

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ'NDEKİ
7301 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE TUZLA MEYDAN
ÇARŞI PROJESİNDE YER ALAN 39 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜM

KİRA DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.12.2022
RAPOR TARİHİ	20.12.2022
RAPOR NO	ISGY-2209107
KULLANIM AMACI	39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	7301 ADA, 2 PARSEL TUZLA MEYDAN ÇARŞI PROJESİNDE YER ALAN 39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	İÇMELER MAH. PİRİ REİS CADDESİ, İŞ BANKASI TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ, NO: 44A, 44B TUZLA/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

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

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri**
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 6 - Tapu Belgeleri**
- Ek 7 - Yapı Kullanım İzin Belgesi-Mimari Proje(kopya)**
- Ek 8 - 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 taşınmazların değerlendirme tarihindeki 39 adet bağımsız bölümün(1/1 hisseli) kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 39 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Kira Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ISGY-2209107 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

7301 ADA 2 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Tuzla
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Merkez
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G22B17A1C
Ada No	:	7301
Parsel No	:	2
Alanı	:	21.305,29
Vasfı	:	3 Blok Betonarme Ofs, İşyeri ve Arsası
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyetli
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Takbis Belgesine Göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar müşterek olarak yer almaktadır.

Beyanlar;

-HARİTASINDA GÖRÜLEN 66 OTOLUK OTOPARK YERİ BİNANIN ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 28/11/1986 Y: 5941(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (28.11.1986 - 5941)

-Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (19.03.2012 - 3275)

-Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (11.11.2015 - 19563)

-Yönetim Planı : 24/12/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (25.12.2015 - 22933)

-Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (16.12.2016 - 23146)

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 01.11.2022 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

24.11.2017 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında; Kaks:1.75, Yençok: 12 kat, ayrıık nizam yapılaşma koşullarında Ticaret-Turizm-Konut-2 Alanı lejantında kalmaktadır.



Plan Notlarına Göre Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında:

Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte aldığı alanlardır. Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30'unu aşamaz.

Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz şartı net 5.000m² olmalıdır.

Parsel bazlı münferiden uygulama yapılması halinde;

-Net parsel büyüklüğü 1000m² altında ise emsal:1,50, Yençok: 5 kattır.

-Net parsel büyüklüğü 1000m² üzerinde ise emsal:1,75, Yençok: 6 kattır.

Parsel büyüklüğü net 1000m² altında olan parsellerin tevhid edilerek toplu uygulama yapılması sonucunda ise;

-1000-3000m² arası oluşacak imar parsellerinde maksimum emsal:1,75, Yençok: 6 kattır.

-3000m² nin üzerinde oluşacak imar parsellerinde maksimum emsal:2,00, Yençok: 10 kattır.

Planın onay tarihine müteakip parsellerin ifraz edilerek tekrar tevhid edilmesi halinde yukarıda belirtilen toplulaştırmaya yönelik hükümlerden yararlanamaz.

Ayrıca, D-100 karayolu ve buna ait yoldan yüz alan parsellerden inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsel yapılıcak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır. E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3m'dir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

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

Söz konusu parselde son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmazların yer aldığı parselde ait birçok ruhsat belgesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 15.06.2016 tarih ve 16/354 sayılı tadilat mimari proje incelenmiştir. Bloklara ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ						
BLOK	TARİH	SAYI	RUHSAT TÜRÜ	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	16.03.2012	172/12	YENİ YAPI	59	39.550,14 m ²	4-B
B	16.03.2012	173/12	YENİ YAPI	57	30.189,81 m ²	4-B
OTEL	16.03.2012	174/12	YENİ YAPI	1	23.728,29 m ²	5-B
GÜVENLİK	16.03.2012	175/12	YENİ YAPI	1	16,74 m ²	3-A
TOPLAM				118	93.484,98 m²	

RUHSAT BİLGİLERİ						
BLOK	TARİH	SAYI	RUHSAT TÜRÜ	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	21.04.2014	365/14	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	59	39.550,14 m ²	4-B
B	21.04.2014	366/14	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	57	30.189,81 m ²	4-B
OTEL	21.04.2014	367/14	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	1	23.728,29 m ²	5-B
GÜVENLİK	21.04.2014	368/14	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	1	16,74 m ²	3-A
TOPLAM				118	93.484,98 m²	

