplarda maliyet kalemleri günümüze eskale edilmek sureti ile yapılmıştır.

Sözleşmeye göre hesaplamalar aşağıda yapılmıştır.

| İnşaat Maliyetleri | | | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| Dağılım | 40,00% | 50,00% | 10,00% |
| Maliyet (TL) | 274.947.817 TL | 343.684.771 TL | 68.736.954 TL |
| TOPLAM (TL) | 655.546.877 TL | | |

| İŞ GYO A.Ş.Payına Düşen Maliyetler | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| Maliyet (TL) | 221.901.517 TL | 154.658.147 TL | 30.931.629 TL |
| TOPLAM (TL) | 407.491.294 TL | | |

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 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 1.803.643.140.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %30,00 indirgeme oranı kabul edilerek projede sözleşmeye göre İŞ GYO A.Ş. hakkının değeri 93.144.573-TL'dir.

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

| | |
|--|-------------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri | 1.803.643.140 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki İŞ GYO A.Ş.'nin %45 oranındaki Payının Değeri | 811.639.413 TL |
| İŞ GYO A.Ş.'nin Sözleşmeye Dayalı Hakkının Net Bugünkü Değeri | 93.144.574 TL |

| İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows) | | | | | |
|---|-------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| | | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem | TOPLAM |
| YATIRIM SÜRECİ | 36 | | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m ²) | 46.247,26 | | | | |
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL) | 687.369.541,32 | | | | |
| Yıllık Enflasyon Oranı | 25,00% | | | | |
| | | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem | TOPLAM |
| NAKİT GİRİŞLERİ | | | | | |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı | | 0,00% | 0,00% | 100,00% | |
| Satılan Brüt Alan | | 0 m ² | 0 m ² | 46.247 m ² | 0,00 |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı | | 26.000 TL/m ² | 32.500 TL/m ² | 39.000 TL/m ² | |
| Satış Geliri | | 0 TL/m ² | 0 TL/m ² | 1.803.643.140 TL/m ² | 1.803.643.140,00 |
| GELİRLER (Toplam) | | 0 TL | 0 TL | 1.803.643.140 TL | 1.803.643.140,00 |
| SÖZLEŞME KAPSAMINDA İŞ GYO AŞ.'NİN ALACAĞI HASILAT PAYI (%45) | | | | | 811.639.413 TL |
| NAKİT ÇIKIŞLARI | | | | | |
| İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı | | 40,00% | 50,00% | 10,00% | |
| İnşaat Maliyetleri Toplam (Bugünkü birim fiyatlarla) | 687.369.541,32 TL | 274.947.817 TL | 343.684.771 TL | 68.736.954 TL | 687.369.541 |
| Sözleşme Gereği İŞ GYO AŞ.'nin katlanacağı İnşa Maliyeti (Peşin Ödenecek) | | 178.500.000 TL | | | |
| Sözleşme Gereği İŞ GYO AŞ.'nin katlanacağı maliyeti (Baz tutarın üzerindeki % 45 Oranı) | | 43.401.517 TL | 154.658.147 TL | 30.931.629 TL | 228.991.294 |
| GİDERLER (Toplam) | | 221.901.517 TL | 154.658.147 TL | 30.931.629 TL | 407.491.294 |
| NAKİT AKIMLARI (Cash Flows) | | -221.901.517 TL | -154.658.147 TL | 780.707.784 TL | 404.148.119 TL |
| | Alan / Yüzölçüm | Birim Fiyat | Net Bugünkü Değer (NPV) | | |
| İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate) | | | 30,00% | | |
| Projenin Net Bugünkü Değeri (TL) | | | 93.144.574 TL | | |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin yapı ruhsatlarına göre yapılaşması olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşım Yöntemine göre;

| | |
|--------------------|----------------|
| Toplam Arsa Değeri | 217.820.000 TL |
|--------------------|----------------|

■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|--|----------------|
| Projenin Mevcut Durum Değeri | 236.900.000 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | 992.526.000 TL |

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

| | |
|---|------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | 1.803.643.140 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki İŞ GYO A.Ş.'nin %45 oranındaki Payının Değeri | 811.639.413 TL |
| İŞ GYO A.Ş.'nin Sözleşmeye Dayalı Haklarının Net Bugünkü Değeri | 93.145.000 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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerini yaklaşımlardan/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 taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır. Gelir yönteminde ise yapılan hesaplamalarda İŞ GYO A.Ş. Nin Sözleşmeye Dayalı Hakkının değeri hesaplanabilmesi nedeni ile nihai değer takdirinde Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle projenin değeri takdir edilmiştir.

