

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ  
1 ADA 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 PARSELLER İLE  
110 ADA 7, 13, 12,14 PARSELLER  
(11 ADET PARSEL)

23\_400\_148

13.06.2023



OPGYO-01 rev no: 0

## UYGUNLUK BEYANI

---

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz tarafımızca incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından hazırlanmıştır.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

Müşteri Adı	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	05.05.2023
Değerleme Tarihi	12.06.2023
Rapor Tazim Tarihi	13.06.2023
Rapor No	23_400_148
Rapor Konusu	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 Ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 Parseller İle 110 Ada 7, 13, 12,14 Parseller (11 Adet Parsel)

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Ömerli Mahallesi, Çekmeköy/İstanbul					
İl / İlçe	İstanbul / Çekmeköy					
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Ömerli					
<b>Ada / Parsel</b>	<b>1/65</b>	<b>1/75</b>	<b>1/78</b>	<b>1/79</b>	<b>1/80</b>	<b>1/81</b>
Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	2.569,99	2.185,37	3.158,07	3.348,32	6.972,71	14.309,43
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Malik- Hisse Pay/ Payda	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi					
	500/ 256999	6864884/ 8341897	6864884/ 8341897	1712290/ 2043651	1712290/ 2043651	1712290/ 2043651
Hisseye Düşen Alan, m <sup>2</sup>	5,00	1.798,43	2.598,90	2.805,42	5.842,14	11.989,28
Tapu Tarihi/Yevmiye No	03.02.2022 /2756	03.02.2022 /2756	03.02.2022 /2756	24.02.2022/ 4734	24.02.2022/ 4734	24.02.2022/ 4734
<b>Ada / Parsel</b>	<b>1/82</b>	<b>110/7</b>	<b>110/12</b>	<b>110/13</b>	<b>110/14</b>	
Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	27.927,41	9.509,92	5.888,72	12,01	79.741,73	
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	
Malik- Hisse Pay/ Payda	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi					
	1712290/ 2043651	89142131/ 992609760	27717/ 147218	1/1	1500348/ 7974173	
Hisseye Düşen Alan, m <sup>2</sup>	23.399,21	854,05	1.108,68	12,01	15.003,48	
Tapu Tarihi/Yevmiye No	24.02.2022/ 4734	11.01.2023/ 855	27.01.2022/ 2117	28.01.2022/ 2256	27.01.2022/ 2117	
Gayrimenkul Nitelik	11 adet parsel					

### İMAR DURUMU

Değerleme konusu parseller, 1/1000 ölçekli 27.07.2012 tasdik tarihli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1 ada 79, 80, 81, 82 ve 110 ada 12, 14 parseller; Maks E:0,25, Hmax: 3 kat, ön bahçe: min. 5 m, yan ve arka bahçe: min. 3 m yapılaşma şartlarında "Konut" alanında; 1 ada 75 ve 78 parseller, "Park" alanında; 1 ada 65 parsel, "Kısmen Park, Kısmen Orman" alanında; 110 ada 7 parsel, "Kısmen Tarım, Kısmen Park, Kısmen Yol" alanında; 110 ada 13 parsel, "Tarım" alanında; 110 ada 7 parsel, "Kısmen Tarım, Kısmen Park" alanında; kalmaktadır.

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri, TL	<b>700.133.100</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU / SPK Lisans No: 406498
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erkan Sümer / SPK Lisans No: 404726
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / SPK Lisans No: 400241

## İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ .....	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	6
4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler .....	6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	7
4.1.3 İmar Planı Bilgileri .....	7
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler .....	12
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler .....	12
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) .....	13
4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi .....	13
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri .....	15
4.3 Gayrimenkulün Tanımı .....	17
5.1 Demografik Veriler .....	18
5.2 Ekonomik Veriler .....	19
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum .....	19
5.3 Gayrimenkul Sektörü .....	21
5.3.1 Konut Piyasası .....	24
5.4 GYO'lar .....	26
5.5 Bölge Verileri .....	27
5.6.1 İstanbul İli .....	27
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	29
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer .....	29
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer .....	29
6.3 Değerleme Yaklaşımları .....	31
6.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	31
6.3.2 Gelir Yaklaşımı .....	32
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	33
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ .....	34
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) .....	34
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım .....	34
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	35
7.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	35
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı .....	37
7.3.3 Gelir Yaklaşımı .....	38
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar .....	39
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	39
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	41
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	42
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması .....	42
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler .....	42
8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği .....	42
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi .....	43
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....	45
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	45
10)- RAPOR EKLERİ .....	46

## 1)- RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 Ada 7, 13, 12,14 parsellerde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. 21.10.2021 tarih, 21_400_284 nolu değerlendirme raporunda 1 ADA 65, 75, 77, 78 PARSELLER İLE 110 ADA 7,12,14 PARSELLERİN tamamına 360.330.000 TL, 08.12.2020 tarih, 20_400_322 nolu değerlendirme raporunda 1 ADA 65, 75, 77, 78 PARSELLER İLE 110 ADA 7,12,14 PARSELLERİN tamamına 190.612.000 TL, 02.11.2018 tarih, 18_400_280 nolu değerlendirme raporunda 05.04.2023 tarih 23_400_40 sayılı değerlendirme raporunda 1 ADA 65, 75, 77, 78 PARSELLER İLE 110 ADA 7,12,14 PARSELLERİN tamamına 137.997.000 TL Pazar değeri takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Müh. Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 23_400_148
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 05.05.2023
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 12.06.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 13.06.2023
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 Ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 Parseller İle 110 Ada 7, 13, 12,14 Parseller
<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)</b>	: <b>700.133.100.-TL</b>

#### 4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parsel numaralı ve 110 ada 7, 13, 12,14 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazlardır. Konu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

##### 4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

###### Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

<b>Taşınmaz Kimlik No</b>	23570148	23587343	32218426	119943098	119943100
<b>İli</b>	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
<b>İlçesi</b>	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY
<b>Bucağı</b>	-	-	-	-	-
<b>Mahallesi</b>	-	-	-	-	-
<b>Köyü</b>	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ
<b>Mevkii</b>	-	-	-	-	-
<b>Pafta</b>	-	-	-	-	-
<b>Ada</b>	1	1	1	1	1
<b>Parsel</b>	65	75	78	79	80
<b>Parsel Alanı, m<sup>2</sup></b>	2.569,99	2.185,37	3.158,07	3.348,32	6.972,71
<b>Ana Gayrimenkul Vasfı</b>	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
<b>Tapu Niteliği</b>	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
<b>Malik</b>	*	*	*	*	*
<b>Hisse Bilgileri</b>	500/ 256999	6864884/ 8341897	6864884/ 8341897	1712290/ 2043651	1712290/ 2043651
<b>Hisseye Düşen Alan, m<sup>2</sup></b>	5,00	1.798,43	2.598,90	2.805,42	5.842,14
<b>Tapu Tarihi/ Yevmiye No</b>	03.02.2022 /2756	03.02.2022 /2756	03.02.2022 /2756	24.02.2022 /4734	24.02.2022 /4734
<b>Cilt/Sahife</b>	22/2111	28/2714	30/2968	37/3658	37/3659

<b>Taşınmaz Kimlik No</b>	119943099	119943101	92672119	97728139	97728140	97729863
<b>İli</b>	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
<b>İlçesi</b>	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY
<b>Bucağı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Mahallesi</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Köyü</b>	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ
<b>Mevkii</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Pafta</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Ada</b>	1	1	110	110	110	110
<b>Parsel</b>	81	82	7	12	13	14
<b>Parsel Alanı, m<sup>2</sup></b>	14.309,43	27.927,41	9.509,92	5.888,72	12,01	79.741,73
<b>Ana Gayrimenkul Vasfı</b>	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
<b>Tapu Niteliği</b>	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
<b>Malik</b>	*	*	*	*	*	*
<b>Hisse Bilgileri</b>	1712290/ 2043651	1712290/ 2043651	89142131/ 992609760	27717/ 147218	1/1	1500348/ 7974173
<b>Hisseye Düşen Alan, m<sup>2</sup></b>	11.989,28	23.399,21	854,05	1.108,68	12,01	15.003,48
<b>Tapu Tarihi/ Yevmiye No</b>	24.02.2022/ 4734	24.02.2022/ 4734	11.01.2023 /855	27.01.2022/ 2117	28.01.2022 /2256	27.01.2022/ 2117
<b>Cilt/Sahife</b>	37/3660	37/3661	34/3330	35/3457	35/3458	35/3459

\*İş GYO adına kayıtlıdır.

Taşınmazların mülkiyet yapısında son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Yukarıdaki tabloda taşınmazların sadece İŞ GYO A.Ş.'ye ait olan hisse paylarının bilgisi verilmiştir.

#### 4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin TAKBİS belgeleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 24.04.2023 tarih, saat 14:56 itibari ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan TAKBİS belgelerinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır. Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

-1 ada 79, 80, 81, 82 numaralı parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

-110 ada 7 parsel üzerinde çok sayıda takyidat bulunmakta olup rapor eklerinde yer verilmiştir. Söz konusu takyidatlar içerisinde şerh ve ipotekler yer alması sebebi ile satış kabiliyetini etkilemektedir. İpotek kaydı Ümit Kadri Özkan hissesinde bulunmaktadır.

-1 ada 75 parsel üzerinde sadece " \* " ile işaretli beyan yer almaktadır.