Otel olarak adlandırılan bloğun D bok olarak revize edildiği ve diğer blokların da revizeye uğradığı tadilat ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ						
BLOK	TARİH	SAYI	RUHSAT TÜRÜ	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	28.09.2015	578/15	TADİLAT	60	39.709,87 m ²	4-B
B	28.09.2015	579/15	TADİLAT	57	27.028,11 m ²	4-B
D	28.09.2015	580/15	TADİLAT	31	26.450,95 m ²	4-B
GÜVENLİK	28.09.2015	581/15	TADİLAT	-	19,21 m ²	3-A
TOPLAM				148	93.208,14 m²	

Blokların tadilat ruhsatına istinaden alınan yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ						
BLOK	TARİH	SAYI	BELGE TÜRÜ	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	29.12.2015	317/15	TADİLAT	60	39.709,87 m ²	4-B
B	29.12.2015	316/15	TADİLAT	57	27.028,11 m ²	4-B
D	29.12.2015	320/15	TADİLAT	31	26.450,95 m ²	4-B
TOPLAM				148	93.188,93 m²	

Değerleme konusu projenin toplam bağımsız bölüm sayısının 60 adet şeklinde revize edilmesi üzerinde düzenlenen tadilat ruhsatlarının detayları aşağıda belirtilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ						
BLOK	TARİH	SAYI	RUHSAT TÜRÜ	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	20.07.2016	473/16	TADİLAT	40	39.716,27 m ²	4-B
B	20.07.2016	474/16	TADİLAT	15	27.085,15 m ²	4-B
D	20.07.2016	475/16	TADİLAT	5	26.457,35 m ²	4-B
TOPLAM				60	93.258,77 m²	

Blokların son tadilat ruhsatına istinaden alınan yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ						
BLOK	TARİH	SAYI	BELGE TÜRÜ	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	20.07.2016	473/16	TADİLAT	40	39.716,27 m ²	4-B
B	20.07.2016	474/16	TADİLAT	15	27.085,15 m ²	4-B
D	20.07.2016	475/16	TADİLAT	5	26.457,35 m ²	4-B
TOPLAM				60	93.258,77 m ²	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun kullanıldığı gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Tatlısu Mah. Şenol Güneş Bulvarı, No:2A, İç Kapı:41 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren, Teknik Hizmet Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu A Blok için alınmış C sınıflı, 29.04.2015 tarih ve S34304A27EA29 sayılı enerji verimlilik sertifikası, B Blok için alınmış C sınıflı, 14.04.2015 tarih ve S347729B630F4 sayılı enerji verimlilik sertifikası ve D Blok için alınmış C sınıflı, 28.04.2015 tarih ve S3457EC790D8C sayılı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi, D100 Yanyolu 44A ve 44B kapı nolu, 21.305,29 m² yüzölçümlü 7301 Ada, 2 Parselde konumlu, Tuzla Meydan Çarşı Projesi'nde yer alan 39 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli Tuzla İlçesi sınırları dâhilinde İçmeler Mahallesi içerisinde D100 Yanyolu üzerinde bulunmaktadır. Çarşıya giriş D100 Yanyolundan sağlanabilmektedir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede İçmeler Marmaray Durağı, D100 Karayolu, Tuzla Limanı, Tuzla Devlet Hastanesi ve Tuzla Belediyesi yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım ana aks üzerinde yer almaları nedeniyle özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca İçmeler Marmaray Durağı'na 950 m. mesafede olması nedeniyle ulaşımı ve yol tarifi oldukça kolaydır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi, D100 Yanyolu 44A ve 44B kapı nolu, 21.305,29 m² yüzölçümlü 7301 Ada, 2 Parselde konumlu, Tuzla Meydan Çarşısı Projesi'nde yer alan 39 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 7301 ada 2 parsel üzerinde A, B ve D blok olarak isimlendirilmiş olan 3 adet blok bulunmaktadır. Piri Reis Caddesi tarafından bakıldığında en ön kısımda yer alan D Blok, orta kısımda yer alan B blok ve en arka kısımda yer alan blok ise A Bloktur. A blok projesinde ve iskan belgesinde 4 bodrum kat, zemin kat, 3 normal ve çatı katından oluşmakta olup 40 adet bağımsız bölüme sahiptir. Projeye göre B blok 4 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup 15 adet bağımsız bölüme sahiptir. D blok ise 4 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup 5 adet bağımsız bölüme sahiptir. Değerlemeye konu 39 adet bağımsız bölümün 34 tanesi A blokta, 5 tanesi ise B blokta yer almaktadır.