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

Proje Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti ile İŞ GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. İki taraf arasında 21.11.2016 tarihinde yapılan sözleşmeye göre Tecim mülkiyetinde bulunan rapora konu taşınmazın % 45 hissesini İŞ GYO A.Ş.'ne satış vaadinde bulunmak, İŞ GYO ise satış vaadini kabul ederek müşterek malikler taşınmaz üzerinde hisseleri oranında gerçekleştirilecek ortak proje ile ilgili olarak mutabık kalmışlardır.

Sözleşmenin 3.maddesine göre arsa üzerinde ortak olarak yapılacak proje ile ilgili ilk harcamaların 72.508.418.-TL lık tutarı İŞGYO tarafından karşılanacaktır. İŞ GYO A.Ş. Tarafından söz konusu tutarı karşılayacak kadar proje kapsamında harcama yapılmasından sonra, arsanın %45 hissesinin satış bedeli olan 39.879.630.-TL+KDV üzerinden TECİM tarafından tansizm edilecek fatura İŞ GYO A.Ş.'ne teslim edilecektir. Fatura teslimi takip eden en geç 7 iş günü içerisinde arsanın %45 hissesinin İŞGYO adına tapuda devir ve ferağ işlemleri yapılacaktır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 1421 Ada 4 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Henüz parsel üzerinde hafriyat çalışması yapılmış olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kararında 1421 ada 4 parsel ile ilgili hafriyat çalışması sırasında açığa çıkan tarihi kalıntıların 2863 sayılı kanunun 6. maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma grubunun 1 olarak belirlenmesine, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 16.08.2018 tarih ve 686195 yazısı eki raporu doğrultusunda gerekli görülen yerlerde kazı çalışmalarının devam ettirilmesine, kazı sonucu raporun kurula sunulmasına, kalıntıların yayılım alanının anlaşılması için gerekli güvenlik önlemleri alınmak parsel sınırından şev analizine göre uygun mesafe bırakmak kaydı ile ilgili müze denetiminde kalıntı kotuna kadar zemin hafriyatının yapılmasına, sonucunda hazırlanacak müze raporu sunulduktan sonra iksa işlerine ilişkin talebin Kurulca değerlendirilebileceğine, bu aşamada herhangi bir inşai veya fiziki müdahalede bulunulmamasına, kalıntıları koruyacak gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmasına karar verildiği belirtilmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu 1 (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze sonuç raporundan bilgi alındığına, kalıntılara yönelik iletilen rölövenin uygun olduğuna, yapı elemanları ve malzeme analizi paftasından, yapı elemanları bozulma analizi paftasından, malzeme analiz raporundan, restorasyon ve konservasyon raporundan bilgi alındığına, parsel çevresinde bugüne kadar ilgili müze müdürlüğü denetiminde kazı çalışması yapılmış alanları gösterecek şekilde hazırlanacak pafta ile birlikte bu kazılarda açığa çıkan buluntu veya kalıntıların parseldeki tescilli kalıntılar ile arasındaki etkileşimi (dönem, kot vb.) açıklayan müze raporunun Kurulumuza iletilmesine, bu aşamada açığa çıkarılan kalıntıların yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgilisince alınmasına karar verilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.04.2021 tarih ve 8256 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu 1 (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze müdürlüğüne iletilen paftadan bilgi alındığına, komşu 3 parselde müze müdürlüğü denetiminde devam eden kazı çalışmaları tamamlandıktan sonra tescilli kalıntıların korunma alanının belirlenmesine, ilgisince arkeolojik kalıntıların korunması ve kent yaşamına katılmasına yönelik iletilen konsept projeden bilgi alındığına, tescilli kalıntıların yerinde korunmasına (konservasyon, restorasyon vb.) ve sergilenmesine yönelik önerileri de içerecek uygulama projelerinin belediyesince incelenerek imar mevzuatına uygun görüşüyle iletilmesi halinde Kurulumuzca değerlendirileceğine, bu aşamada 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararımız gereği açığa çıkarılan kalıntılarının yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgisince alınmasına karar verildi. Anıtlar kurulu yazışmaları nedeni ile projede inşaat faaliyetinin ve projenin gecikebileceği öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmaz İş GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yapı ruhsatı alınmış ve inşaaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olmasına karşın söz konusu parsel üzerinde inşaatlara henüz başlanmamıştır.

Bu çerçevede söz konusu projede İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın oluşacak faydalarının "SÖZLEŞMEYE DAYALI HAK" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, bu çerçevede "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu öngörülmektedir.

Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur.

Bu maddede sayılan sözleşmelerin 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 sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi üzerinde olup, İş GYO A.Ş. ile 21.11.2016 tarihinde imzalanan satış sözleşmesi imzalanmıştır. 13.12.2016 tarih 40605 yevmiye ile bu sözleşmenin tapuya şerh edildiği 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 İŞ GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının net bugünkü;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

93.145.000 .-TL

(Doksan Üç Milyon Yüz Kırk Beş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

109.911.100 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A: Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

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

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

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

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