-1 ada 65, 78 parsel ve 110 ada 12, 13, 14 numaralı parseller üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar müşterek olarak bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Hanesinde:**

-ÖMERLİ 1ADA 71 PARSELDE H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74-55 ADA 3,115 ADA 1-4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1-2-3,110 ADA 4,112 ADA 8-9-10,56 ADA 6 PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.18/04/2003 T. Y:3595 (18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye)

-ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y. (30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye)

-\*Diğer (Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ'ne devir olunacağına dair belirtme tesisi) Tarih: - Sayı: - (01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye)

#### 4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Çekmeköy Belediye'sinden edinilen yazılı imar durumu belgelerine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli 27.07.2012 tasdik tarihli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1 ada 79, 80, 81, 82 ve 110 ada 12, 14 parseller; Maks E:0,25, Hmax: 3 kat, ön bahçe: min. 5 m, yan ve arka bahçe: min. 3 m yapılaşma şartlarında "Konut" alanında; 1 ada 75 ve 78 parseller, "Park" alanında; 1 ada 65 parsel, "Kısmen Park, Kısmen Orman" alanında; 110 ada 7 parsel, "Kısmen Tarım, Kısmen Park" alanında; 110 ada 13 parsel, "Tarım" alanında; 110 ada 7 parsel, "Kısmen Tarım, Kısmen Park" alanında; kalmaktadır. Alınan şifahi bilgiler ve imar planı notlarından edinilen bilgiler doğrultusunda, imar durumlarında belirtilen "Park", "Orman" ve "Tarım" alanlarında herhangi bir yapılaşma ön görülmemiştir. "Park" ve "Orman" lejantlarda yer alan parsellerin konum ve form özellikleri dikkate alındığında herhangi bir Pazar değeri bulunmadığı görülmüştür. Bu neden ile değerlemede Çekmeköy Belediyesinden şifahi olarak edinilen arsa rayiç değerleri takdir edilmiştir. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen yazılı imar durumu rapor eklerinde sunulmuştur.

<b>Plan Adı</b>	Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı
<b>Ölçek</b>	1/1000
<b>Tasdik Tarihi</b>	27.07.2012
<b>Lejant</b>	Konut
<b>YAPILAŞMA ŞARTI</b>	
<b>Task</b>	-
<b>Kaks</b>	0,25
<b>Hmaks</b>	3 kat
<b>Nizam</b>	-
<b>Çekme Mesafesi</b> (Ön, Arka, Yan)	Ön bahçe: min. 5 m, Yan ve arka bahçe: min. 3 m
<b>Terk Miktarı, m<sup>2</sup></b>	-
<b>PLAN NOTU</b>	

**GENEL HÜKÜMLER**

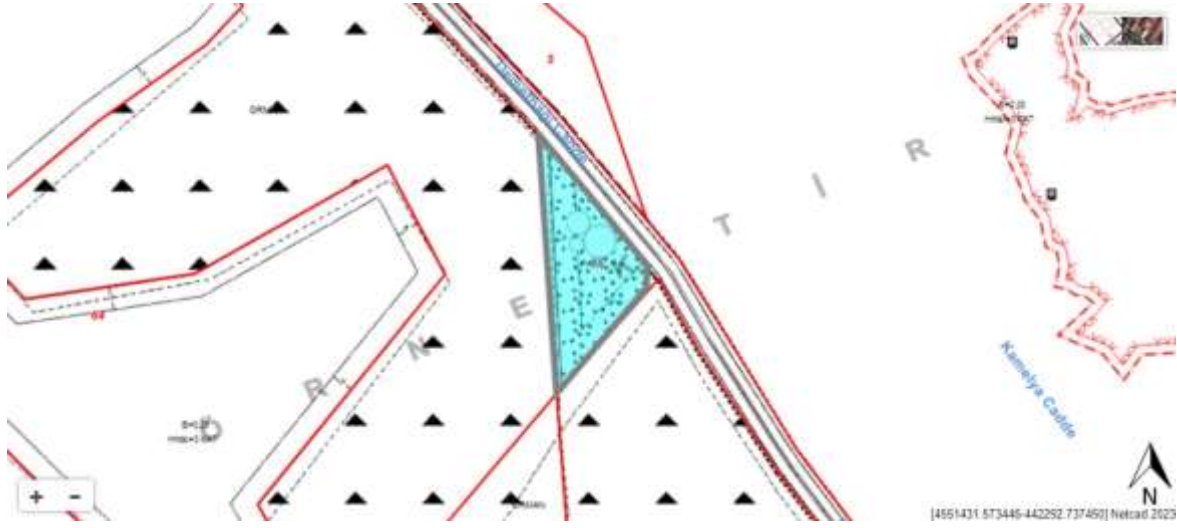
- Eğimden dolayı kazanılan ve iskan edilen tüm katlar ile açık ve kapalı çıkmalar, çatı katları emsale dahildir.
- Taşkın riski taşıyan Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerdeki yapıların dereye en yakın binalarında, bodrum katına izin verilmeyecektir. Ancak zemin ve bina teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu hallerde, bu katlar konut, depo, otopark vb. her türlü ticari ve ticaret dışı faaliyet amacıyla kullanılmayacaktır.
- TAKS ve KAKS değerleri net alan üzerinden uygulanacaktır.
- Uygulama Hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği durumlarda Otopark, Deprem, Sığınak, Enerji Kuvvetli Akım Yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- Konut alanlarında binaların yola bakan cephelerinin bodrum ve zemin katlarında İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarında dükkan yapılabilir.
- Planlama alanında, uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. Binanın (hangi işlevde olursa) oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilecektir.

**1.1 UYGULAMA HÜKÜMLERİ****1. KONUT YERLEŞME ALANLARI****1.1. KY (Kırsal Yerleşim Alanları)**

- Kırsal Yerleşim Alanlarında yapılar, imar yoluna cepheli parseller ile imar yoluna cepheli parsellerden irtifak hakkı kurulmuş parsellerde yapılabilir.
- a) Uygulama, net alan üzerinden yapılacaktır.
- b) Max. E=0.50, Hmax=2 kat irtifada ayırık, ikiz ayırık nizam uygulama yapılacaktır.
- c) Ön bahçe mesafesi en az 5.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 3.00 m.dir.
- d) Açık ve kapalı çıkmalar Emsale (KAKS) dahildir.
- g) ±0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.
- i) Bina Boyutları: eğim istikametine dik bina cephesi 15.00 m., eğim istikametine paralel bina derinliği 12.00 m.dir.
- j) Çatılar ve Saçaklar:
  - j-1) %45 çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.
  - j-2) Saçak genişliği en fazla 1.5 m.dir ve ayırık nizamda 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur, çatı arası kullanımlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