İncelenen mimari projeye göre değerlemeye konu 39 adet bağımsız bölümün brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
A	1	1.BODRUM	DÜKKAN	1.279,87
A	2	1.BODRUM	DÜKKAN	24,03
A	3	1.BODRUM	DÜKKAN	24,03
A	4	1.BODRUM	DÜKKAN	71,74
A	5	1.BODRUM	DÜKKAN	71,74
A	6	1.BODRUM	DÜKKAN	71,74
A	7	1.BODRUM	DÜKKAN	76,43
A	8	1.BODRUM	DÜKKAN	40,35
A	9	1.BODRUM	DÜKKAN	35,08
A	10	1.BODRUM	DÜKKAN	9,13
A	11	1.BODRUM	DÜKKAN	4,51
A	12	1.BODRUM	DÜKKAN	10,87
A	13	1.BODRUM	DÜKKAN	10,87
A	14	1.BODRUM	DÜKKAN	10,87
A	15	1.BODRUM	DÜKKAN	119,92
A	16	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	95,64
A	17	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	82,87
A	18	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	82,87
A	19	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	82,83
A	20	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	88,04
A	21	1.BODRUM	DÜKKAN	82,01
A	22	1.BODRUM	DÜKKAN	21,70
A	23	1.BODRUM	DÜKKAN	15,30
A	24	1.BODRUM	DÜKKAN	15,30
A	25	1.BODRUM	DÜKKAN	11,32
A	26	1.BODRUM	DÜKKAN	11,32

A	29	ZEMİN	RESTORAN-KAFETERYA	56,84
A	30	ZEMİN	RESTORAN-KAFETERYA	53,47
A	31	ZEMİN	RESTORAN-KAFETERYA	43,06
A	32	ZEMİN	RESTORAN-KAFETERYA	53,47
A	33	ZEMİN	RESTORAN-KAFETERYA	68,10
A	34	ZEMİN	DÜKKAN	82,66
A	35	ZEMİN	DÜKKAN	386,29
A	40	2.BODRUM	OTO YIKAMA ALANI	44,75
B	1	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	95,40
B	2	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	82,64
B	3	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	82,67
B	4	1.BODRUM	RESTORAN-KAFETERYA	85,40
B	5	1.BODRUM	DÜKKAN	10,35
			TOPLAM	3.595,48

Mimari projeye göre blokların kat bazında inşaat alanları ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

BLOK	KAT NO	İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
A B L O K	4.BODRUM	6.690,15	Otopark, teknik hacimler ve depolar
	3.BODRUM	6.382,52	Otopark, teknik hacimler ve depolar
	2.BODRUM	6.693,00	Otopark, teknik hacimler, depolar ve 1 adet oto yıkama
	1.BODRUM	6.571,05	21 adet dükkan, 5 adet restoran, 1 adet kafeterya ve 1 adet ofis
	ZEMİN	3.337,45	5 adet restoran, 2 adet dükkan ve 1 adet yemekhane
	1.NORMAL	2.520,16	1 adet ofis
	2.NORMAL	2.520,16	1 adet ofis
	3.NORMAL	2.520,16	1 adet ofis
	ÇATI	2.475,22	Teknik hacimler
TOPLAM		39.709,87	

BLOK	KAT NO	İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
B B L O K	4.BODRUM	4.279,64	Otopark, teknik hacimler ve depolar
	3.BODRUM	4.038,91	Otopark, teknik hacimler ve depolar
	2.BODRUM	4.279,64	Otopark, teknik hacimler ve depolar
	1.BODRUM	2.185,68	4 adet restoran, 1 adet dükkan ve 1 adet ofis-showroom
	ZEMİN	2.190,88	5 adet restoran ve 1 adet ofis
	1.NORMAL	2.536,08	1 adet ofis
	2.NORMAL	2.536,08	1 adet ofis
	3.NORMAL	2.536,08	1 adet ofis
	ÇATI	2.495,76	Teknik hacimler
TOPLAM		27.078,75	

BLOK	KAT NO	İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
D B L O K	4.BODRUM	5.460,92	Otopark ve teknik hacimler
	3.BODRUM	5.063,14	Otopark ve teknik hacimler
	2.BODRUM	5.500,43	Otopark, teknik hacimler ve 1 adet ofis
	1.BODRUM	2.376,08	1 adet ofis
	ZEMİN	2.024,87	1 adet ofis
	1.NORMAL	2.024,87	1 adet ofis
	2.NORMAL	2.024,87	1 adet ofis
	ÇATI	1.975,77	Teknik hacimler
TOPLAM		26.450,95	

BLOK	ALAN (M ²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU
Güvenlik Kulübeleri	10,61	1	10,61	1 no'lu güvenlik kulübesi
	4,93	1	4,93	2 no'lu güvenlik kulübesi
	3,67	1	3,67	3 no'lu güvenlik kulübesi
TOPLAM		3	19,21	

Parsel üzerinde yer alan tüm blokların inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK ADI	İNŞAAT ALANI (M ²)
A	39.709,87
B	27.078,75
D	26.450,95
GÜVENLİK KULÜBELERİ	19,21
TOPLAM	93.258,78

Mahallinde yapılan incelemede A blok 40 bağımsız bölüm numaralı oto yıkamanın boş olduğu, A blok 1 numaralı bağımsız bölümün market kullanımlı olduğu, 2 numaralı bağımsız bölümün İş Bankası'na ait ATM olarak kullanıldığı, 18 ve 19 numaralı yerlerin kafe olarak, 20 numaralı bağımsız bölümün kuaför, 23 numaralı yerin kuru temizleme, zemin katta yer alan 29 numaralı dükkanın ofis olarak, 34 numaralı dükkanın mağaza, 35 numaralı dükkanın ise eczane olarak kullanıldığı, diğer bağımsız bölümlerin boş olduğu tespit edilmiştir. B blok 1, 2 ve 3 numaralı dükkanların kafe, 4 numaralı dükkanın pastane ve 5 numaralı yerin ise kafe olarak kullanıldığı görülmüştür. 39 adet bağımsız bölümün brüt toplam kullanım alanı 3.595,48 m²'dir.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IV-B
Kullanım Amacı	:	Ticari
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzarası
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dükkanların iç mekan alanları kullanışlarına göre dizayn edilmiştir. Zeminler seramik döşemelidir. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. Binaların ortak alanlarında zemin mermer, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise asma tavadır. Proje içinde açık alanlarda sosyal donatı alanları, yeşil ve sert peyzaj alanlarının olduğu görülmüştür. Projenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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 Kandira, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Tuzla İlçesi

İstanbul'un Anadolu yakasındaki sınır bölgesidir. Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik İlçesi, doğusunda Gebze İlçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Yüz ölçümü 86 kilometrekare olan Tuzla, 1992 yılında ilçe olmuştur.

Marmara Denizinde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Aydıntepe kıyılarından merkeze kadar koylar ve burunlarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu güneyinde Şemsiye Adası, Korsan Adası ve İncir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile İçmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzlükler, Platolar halinde tepelerin arasında uzanır. En yüksek yerlerde denizden yüksek yerlerde denizden yükseklik 300 metreyi aşmaz. Aydınlı'daki Karatepe denizden 190 m. Kavastepe 109 m. yüksekliklerindedir.

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e, Esenler'e, Cevizlibağ ve Bostancı'ya otobüs hatları bulunmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yoktur.

Özel ve Devlet hastanelerine ev sahipliği yapan bölgede Tuzla Devlet Hastanesi, Tuzla Gisbir Hastanesi, Özel Tuzla Hastanesi birçok hastane yer almaktadır. Merkezde İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Tuzla Anadolu Lisesi, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi, Süleyman Şah Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Koç Özel Lisesi ve Sabancı Koleji de Tuzla'da yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 284.443 kişidir



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 zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

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

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7

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

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece 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 aşuya 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 araçlarını 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 ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralama stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

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

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

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

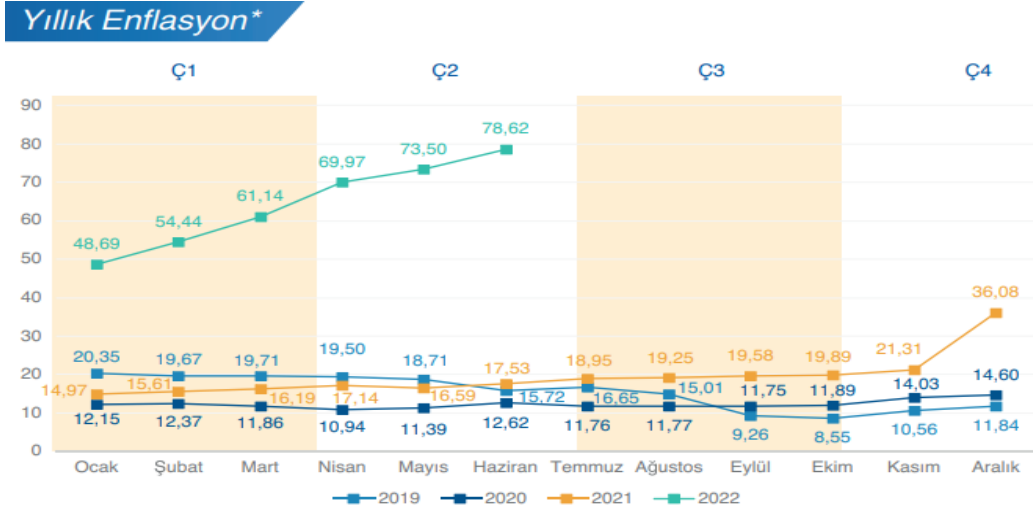
GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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