**1 Ada 65 Parsel**



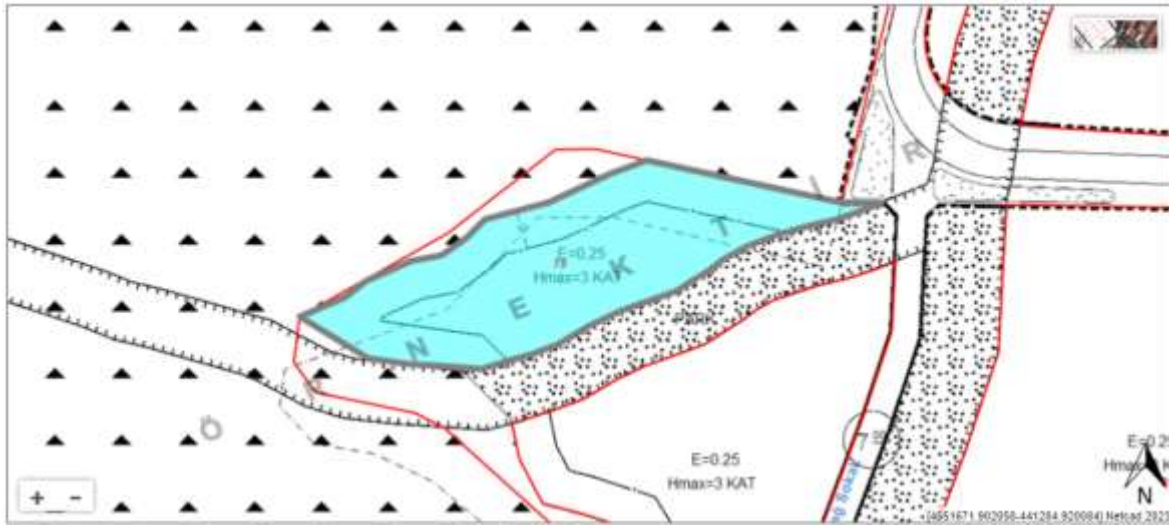
**1 Ada 75 Parsel**



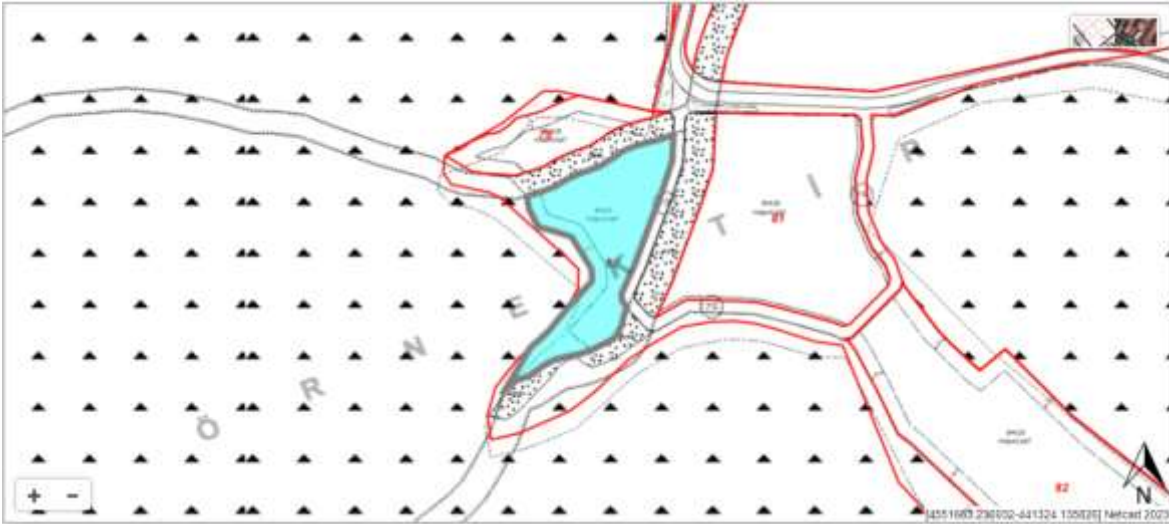
**1 Ada 78 Parsel**



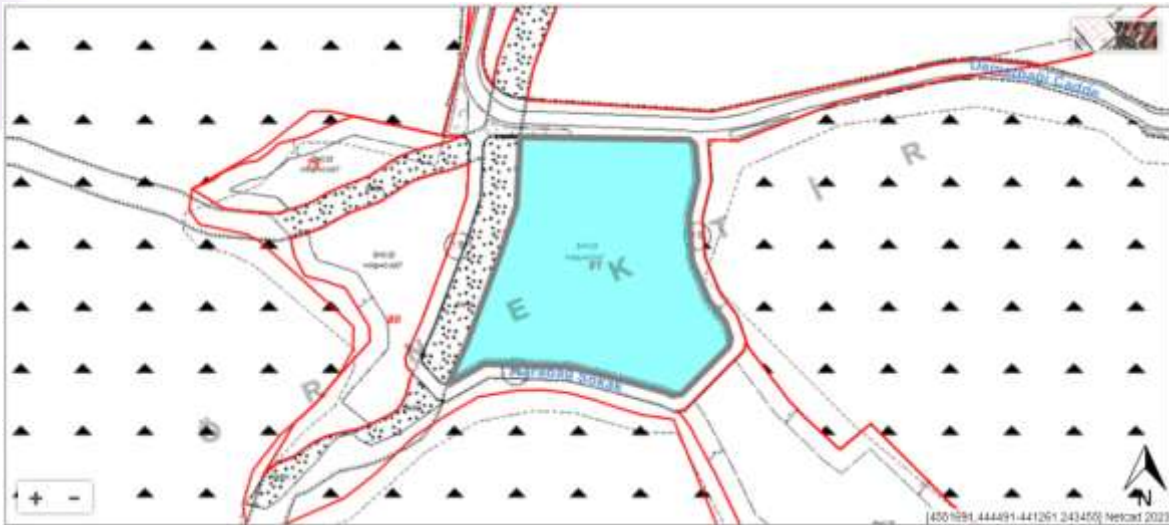
**1 Ada 79 Parsel**



**1 Ada 80 Parsel**



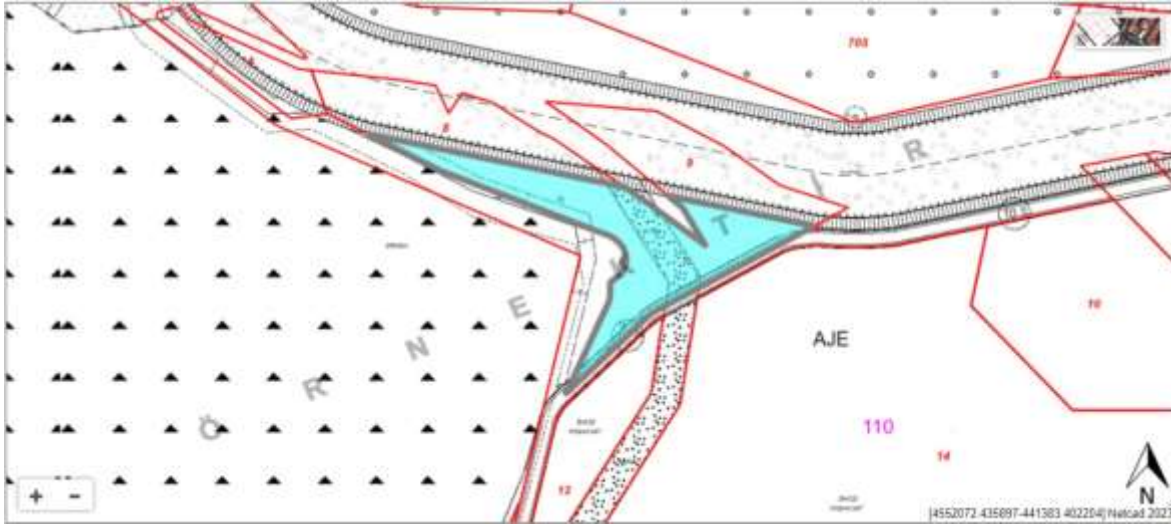
**1 Ada 81 Parsel**



**1 Ada 82 Parsel**



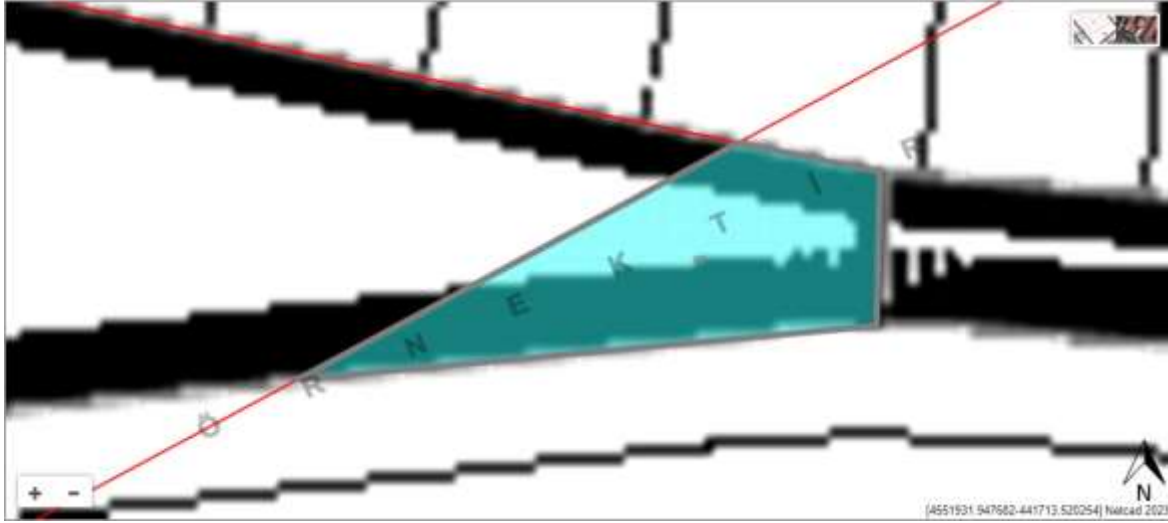
**110 Ada 7 Parsel**



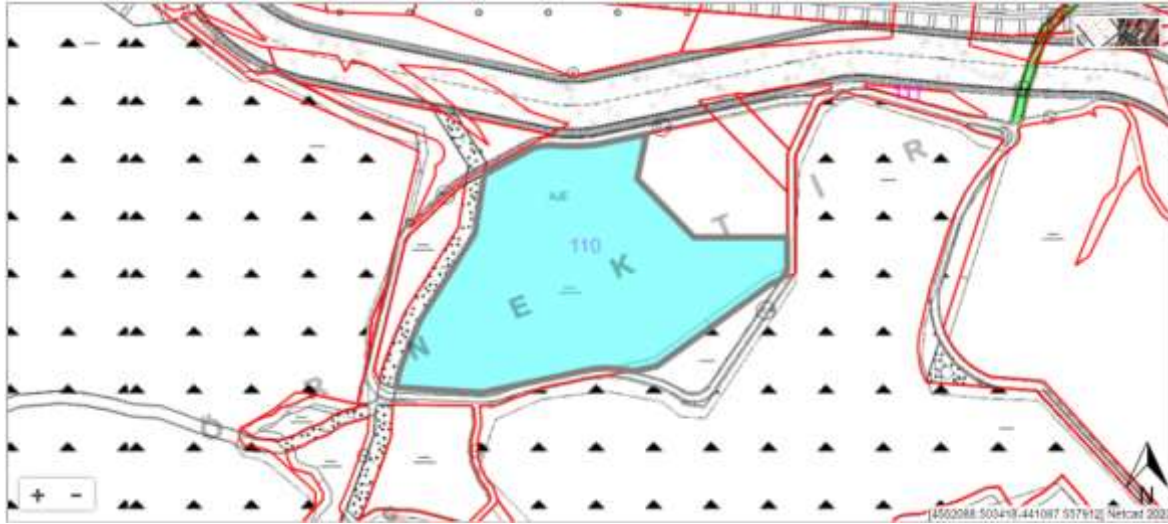
**110 ada 12 Parsel**



#### 110 ada 13 Parsel



#### 110 ada 14 Parsel



Kaynak: <https://webgis.cekmekoy.bel.tr/imardurumu>

#### 4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların imar arşiv dosyasında herhangi bir izin&belge bulunmamaktadır. Taşınmazlar halihazırda boş arazi vasfındadır.

#### 4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; mevcut durumda "arsa" nitelikli olup herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır. Bu neden ile yapılması gerekli yasal prosedür bulunmamaktadır.

#### **4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumda; konu gayrimenkullerin kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 12.05.2023 tarih 6584 sayılı yazılı imar durumu belgelerinde, konu parsellerin imar durumunun ve fonksiyonun son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğe uğramadığı görülmüştür. Diğer yandan takyidat belgelerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların mülkiyet durumlarında meydana gelen değişiklikler aşağıda belirtilmiştir;

Değerleme konusu taşınmazlarda hisse payı bulunan Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işleminden 21.09.2020 tarih ve 20887 yevmiye ile işlemi tescil edildiği görülmüştür. Değerlemeye konu olan 1 ada 65 parselde 23.02.2022 tarih ve 2756 yevmiyeli, 1 ada 75, 78, 110 ada 7, 12 ve 14 parseller 03.02.2022 tarih ve 2756 yevmiye ile, 1 ada 79, 80, 81 ve 82 parseller 24.02.2022 tarih ve 4734 yevmiye ile, 110 ada 13 parsel 28.01.2022 tarih ve 2256 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine lehine satış işlemi nedeni ile tescil edilmiştir. 110 ada 7 parsel numaralı taşınmazda İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır belirtmesi bulunmakta olup ayrıca 11.01.2023 tarih, 855 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine 854,05 m<sup>2</sup> satış işlemi nedeni ile tescil kaydı bulunmaktadır.