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 yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

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

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

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

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli 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 yönlendirirken, 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 zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

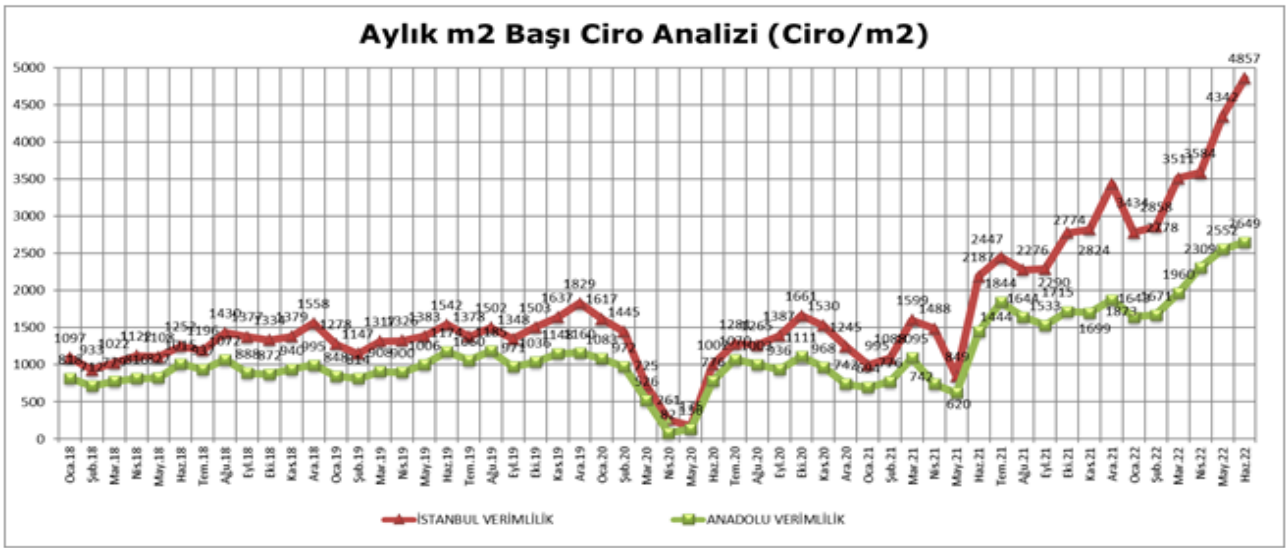
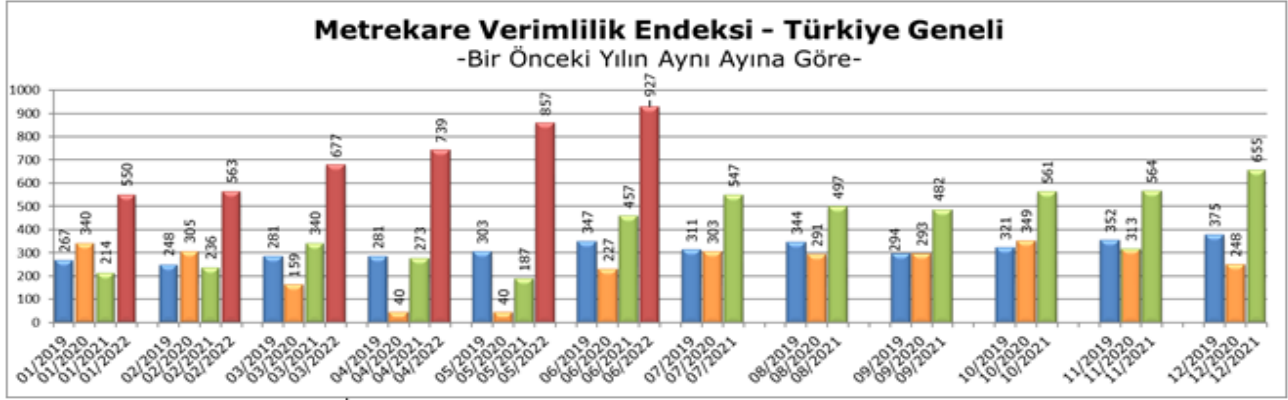
Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamalar sebebiyle zaman zaman kapalı kalan alışveriş merkezleri, 1 temmuzda normalleşme sürecinin başlamasıyla haftanın her günü hizmet verecek şekilde açıldı. 2021 yılı ikinci yarısının başı itibariyle tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan pandemi öncesi dönemdeki gibi faaliyetlerine devam ediyorlar. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Haziran ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Haziran 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 102,8 oranında artarak 927 puana yükseldi.Haziran 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 78,62 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Haziran 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Mayıs 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 8,2 oranında artış göstererek 927 puana yükselmiştir.

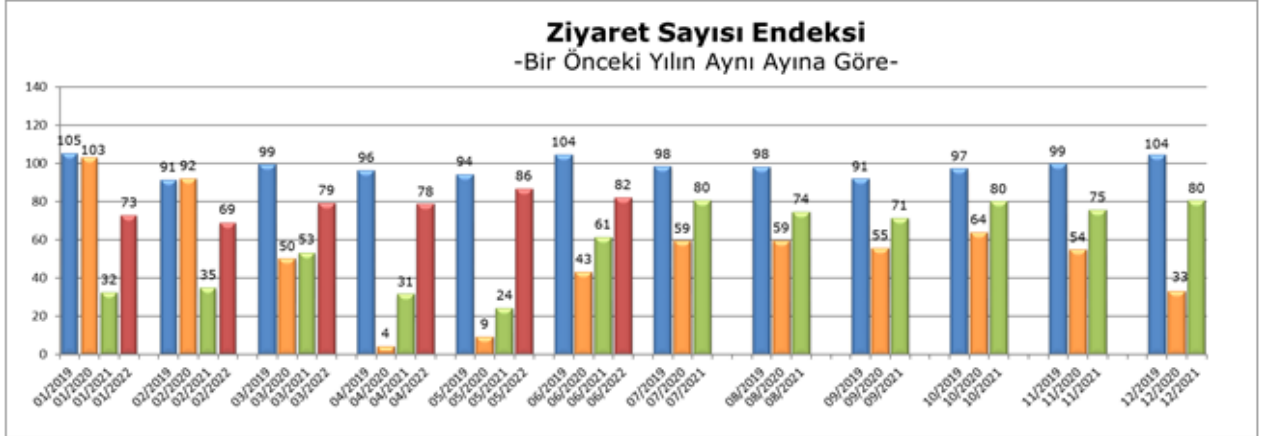
AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 174,8 oranında artış göstererek 2022 ikinci çeyrek döneminde 841 puana yükseldi.



KAYNAK :AYD

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Haziran 2022'de İstanbul'da 4.857 TL, Anadolu'da 2.649 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Haziran 2022'de 3.532 TL olarak gerçekleşmiştir.

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi.



KAYNAK :AYD

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi. Haziran 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Mayıs 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 4,6 oranında bir düşüş olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemle karşılaştırıldığında yüzde 111,6'lık bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research, AVM Endeksi Haziran 2022)

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m2 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m2 inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m2 seviyesine çıkması beklenmektedir. AVM perakende ciro endeksinde bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksinde bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

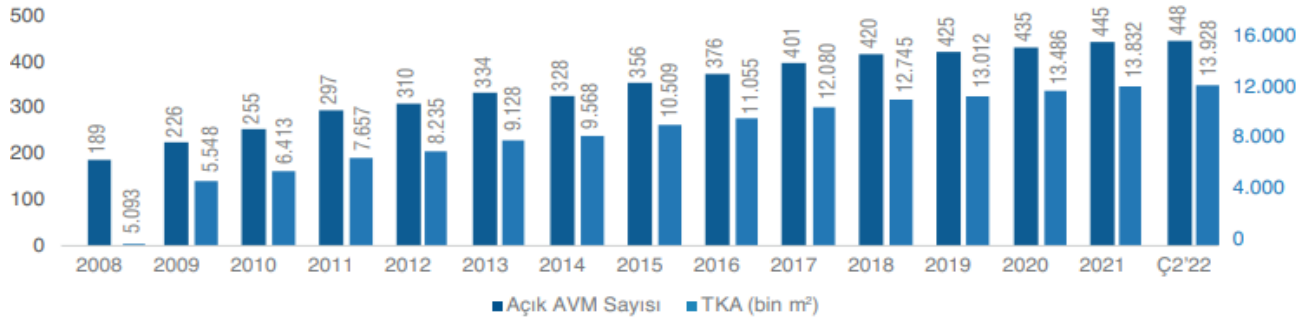
Daha önce tahmin ettiğimiz gibi kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte, ziyaret sayıları ve cirolarda 2021 yılının 2. yarısından itibaren başlayan belirgin artışlar 2022 yılında da devam etti. Pandemiden sonra ziyaret sayılarında ciddi artışlar yaşansa da e-ticaretin toplam perakende ticareti içindeki payını artmasıyla alışveriş merkezleri eski parlak günlerinden uzaklar. Ancak, deneyim sunan, farklı konseptteki ve mağaza karması güçlü alışveriş merkezleri ziyaret kaybından en az etkilenen yerler durumunda.