#### **4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlardan **1 ada 65, 1 ada 75 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı (Konusu: *Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi*) kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır.

**1 ada 78 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı "(Konusu: *Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi*)" kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır. Ayrıca 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3, 115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR" kaydı bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri Projesi'nin Yönetim Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılmakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden kısıtlılık yaratmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **1 ada 79, 1 ada 80, 1 ada 81 ve 1 ada 82 parselde** herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **110 ada 7 parsel** üzerinde çok sayıda malik bulunması nedeni ile muhtelif sayıda beyan, şerh ve ipotek kaydı bulunmakta olup değerlendirme konusu İŞ GYO A.Ş. hisse payını ilgilendiren 19.10.2020 tarih, 23734 yevmiye numaralı "İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır" belirtmesi bulunmakta olup söz konusu dava sürecinin kesinleşmiş mahkeme kararına henüz dönmemiş olması nedeni ile alım/satım işleminde kısıtlılık oluşturmamaktadır.



#### 4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İş GYO A.Ş.' nin mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller İle 110 ada 7, 13, 12,14 parsel numaralı" Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlar Ömerli Mahallesi, Çekmeköy/İstanbul posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan İstanbul-Şile Otoyolu üzerinde doğu istikametinde ilerlerken sol kolda kalan Ayvalı Çiftliği Caddesi ve Demetbağı Çıkması Caddesi'ne dönülerek sağlanmaktadır. Özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Konu parseller geometrik açıdan değişiklik göstermekte ve genellikle düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topografik açıdan eğimli yapıya sahiptir. Gayrimenkuller Çekmeköy idari sınırları dahilinde bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde; Kasaba Evleri, Ömerli Park Villaları, Mavi Yeşil Villaları, Riverside Sitesi ve Özel Alev Okulları gibi projeler vardır.

#### Gayrimenkullerin Konum Krokisi





Koordinat Bilgisi: 41.096867, 29.305652

Merkez Noktalar	Kuş Uçuşu Mesafeler, km
TEM Oto Yolu	15,00
Ataşehir İlçe Merkezi	21,00
Çekmeköy İlçe Merkezi	10,00
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	24,00
F.S.M. Köprüsü	20,00
Sabiha Gökçen Havalimanı	23,00

\*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.



### 4.3 Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 7, 13, 12,14 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Parsellerin toplam yüzölçümü 155.623,68 m<sup>2</sup> olup İş GYO hissesine düşen arsa alanı 65.416,60 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

### Konu Gayrimenkullerin Alan Bilgileri

No	Ada	Parsel	İmar Lejandı	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	İŞGYO Hissesine Düşen Alan, m <sup>2</sup>
1	1	65	Kismen Park, Kismen Orman Alanı	2.569,99	5,00
2	1	75	Park Alanı	2.185,37	1.798,43
3	1	78	Park Alanı	3.158,07	2.598,90
4	1	79	Konut Alanı	3.348,32	2.805,42
5	1	80	Konut Alanı	6.972,71	5.842,14
6	1	81	Konut Alanı	14.309,43	11.989,28
7	1	82	Konut Alanı	27.927,41	23.399,21
8	110	7	Kismen Tarım, Kismen Park Alanı	9.509,92	854,05
9	110	12	Konut Alanı	5.888,72	1.108,68
10	110	13	Tarım Alanı	12,01	12,01
11	110	14	Konut Alanı	79.741,73	15.003,48

Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut olmayıp geometrik olarak yamuk şekilli, topografik olarak eğimli yapıdadır. 1 ada 65, 75, 78, 81, 82 parsellere ve 110 ada 7, 13, 14 parselde kadastral yoldan erişim sağlanabildiği görülmüştür.



## 5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

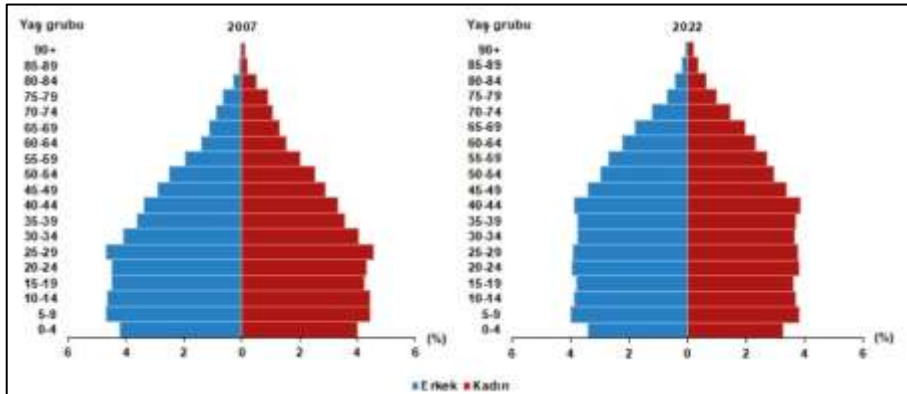
### 5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2021 yılı için dünya nüfusunun 7 milyar 874 milyon 965 bin 732 kişi olduğu tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 444 milyon 216 bin 102 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 393 milyon 409 bin 33 kişi ile Hindistan, 332 milyon 915 bin 74 kişi ile Amerika izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun 40,3%'ünü oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 195 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun 1,1%'ini oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus ise, bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

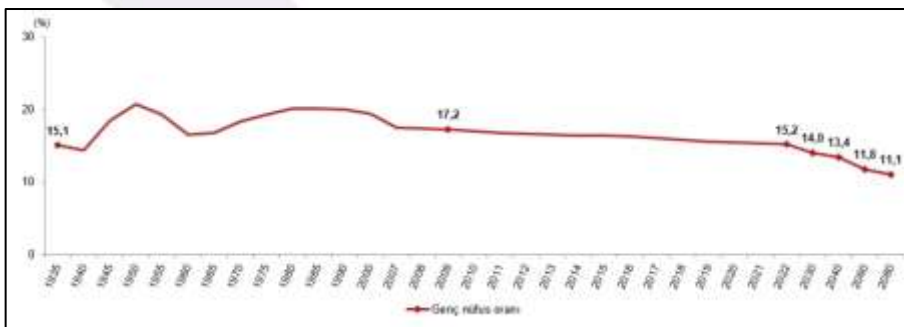
### Nüfus piramidi, 2007, 2022



15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 949 bin 817 kişi oldu. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,2'sini oluşturdu. Genç nüfusun %51,2'sini erkek nüfus, %48,8'ini ise kadın nüfus oluşturdu.

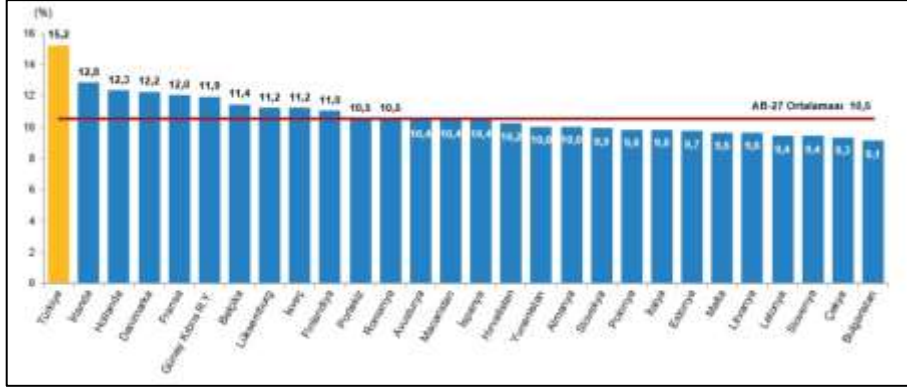
Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

### Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



**Kaynak:** TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990  
 TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000  
 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2022  
 TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2030-2080

Türkiye'nin genç nüfus oranının %15,2 ile Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. AB üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2022 yılında genç nüfus ortalaması %10,5 oldu.



**Kaynak:** Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2022  
TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2022

## 5.2 Ekonomik Veriler

### 5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

#### DÜNYA

IMF, Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda enflasyonun yüksek seyri, finans sektörüne ilişkin belirsizlikler ve Rusya-Ukrayna savaşının devam eden etkileri nedeniyle küresel büyüme tahminlerini 2023 ve 2024 yılları için aşağı yönlü revize etti. ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış bazda %1,1 büyürken, öncü göstergeler ülkede ekonomik aktivitenin ikinci çeyreğe olumlu bir başlangıç yaptığını işaret etti. Ülkede yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Mart'ta %5,6 seviyesine yükseldi.

Borç tavanına ve finansal istikrara ilişkin endişelerin sürdüğü ABD'de Fed, Mayıs ayı toplantısında politika faizini 25 baz puan artırarak faiz artırımlarına devam etti. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %1,3 büyüyen Euro Alanı'nda öncü verilere göre yıllık TÜFE enflasyonu Nisan'da %7 düzeyinde gerçekleşti. Nisan ayında açıklanan verilerin küresel ekonomik aktiviteye ilişkin karışık bir görünüm sunması emtia piyasasında da dalgalı bir seyre neden oldu.

**(Kaynak:** Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Mayıs 2023)

#### TÜRKİYE

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre Şubat 2023'te işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,2 puan yükselerek %10,0 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde işgücüne katılma oranı %53,6, zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı %23,4 oldu.



Sanayi üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Şubat'ta aylık bazda %6 oranında gerilerken, yıllık bazda %8,2 ile pandemi etkilerinin yoğun olarak hissedildiği Mayıs 2020'den bu yana en hızlı düşüşünü kaydetti. İmalat PMI Nisan'da 51,5 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde üretim endeksi Ağustos 2021'den bu yana en yüksek oranda gerçekleşirken, ihracat ve toplam yeni siparişlerdeki artış ivme kazandı.

Şubat ayında cari açık 8,8 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif cari açık 55,4 milyar USD ile Ağustos 2012'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Merkezi yönetim bütçe açığı deprem felaketinin de etkisiyle yılın ilk çeyreğinde 250 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek yıl geneli için hedeflenen 659 milyar TL'lik bütçe açığı hedefinin %38'ine ulaştı.

Nisan ayında tüketici fiyatları aylık bazda %2,39 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %43,68 seviyesine geriledi. Yİ-ÜFE de %52,11 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artışını sergiledi. Nisan ayı toplantısında piyasa beklentisi paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %8,5 seviyesinde tutan TCMB yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda enflasyon beklentilerini revize etmedi. Nisan ayı genelinde dalgalı bir görünüm sergileyen BIST-100 endeksi Mart sonuna kıyasla %4,1 düşüş kaydetti. Bu dönemde Türk lirası ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam etti.



PMI 1,6 puanlık yükselişle 56,6 seviyesine çıkarak sektörde aktivitenin hızlandığını gösterdi.

Nisan (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2022	2023	2022	2023
Aylık	7,25	2,39	7,67	0,81
Yısonuna Göre	31,71	15,21	39,23	7,11
Yıllık	69,97	43,68	121,82	52,11
Yıllık Ortalama	34,46	67,20	72,03	105,50

Euro Alanı'nda öncü verilere göre TÜFE Nisan'da aylık bazda %0,7, yıllık bazda %7,0 ile beklentilere paralel artış kaydetti. Yıllık çekirdek TÜFE enflasyonunun bir miktar gerilemekle birlikte %5,6 ile yüksek seyrini sürdürmesi ECB'nin faiz artırımlarına bir süre daha devam edeceğine yönelik beklentileri güçlendirdi. Nisan ayında TÜFE artışı %2,39 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) de %0,81 arttı.



Euro Alanı'nda 2023 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü GSYH büyümesi çeyreklik bazda %0,1, yıllık bazda da %1,3 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde Bölgenin en büyük ekonomisi olan Almanya'da ekonomik aktivitenin yıllık bazda daralması dikkat çekti. Nisan ayına ilişkin öncü PMI verileri imalat ve hizmet sektörlerinin faaliyetlerinde ayrışmaya işaret etti. İmalat PMI verisi 1,8 puan gerileyerek 45,5 düzeyinde gerçekleşirken, hizmetler

PMI 1,6 puanlık yükselişle 56,6 seviyesine çıkararak sektörde aktivitenin hızlandığını gösterdi.

Euro Alanı'nda öncü verilere göre TÜFE Nisan'da aylık bazda %0,7, yıllık bazda %7,0 ile beklentilere paralel artış kaydetti. Yıllık çekirdek TÜFE enflasyonunun bir miktar gerilemekle birlikte %5,6 ile yüksek seyrini sürdürmesi ECB'nin faiz artırımlarına bir süre daha devam edeceğine yönelik beklentileri güçlendirdi. Nisan ayında TÜFE artışı %2,39 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) de %0,81 arttı.

#### **Konut satışları Mart'ta yıllık bazda %21,4 azaldı.**

Konut satışları Şubat ayında yıllık bazda gerilemesinin ardından Mart'ta da %21,4 oranında azalarak 105.476 adet oldu. Böylece, yılın ilk çeyreğinde konut satışları geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11,5 oranında geriledi. Mart ayında ilk el satışlar yıllık bazda %14,2 azalırken, aynı dönemde %24,3 gerileyen ikinci el satışlar toplam satışların %68,8'ini oluşturdu. Yabancılar yapılan konut satışları da yıllık bazda %38,7 azalırken, bu satışların toplam konut satışları içindeki payı %3,2 oldu.

**(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Mayıs 2023)**

### 5.3 Gayrimenkul Sektörü

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alıp para politikalarını uygulamaya koymuşlardır.

Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaşı niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir.

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022

yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adet olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 olarak gerçekleşmiştir. İl bazında satış sıralamasında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

**(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı: 31, 10 Mart 2023)**

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

(**Kaynak:** GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu Sayı: 31, 10 Mart 2023)

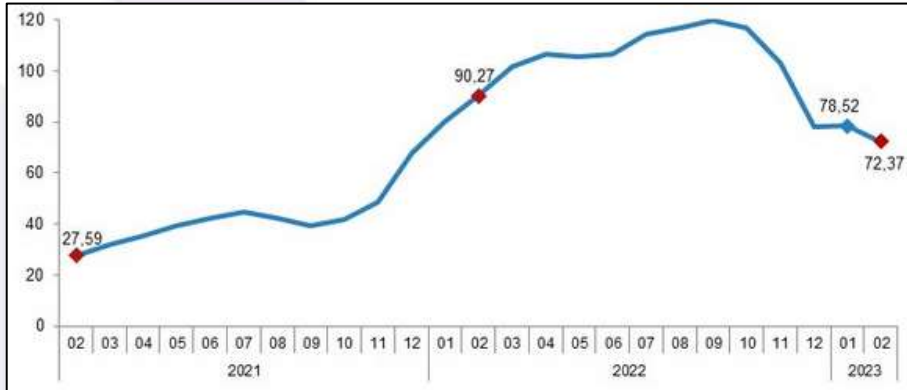
### İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2023

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
<b>Endeks - Index</b>												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51	189,25	192,27	195,51	193,97	192,76	191,35	190,23	190,36	190,32	192,25
2020	202,04	202,34	202,34	204,08	206,85	208,46	210,43	216,30	220,87	227,47	234,07	240,35
2021	258,24	258,16	267,03	276,48	288,67	297,02	304,61	307,43	308,20	322,84	348,46	403,16
2022	464,60	491,20	538,26	571,22	593,87	614,46	654,13	667,06	677,52	700,80	709,02	719,25
2023	829,42	846,70	864,96									
<b>Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly rate of change (%)</b>												
2015	-	0,54	0,63	0,89	1,04	-0,14	0,80	0,52	0,89	-0,67	-0,54	-0,41
2016	7,54	-0,06	1,17	0,80	1,68	-0,45	-0,07	0,34	0,26	0,78	2,45	2,65
2017	4,87	0,32	1,07	0,32	0,33	-0,16	0,87	1,05	1,10	1,39	2,51	1,51
2018	4,91	1,16	1,69	2,03	2,95	2,29	1,63	6,10	5,88	-0,16	-3,13	-1,85
2019	6,49	0,91	1,47	1,60	1,69	-0,79	-0,62	-0,73	-0,59	0,07	-0,02	1,01
2020	5,09	0,15	0,00	0,86	1,36	0,78	0,95	2,79	2,11	2,99	2,90	2,68
2021	7,44	-0,03	3,44	3,54	4,41	2,89	2,56	0,93	0,25	4,75	7,94	15,70
2022	15,24	5,73	9,58	6,12	3,97	3,47	6,46	1,98	1,57	3,44	1,17	1,44
2023	15,32	2,08	2,16									
<b>Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) - Rate of change on December of the previous year (%)</b>												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	7,54	7,48	8,74	9,60	11,44	10,93	10,85	11,23	11,52	12,39	15,14	18,19
2017	4,87	5,21	6,33	6,68	7,03	6,86	7,79	8,92	10,13	11,66	14,46	16,18
2018	4,91	6,12	7,92	10,11	13,35	15,95	17,84	25,03	32,38	32,16	28,02	25,65
2019	6,49	7,46	9,03	10,77	12,64	11,75	11,06	10,24	9,60	9,67	9,65	10,76
2020	5,09	5,25	5,25	6,15	7,59	8,43	9,46	12,51	14,89	18,32	21,75	25,02
2021	7,44	7,41	11,10	15,03	20,10	23,58	26,74	27,91	28,23	34,32	44,98	67,74
2022	15,24	21,84	33,51	41,69	47,30	52,41	62,25	65,46	68,05	73,83	75,87	78,40
2023	15,32	17,72	20,26									

**Kaynak:** TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

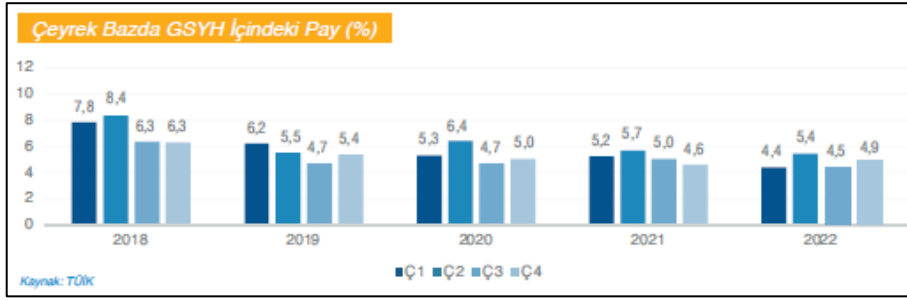
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı.

### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Şubat 2023



**Kaynak:** TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

### İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)



**Kaynak:** GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 4. Çeyrek dönem itibarıyla 4,9% oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü 118,0%, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı 59,3% oldu.

### İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)

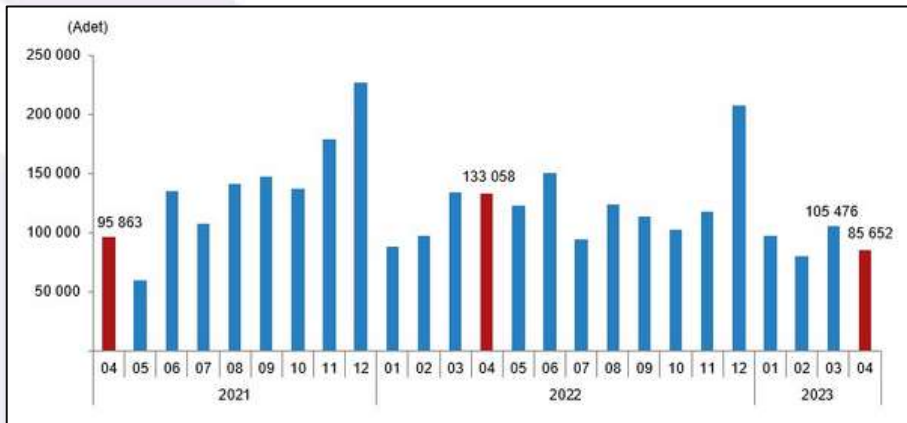


**Kaynak:** GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

#### 5.3.1 Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu.

#### Konut Satışı Nisan'20-22



**Kaynak:** TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2023

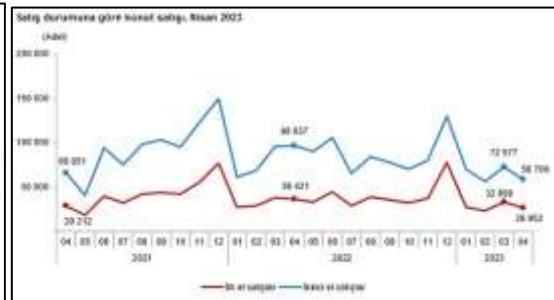
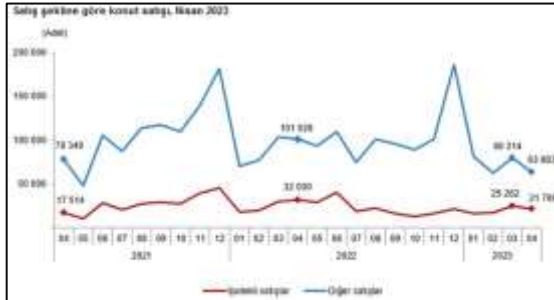


Konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,6 azalışla 368 bin 867 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ipotekli konut satışları %32,0 azalış göstererek 21 bin 769; diğer konut satışları %36,8 azalarak 63 bin 883 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4; diğer satışların payı %74,6 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satış sayısı %26,0 azalarak 26 bin 952; İkinci el konut satışları %39,3 azalış göstererek 58 bin 700 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5; ikinci el konut satışının payı %68,5 oldu.

Konut satış sayısı, Nisan 2023	Nisan		Değişim (%)	Ocak - Nisan		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
	<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>85 652</b>	<b>133 058</b>	<b>-35,6</b>	<b>368 867</b>	<b>453 121</b>
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>85 652</b>	<b>133 058</b>	<b>-35,6</b>	<b>368 867</b>	<b>453 121</b>	<b>-18,6</b>
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9



**Kaynak:** TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2023

#### 5.4 GYO'lar

GYO endeksi 2022 yılında rekor kırdı. GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmıştı. 2022 yılına güçlü bir giriş yaparak Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks son çeyrekte 2000 puanı da aşarak tarihi bir rekorla %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapattı. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getiri sağladı. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar USD) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aştı. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükseldi. 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış görüyoruz. Yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. Ancak yabancı yatırımlarda net çıkışının bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştı.

GYO endeksindeki bu büyümenin 2023 yılı ilk çeyreğinde olası kar satışları, yaşamış olduğumuz deprem felaketinin etkileri, yaklaşan seçimler ve ekonomik faktörler sebebiyle bir miktar geri çekilmesi mümkün gözükmektedir. Endekste 2023 yılında yeni rekor seviyelerin gelmesi ancak yabancı yatırımcıların sektöre uzun vadeli olarak yatırım yapması ile mümkündür. Öte yandan GYO'ların 2023 yılında kentsel dönüşüm, enerji verimli yapılar, döngüsel ekonomi, yatay mimari, müstakil yapılar, şehir dışı yerleşim, teknolojik ve akıllı yapılar, geniş kullanım alanı ve paylaşım ekonomisi temaları üzerine yoğunlaşması sektörün gelişimine katkı sağlayacaktır.



GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4.çeyrek sonu itibarıyla 2098,94 seviyesinde kapatmıştır.

**(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı)**

## 5.5 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

### 5.6.1 İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazi boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde

Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.313 km<sup>2</sup>'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2022 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.907.951 kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

**(Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri)**

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir. İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

### 5.6.2 Çekmeköy İlçesi



Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçesi. Önceleri Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy, 2009'da Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılmasıyla oluştu. 148,08 kilometrekarelik alanda 135.603 kişinin yaşadığı Çekmeköy'de nüfus, ilçe olmadan önce 75.423 iken 1990'da 13.523, 2000'de 37.502, 2007'de 70.683,

2017 yılında ise 248.859. Bu nüfus, 125.220 erkek ve 123.639 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,32 erkek, %49,68 kadındır. İlçenin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ve Ömerli Barajı yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2022 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Çekmeköy İlçesi nüfusu 296.066 kişidir.

#### Çekmeköy İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Yıl	Çekmeköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	296.066	147.352	148.714
2021	288.585	143.789	144.796
2020	273.658	136.842	136.816
2019	264.508	132.612	131.896
2018	251.937	126.336	125.601
2017	248.859	125.220	123.639
2016	239.611	120.826	118.785
2015	231.818	117.257	114.561
2014	220.656	111.730	108.926
2013	207.476	105.171	102.305
2012	193.182	98.029	95.153
2011	183.013	93.116	89.897
2010	168.438	85.366	83.072
2009	154.103	78.294	75.809
2008	147.352	75.251	72.101

## 6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir.

Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin dılması mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- “Tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en

yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsayıldığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **6.3 Değerleme Yaklaşımları**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

#### **6.3.1 Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

### 6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.



Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kismen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## 7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

### 7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Gayrimenkullerin tercih edilen bölgede konumlu olması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi
Prestiji yüksek bölgede yer alması,	Mer'i imar planında taşınmazların donatı alanında kalması nedeniyle kullanımının kısıtlı olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
	Dünyamızın ve ülkemizin içinde bulunduğu sağlık ve sosyo ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri

### 7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

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

Konu gayrimenkuller; 1/1000 ölçekli imar planında "Konut", "Park", "Orman" ve "Tarım" alanlarında yer almaktadır. "Park", "Orman" ve "Tarım" alanlarında herhangi bir yapılaşma ön görülmemiştir. "Konut" alanında yer alan parseller için mer'İ imar koşulları uyarınca geliştirme yapılmıştır.

### 7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde "**Pazar Yaklaşımı**" ve "**Gelir Yaklaşımı**" kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda boş arsa nitelikli olup "Konut", "Park", "Orman ve "Tarım" lejantlarında bulunmaktadır. Alınan şifahi bilgiler ve imar planı notlarından edinilen bilgiler doğrultusunda, imar durumlarında belirtilen "Park", "Orman" ve "Tarım" alanlarında herhangi bir yapılaşma ön görülmemiştir. "Park" ve "Orman" lejantlarda yer alan parsellerin konum ve form özellikleri dikkate alındığında herhangi bir Pazar değeri bulunmadığı görülmüştür. Bu neden ile değerlemede Çekmeköy Belediyesinden şifahi olarak edinilen arsa rayiç değerleri takdir edilmiştir.

Bu neden ile yapılan Pazar araştırmasında "Konut" ve "Tarla" nitelikli boş arsalar için birim satış değerleri araştırılmıştır. Ayrıca gelir indirgeme yaklaşımında kullanılmak üzere, "Konut" lejantında yer alan geliştirilebilecek villa nitelikli taşınmazların birim satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen verilen aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Satılık ilanlarda pazarlık payı ve KDV oranı da bulunmakta olup düzeltme hesabında bu durum dikkate alınmıştır.

#### Satılık Villa Emsalleri

No	Açıklama	Arsa Payı Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Değer (₺)	Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)	İletişim
1	Ömerli Mahallesi, Kasaba Evleri 4.etapta konumlu, 2 katlı, 9+2 plan tipli, brüt 650 m <sup>2</sup> , net 550 m <sup>2</sup> beyan edilen yeni villa, 43.500.000 bedelle satılıktır.	1000	650	59.000.000	90.769	Mülk İstanbul 0 (532) 622 94 33
2	Ömerli Mahallesi, Kasaba Evleri 4.etapta konumlu, 2 katlı, 5+1 plan tipli, brüt 325 m <sup>2</sup> , net 225 m <sup>2</sup> beyan edilen yeni villa, 34.000.000 bedelle satılıktır.	500	325	34.000.000	104.615	Mülk İstanbul 0 (532) 622 94 33
2	Ömerli Mahallesi, Kasaba Evleri Sitesinde konumlu, 2 katlı, 5+1 plan tipli brüt 350 m <sup>2</sup> , net 300 m <sup>2</sup> beyan edilen yeni villa, 40.000.000 bedelle satılıktır.	2500	350	40.000.000	114.286	ACARKENT REMAX 0 (542) 435 93 87
3	Ömerli Mahallesi, Ömerli 28 Sitesi'nde konumlu, 2 katlı, 4,5+1 plan tipli, brüt 285 m <sup>2</sup> (açık teras alanları ve veranda dahil), net 197 m <sup>2</sup> beyan edilen havuzlu yeni villa, 18.850.000 bedelle satılıktır.	300	220	21.000.000	95.455	Tar Sa Satış Ofisi 0 (506) 627 62 78
4	Ömerli Mahallesi, Ömerli Dekar Sitesi'nde konumlu, 2 katlı, 3+1 plan tipli, 172 m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu net 124 m <sup>2</sup> beyan edilen havuzlu yeni villa, 14.750.000 TL bedelle satılıktır.	172	149	16.000.000	107.527	Remax Trend 0 (532) 660 64 27