Önümüzdeki dönemde sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı fiziksel mağazalara talebin devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak, e-ticaretin toplam perakende ticarete payını arttırmasıyla birlikte alışveriş merkezlerinin eski cazibelerini yakalaması için yenileme, tasarım ve konsept değiştirme yönünde yeni adımlar atması kaçınılmaz görünüyor.(Colliers International, 2022, İlk Yarı Raporu).

2022 yarıyılı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 448 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m2 seviyesine yükselmiştir. Yılın ilk yarısında yaklaşık toplam 120 bin m2 kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,8 milyon m2 seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 329 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 288 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2022 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 448, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 928 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,4'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,5 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle

*JLL veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

**Ç2'22 sonu verisidir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * D100 Karayoluna cephelidir.
- * Bina fiziki yaşı düşüktür.
- * Tabela değeri yüksektir.
- * Nitelikli binadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kent merkezine uzak bir konumda yer almaktadır.
- * Yaya hareketlilięinin az olduğu bir lokasyonda konumludur.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların kira değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık ve Kiralık Ticari Emsaller

1 Proworks Real Estate

Tel 0534 369 85 42

Taşınmazlara yakın konumda Varyap Plazada yer alan 200 m² kullanım alanlı dükkan 7.550.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın aylık 15.000 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	200	.-M ²	7.550.000	.-TL	37.750	.-TL/M ²
KİRALIK	200	.-M ²	15.000	.-TL	75	.-TL/M ²

2 Ats Gayrimenkul Emlak

Tel 0554 939 78 08

Taşınmazlara yakın konumda Tuzla Evora sitesinde yer alan 70 m² kullanım alanlı dükkan 3.750.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın aylık 13.000 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	70	.-M ²	3.750.000	.-TL	53.571	.-TL/M ²
KİRALIK	70	.-M ²	13.000	.-TL	186	.-TL/M ²

3 Finline Home Gayrimenkul

Tel 0552 760 91 99

Taşınmazlara yakın konumda Tuzla Portta yer alan, 155 m² kullanım alanlı dükkan 9.500.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın aylık 25.000 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konumunun konu taşınmazlara göre daha iyi yerde olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	155	.-M ²	9.500.000	.-TL	61.290	.-TL/M ²
KİRALIK	155	.-M ²	25.000	.-TL	161	.-TL/M ²

4 Red Partners

Tel 0532 354 39 39

Taşınmazlara yakın konumda Tuzla Vema AVM'de yer alan, 58 m² dükkan alanı, 36 m² depo alanı olmak üzere toplam 94 m² kullanım alanlı dükkan 5.610.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	94	.-M ²	5.610.000	.-TL	59.681	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

5 Anka Gayrimenkul

Tel 0544 860 06 88

Taşınmazlara yakın konumda E5 yanyoluna 10 metre uzaklıkta, 15 yıllık binanın zemin katında konumlu, 320 m² kullanım alanlı dükkan 6.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	320	.-M ²	6.000.000	.-TL	18.750	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 Red Partners

Tel 0532 354 39 39

Taşınmazlara yakın konumda Tuzla Vema AVM'de yer alan, 139 m² dükkan alanı, 40 m² depo alanı olmak üzere toplam 179 m² kullanım alanlı dükkan 8.670.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	179	.-M ²	8.670.000	.-TL	48.436	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

7 Red Partners Anka

Tel 0535 457 37 85

Taşınmazlara yakın konumda Tuzla Ticaret Merkezi'nde yer alan, zemin katta konumlu, 500 m² kullanım alanlı depolu dükkan aylık 40.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	500	.-M ²	40.000	.-TL	80	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

8 Red Partners Anka

Tel 0535 457 37 85

Taşınmazlara yakın konumda Tuzla Ticaret Merkezi'nde yer alan, zemin katta konumlu, 375 m² kullanım alanlı depolu dükkan aylık 23.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	375	.-M ²	23.000	.-TL	61	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