#### Satılık Villa Emsal Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)	Alan	Proje Nitelik	Bahçe Kullanımı	Pazarlık Düzeltmesi	KDV Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)
1	90.769	15%	0%	-25%	-5%	-15%	63.538
2	104.615	0%	0%	0%	-5%	-11%	87.877
2	114.286	5%	0%	-30%	-5%	-13%	65.143
3	95.455	0%	5%	5%	-5%	-10%	90.682
4	107.527	-10%	5%	5%	-5%	-8%	93.548
<b>Ortalama Satış Bedeli, TL/m<sup>2</sup></b>							<b>80.158</b>
<b>Yuvarlatılmış Ortalama Satış Bedeli, TL/m<sup>2</sup></b>							<b>80.000</b>

**Satılık Arsa Emsalleri**

No	Açıklama	Alan (m <sup>2</sup> )	Değer (₺)	Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)	İletişim
1	Ömerli Mahallesi'nde 71 ada 15 parselde konumlu E:0.25, Hmaks: 3 kat yapılaşma şartlarında "Konut" imarlı 302 m <sup>2</sup> arsa 5.400.000 TL bedelle satılıktır.	302	7.350.000	24.338	Evidea Assist 0 (507) 126 26 71
2	Ömerli Mahallesi'nde 7 ada 3 parselde konumlu E:0.40, Hmaks: 8.50 m yapılaşma şartlarında "Turizm+Konut" imarlı 7.302 m <sup>2</sup> arsa 132.000.000 TL bedelle satılıktır.	7302	150.000.000	20.542	Sahibinden 0 (532) 312 19 71
3	Ömerli Mahallesi'nde 74 ada 3 parselde konumlu E:0.3 yapılaşma şartlarında "Konut" imarlı 601 m <sup>2</sup> arsa 15.000.000 TL bedelle satılıktır.	601	15.000.000	24.958	Coldwell Banker 0507 419 57 27

**Satılık Arsa Emsal Düzeltme Tablosu**

No	Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)	İmar	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)
1	24.338	0%	-30%	-15%	13.386
2	20.542	-15%	-10%	-15%	12.325
3	24.958	-5%	-30%	-15%	12.479
<b>Ortalama Satış Bedeli, TL/m<sup>2</sup></b>					<b>12.730</b>
<b>Yuvarlatılmış Ortalama Satış Bedeli, TL/m<sup>2</sup></b>					<b>12.500</b>

**Satılık Tarla Emsalleri**

No	Açıklama	Alan (m <sup>2</sup> )	Değer (₺)	Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)	İletişim
1	Ömerli Mahallesi'nde 15 ada 16 parselde konumlu 1.760 m <sup>2</sup> tarla 3.500.000 TL bedelle satılıktır.	1760	3.500.000	1.989	Sahibi
2	Ömerli Mahallesi'nde 254 ada 254 parselde konumlu 10.450 m <sup>2</sup> tarla 18.500.000 TL bedelle satılıktır.	10450	18.500.000	1.770	Sahibi 0 (538) 303 98 13
3	Sırapınar Mahallesi'nde konumlu 2.700 m <sup>2</sup> tarla 6.250.000 TL bedelle satılıktır.	2700	6.250.000	2.315	Rainbow Gayrimenkul 0 (532) 207 00 70

**Satılık Tarla Emsal Düzeltme Tablosu**

No	Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)	İmar	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (m <sup>2</sup> /₺)
1	1.989	0%	35%	-15%	2.386
2	1.770	0%	35%	-10%	2.213
3	2.315	0%	35%	-15%	2.778
<b>Ortalama Satış Bedeli, TL/m<sup>2</sup></b>					<b>2.459</b>
<b>Yuvarlatılmış Ortalama Satış Bedeli, TL/m<sup>2</sup></b>					<b>2.500</b>

Bölgeye hakim emlakçılar ile yapılan görüşmeler ve güncel piyasa araştırmaları sonucunda villa nitelikli taşınmazlar için birim satış değeri **80.000 TL/m<sup>2</sup>**; "Konut" lejantlı boş arsa nitelikli taşınmazlar için birim satış değeri **12.500 TL/m<sup>2</sup>**; tarla nitelikli taşınmazlar için birim satış değeri **2.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir. Takdir edilen birim değerler sonucu ulaşılan birim değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

No	Ada	Parsel	İmar Lejandı	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	İŞGYO Hissesine Düşen Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, -TL/m <sup>2</sup>	Toplam Arsa Değeri, -TL/m <sup>2</sup>
1	1	79	Konut Alanı	3.348,32	2.805,42	12.500	35.067.750
2	1	80	Konut Alanı	6.972,71	5.842,14	12.500	73.026.750
3	1	81	Konut Alanı	14.309,43	11.989,28	12.500	149.866.000
4	1	82	Konut Alanı	27.927,41	23.399,21	12.500	292.490.125
5	110	12	Konut Alanı	5.888,72	1.108,68	12.500	13.858.500
6	110	14	Konut Alanı	79.741,73	15.003,48	12.500	187.543.500
7	1	65	Kismen Park, Kismen Orman Alanı	2.569,99	5	1.615	8.073
8	1	75	Park Alanı	2.185,37	1798,43	1.615	2.903.835
9	1	78	Park Alanı	3.158,07	2598,9	1.615	4.196.314
10	110	7	Kismen Tarım, Kismen Park Alanı	9.509,92	854,05	1.615	1.378.992
11	110	13	Tarım Alanı	12,01	12,01	2.500	30.025
<b>Toplam</b>							<b>760.369.864</b>

### 7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar için "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yönteminde kullanılmak üzere "Konut" lejantlı arsalar üzerinde geliştirilebilecek proje için maliyet analizi yapılmıştır. Mer'î imar koşulları uyarınca tarafımızca varsayımsal geliştirme yapılmış olup maliyet analizinde söz konusu proje üzerinden hesaplanan alan bilgileri esas alınmıştır. Projeye ait toplam alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Fonksiyon	Konut							
<b>Emsal (KAKS)</b>	0,25							
<b>Kat Sayısı</b>	3							
<b>Emsal Harici Alan</b>	30%							
<b>İNŞAAT ALAN HESABI</b>	<b>1-79</b>	<b>1-80</b>	<b>1-81</b>	<b>1-82</b>	<b>110-12</b>	<b>110-14</b>	<b>Toplam</b>	<b>Birim</b>
Brüt Parsel Yüzölçümü	3.348	6.973	14.309	27.927	5.889	79.742	138.188	m <sup>2</sup>
Net Parsel Yüzölçümü	3.348	6.973	14.309	27.927	5.889	79.742	138.188	m <sup>2</sup>
Taban Alanı	589	720	1.851	1.625	867	2.735	8.387	m <sup>2</sup>
<b>Üst Yapı Alan Hesabı</b>								
Emsal Alan (Bağımsız Bölümler)	835	1.734	3.566	6.978	1.471	19.569	34.152	m <sup>2</sup>
Emsal Harici Alanlar (Bağımsız Bölümler)	251	520	1.068	2.094	441	5.979	10.354	m <sup>2</sup>
<b>Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı</b>	<b>1.085</b>	<b>2.254</b>	<b>4.634</b>	<b>9.072</b>	<b>1.912</b>	<b>25.548</b>	<b>44.505</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Bodrum Kat ve Ortak Alan Hesabı</b>								
Ortak Kullanım Yapı Alanları(S Blok, Trafo, AG Köşkü)	0	0	0	0	0	1.762	1.762	m <sup>2</sup>
<b>Toplam Yapı İnşaat Alanı</b>	<b>1.085</b>	<b>2.254</b>	<b>4.634</b>	<b>9.072</b>	<b>1.912</b>	<b>27.310</b>	<b>46.267</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Diğer İnşaat Alanları</b>								
<b>Su Sarnıcı Alanı</b>	21	21	129	64	21	408	665	m <sup>2</sup>
<b>Havuz Alanı</b>	71	74	447	939	230	2.690	4.452	m <sup>2</sup>
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	<b>1.178</b>	<b>2.349</b>	<b>5.210</b>	<b>10.075</b>	<b>2.164</b>	<b>30.408</b>	<b>51.384</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Söz konusu projede villa nitelikli taşınmazların yer alması sebebi ile yapı inşaat maliyetleri ve peyzaj maliyetleri ayrı kalemler olarak incelenmiştir. İnşaat firmaları ile yapılan görüşmeler sonucu ulaşılan detaylı hesaplar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

<b>Geliştirme Maliyeti</b>			
Arsa Alanı			138.188,32 m <sup>2</sup>
Toplam Taban Alanı			8.386,66 m <sup>2</sup>
Toplam Zemin Altı ve Ortak Alanlar (sosyal Tesis-Trafo vs)			1.761,71 m <sup>2</sup>
Toplam Zemin Üstü Alanlar			44.505,45 m <sup>2</sup>
Diğer İnşaat Alanları (Havuz-Sarnıç)			5.116,91 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı			51.384,07 m <sup>2</sup>
Toplam Bina Taban Alanı			8.386,66 m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı			129.801,66 m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>			
<b>Zemin Altı Yapı Alanları</b>	Alan	Birim	
Kaba İnşaat	1.761,71	270	475.662 USD
İnce Yapı	1.761,71	300	528.513 USD
Elektro-Mekanik	1.761,71	190	334.725 USD
<b>Zemin Üstü Yapı Alanları</b>			
Kaba İnşaat	44.505,45	300	13.351.635,00 USD
İnce Yapı	44.505,45	270	12.016.471,50 USD
Elektro-Mekanik	44.505,45	190	8.456.035,50 USD
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>			<b>35.163.041,60 USD</b>
Peyzaj ve Altyapı Maliyeti (Havuz-Sarnıç dahil)	129.802	95	12.331.157,70 USD
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>			<b>47.494.199,30 USD</b>
<b>Müteahhit Karı</b>		<b>15%</b>	<b>7.124.129,90 USD</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		3,00%	1.054.891,25 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		3,00%	1.054.891,25 USD
Yönetim giderleri		2,00%	703.260,83 USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler		2,00%	703.260,83 USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>			<b>3.516.304,16 USD</b>
<b>Toplam Geliştirme maliyeti</b>			<b>58.134.633,36 USD</b>
<b>Toplam Geliştirme maliyeti</b>			<b>1.377.192.023,79 TL</b>
<b>Yapı Birim Maliyet</b>			<b>29.766,081 TL</b>

Yapılan Pazar araştırmalar sonucunda "Konut" lejantında geliştirilen projenin toplam maliyeti **1.377.192.023,79 TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

#### 7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Konu taşınmazın değerlemesi için boş arsa üzerinde imar koşulları doğrultusunda hazırlanan teklif projeye göre geliştirme yapılmıştır. Geliştirilen proje üzerinden elde edilen hasıllardan, oluşabilecek inşaat maliyetleri, bugüne indirgenerek arsa değerine ulaşılmıştır.