9 Red Partners

Tel 0532 354 39 39

Taşınmazlara yakın konumda Tuzla Vema AVM'de yer alan, 275 m² dükkan alanı, 40 m² depo alanı olmak üzere toplam 315 m² kullanım alanlı dükkan 19.950.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	315	.-M ²	19.950.000	.-TL	63.333	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 - KİRA (18 numaralı bağımsız bölüm)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-7	EMSAL-8
SATIŞ FİYATI		15.000	13.000	25.000	40.000	23.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	82.87m ² (18 nl b.bl.)	200	70	155	500	375
BİRİM M ² DEĞERİ		75	186	161	80	61
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 8%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%	ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 25%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KAT	1.BODRUM	ZEMİN	ZEMİN	2.KAT	ZEMİN+BODRUM	ZEMİN+BODRUM
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	ÇOK İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-30%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-7%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-32%	-42%	-25%	55%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	99,00	51	108	121	124	92

Yukarıda yer alan kiralık karşılaştırma tablosunda, değerlemesi yapılan dükkanların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak A Blok 18 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır. Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Diğer dükkanlar için ise bulunduğu konumuna göre (+),(-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3 deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 39 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam aylık ve yıllık kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM KİRA DEĞER TABLOSU			
TAŞINMAZ BİLGİSİ	BRÜT ALAN (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
A BLOK 34 ADET TAŞINMAZ	3.239,02 m ²	74 TL/m ²	241.000,00 TL
B BLOK 5 ADET TAŞINMAZ	356,46 m ²	130 TL/m ²	46.200,00 TL
TOPLAM 39 ADET TAŞINMAZ	3.595,48 m ²	80 TL/m ²	287.200,00 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (18 numaralı bağımsız bölüm)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-5	EMSAL-6
SATIŞ FİYATI		7.550.000	3.750.000	9.500.000	6.000.000	8.670.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	82.87m ² (18 nl b.bl.)	200	70	155	320	179
BİRİM M ² DEĞERİ		37.750	53.571	61.290	18.750	48.436
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 8%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KAT	1.BODRUM	ZEMİN	ZEMİN	2.KAT	ZEMİN	1.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	ÇOK İYİ	ORTA İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-30%	-5%	-15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 5%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-42%	-50%	-35%	-10%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28.830	21.895	26.786	39.839	16.875	38.749

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bölgeden edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,00 kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen emsaller sonucunda bu hesaplamada taşınmazların değerleri ve kapitalizasyon oranından yola çıkarak EK listede belirtilmiş olan kira değerlerine ulaşılmıştır.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %2.3-% 4.00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. % 4,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	200	15.000	180.000	7.550.000	2,38%
Emsal 2	70	13.000	156.000	3.750.000	4,16%
Emsal 3	155	25.000	300.000	9.500.000	3,16%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bağımsız bölümlere ait kira değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak takdir edilmiş olup münferit değerler EK tablolarda belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, taşınmazların bu yöntemle göre toplam değeri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK ' deki listede belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE 39 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU				
Alanı (m ²)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)	Kap. Oranı	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL/ay)
3.595,48	83.600.000	4,0%	3.344.000	278.700

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analizi ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılandırmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirici uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

39 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	287.200,00
---	-------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

39 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	278.700,00
---	-------------------

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde taşınmazların kira değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 39 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Dükkan nitelikli taşınmazların ortalama 60.-TL/m² ila 180.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	3.595,48	287.200	3.446.400

İş GYO' nun talebi ile bilgi amaçlı olarak A blok 2, A blok 12-13-14-15-16-17, A blok 29-30, A blok 35 mevcut duruma göre kira değeri analizi de yapılmıştır. Tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölüm numarası-kiracı-alan bilgilerine istinaden mevcut kira öngörülleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kiracı	Toplam Brüt Alanı	Aylık Kira Birim M ² Değeri	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
A-2	İş Bankası ATM	2,5 m ²	82,17 TL/m ²	205 TL	2.465 TL
A-12-13-14-15-16-17	Bayek Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	331,0 m ²	92,74 TL/m ²	30.700 TL	368.400 TL
A-29-30	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. Ortak Sağlık Güvenlik Birimi Şubesi	110,3 m ²	88,84 TL/m ²	9.800 TL	117.600 TL
A-35	Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	386,3 m ²	96,04 TL/m ²	37.100 TL	445.200 TL

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 39 adet taşınmazın

20.12.2022 tarihli toplam aylık kira değeri için ;

287.200 .-TL

(İki Yüz Seksen Yedi Bin İki Yüz TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

338.896 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A.Özgün HERGÜL
Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT
Lisans No: 402003

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