#### **Nakit Akışları Analizi Varsayım ve Kabuller**

Söz konusu net nakit akım analizinde konu parsel üzerinde inşa edilebilecek yapının "Konut" fonksiyonu ile inşa edileceği öngörülmüştür.

-Projeksiyon 3 yılda tamamlanmıştır. Satışların ise 4 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.

-Bir yıl **365 gün** olarak dikkate alınmıştır.

-İnşaat maliyetlerinin yanı sıra inşaat maliyetinin **%25'i** oranında geliştirici karı öngörülmüştür. Maliyet ve hasıllar dolar (USD) kuru üzerinden hesaplanmıştır.

-Dolar enflasyonu **%5** olarak kabul edilmiştir.

-İskonto oranı detayları aşağıda paylaşıldığı şekilde **%11,50** olarak hesaplanmıştır.

2026	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	<b>7,7</b>
RM-RF (Piyasa Getirisi)	<b>5,40</b>
B (Sektör Betası)	<b>0,72</b>
C (Diğer Riskler)	-
<b>RE (İndirgeme Oranı)</b>	<b>11,59%</b>
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	11,50%

**RF** = 2026 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

**RM-RF**= S&P 500 100'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

**B** = Avrupada faaliyet gösteren GYO'ların ortalama Betası kabul edilmiştir.

**C** = Damadoran verisidir.

-Nakit akışında kullanılan veriler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir;

		365	365	365	365
		2023	2024	2025	2026
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	<b>46.267,16</b>				
<b>Kiralabilir / Satılabilir Konut Alanı</b>	<b>44.505,45</b>				
<b>Arsa Alanı</b>	<b>138.188,32</b>				
<b>Enflasyon</b>	<b>5%</b>				
<b>Değer Artış Oranı</b>	<b>7%</b>				
<b>YILLAR</b>					
<b>GELİRLER</b>					
Konut Birim Satış Değeri, USD		3.377	3.613	3.866	4.137
Değer Artış Oranı			7,00%	7,00%	7,00%
Konut Satış Hızı		0%	20%	50%	30%
Konut Satılan Alan (m <sup>2</sup> )		0,00	8.901,09	22.252,73	13.351,64
<b>Toplam Gelirler, USD</b>		<b>0</b>	<b>32.163.063</b>	<b>86.036.192</b>	<b>55.235.236</b>
<b>İNŞAAT MALİYETLERİ</b>					
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %		20%	50%	30%	0%
<b>Toplam İnşaat Maliyeti, USD</b>	<b>58.134.633</b>	<b>11.626.927</b>	<b>30.520.683</b>	<b>18.312.410</b>	<b>0</b>
<b>Geliştirici Karı, USD</b>	<b>25%</b>	<b>2.906.732</b>	<b>7.630.171</b>	<b>4.578.102</b>	<b>0</b>
<b>Toplam Giderler, USD</b>		<b>14.533.658</b>	<b>38.150.853</b>	<b>22.890.512</b>	<b>0</b>
<b>Nakit Akışları</b>		-14.533.658	-5.987.791	63.145.681	55.235.236
<b>Net Nakit Akışları</b>		<b>-14.533.658</b>	<b>-5.987.791</b>	<b>63.145.681</b>	<b>55.235.236</b>
<b>İndirgenmiş Nakit Akımları (USD)</b>	<b>11,50%</b>	<b>-13.704.382</b>	<b>-5.063.797</b>	<b>47.893.705</b>	<b>37.573.022</b>
<b>Net Bugünkü Değer, USD</b>			<b>66.698.549</b>		
<b>Net Bugünkü Arsa Değeri, TL</b>			<b>1.580.068.607</b>		
<b>Arsa Birim değeri, TL/m<sup>2</sup></b>			<b>11.500</b>		

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi ile yapılan hesaplamalar sonucu "Konut" lejantlı arsalar için birim değer **11.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

**7.3.3.2.1 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**  
Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmemiş olup proje yatırımı bulunmamaktadır.

#### 7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda herhangi onaylı bir proje geliştirilmemiştir.

#### 7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Değerleme konusu taşınmazlardan **1 ada 65, 1 ada 75 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı (Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi) kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır.

**1 ada 78 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı "(Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi) kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır. Ayrıca 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3, 115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR" kaydı bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri Projesi'nin Yönetim

Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden kısıtlılık yaratmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **1 ada 79, 1 ada 80, 1 ada 81 ve 1 ada 82 parselde** herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **110 ada 7 parsel** üzerinde çok sayıda malik bulunması nedeni ile muhtelif sayıda beyan, şerh ve ipotek kaydı bulunmakta olup değerlendirme konusu İŞ GYO A.Ş. hisse payını ilgilendiren 19.10.2020 tarih, 23734 yevmiye numaralı "*İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır*" belirtmesi bulunmakta olup söz konusu dava sürecinin kesinleşmiş mahkeme kararına henüz dönmemiş olması nedeni ile alım/satım işleminde kısıtlılık oluşturmamaktadır.

**110 ada 12 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı "(Konusu: *Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi*)" kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır. Ayrıca 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "*ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3, 115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR*" kaydı ve 30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye numaralı "*ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y.( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)*" bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri Projesi'nin Yönetim Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden kısıtlılık yaratmamaktadır.

**110 ada 13 parselde** 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "*ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3, 115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR*" kaydı ve 30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye numaralı "*ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y.( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)*" bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri Projesi'nin Yönetim Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden kısıtlılık yaratmamaktadır.

**110 ada 14 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı "(Konusu: *Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi*)" kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır. Ayrıca 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "*ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3, 115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR*" kaydı ve 30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye numaralı "*ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y.( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)*" bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri Projesi'nin Yönetim Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden kısıtlılık yaratmamaktadır.



Diğer yandan değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 ada 75 ve 78 parseller, "Park" alanında; 1 ada 65 parsel, "Kısmen Park, Kısmen Orman" alanında; 110 ada 7 parsel, "Kısmen Tarım, Kısmen Park" alanında; 110 ada 13 parsel, "Tarım" alanında; 110 ada 7 parsel, "Kısmen Tarım, Kısmen Park" alanında kalmakt aolup donatı fonksiyonlu parsellerdir. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım nitelikleri aynı olup taşınmazlar hali hazırda İŞ GYO A.Ş. portföyüne yer almaktadır. Söz konusu donatı parselleri taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Projesi'nin tamamlayıcısı niteliğinde bulunduğundan portföye alınmasında engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasına herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

## 8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda boş arsa nitelikli olup "Konut", "Park", "Orman ve "Tarım" lejantlarında bulunmaktadır. Alınan şifahi bilgiler ve imar planı notlarından edinilen bilgiler doğrultusunda, imar durumlarında belirtilen "Park", "Orman" ve "Tarım" alanlarında herhangi bir yapılaşma ön görülmemiştir.

"Park" ve "Orman" lejantlarda yer alan parsellerin konum ve form özellikleri dikkate alındığında herhangi bir Pazar değeri bulunmadığı görülmüştür. Bu neden ile değerlemede Çekmeköy Belediyesinden şifahi olarak edinilen arsa rayiç değerleri takdir edilmiştir. Çekmeköy Belediyesi tarafından 2023 Yılı için Birim Arsa Rayiç Değeri 16.14,65 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. "Tarla" nitelikli boş arsalar için birim satış değerleri araştırılmış olup birim değer olarak 2.500 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. "Konut" nitelikli boş arsalar için "Pazar Yaklaşımı" ve "İndirgenmiş Nakit Akım Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlerden "İndirgenmiş Nakit Akım Analizi" ile ulaşılan değerler güncel piyasa koşullarını yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu nedenle "Konut" lejantlı taşınmazlar için birim değer 11.750 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Nihai değer hesabı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

### Nihai Uyumlaştırılmış Değer Takdiri

No	Ada	Parsel	İmar Lejandı	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	İŞGYO Hissesine Düşen Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Toplam Hisse Pazar Değeri, TL	Uyumlaştırılmış Hisse Pazar Değeri, TL
1	1	79	Konut Alanı	3.348,32	2.805,42	11.500	32.262.330	32.260.000
2	1	80	Konut Alanı	6.972,71	5.842,14	11.500	67.184.610	67.185.000
3	1	81	Konut Alanı	14.309,43	11.989,28	11.500	137.876.720	137.875.000
4	1	82	Konut Alanı	27.927,41	23.399,21	11.500	269.090.915	269.000.000
5	110	12	Konut Alanı	5.888,72	1.108,68	11.500	12.749.820	12.750.000
6	110	14	Konut Alanı	79.741,73	15.003,48	11.500	172.540.020	172.540.000
7	1	65	Kısmen Park, Kısmen Orman	2.569,99	5	1.614,65	8.073,25	8.100,00
8	1	75	Park Alanı	2.185,37	1.798,43	1.614,65	2.903.835,00	2.905.000,00
9	1	78	Park Alanı	3.158,07	2.598,90	1.614,65	4.196.313,89	4.200.000,00
10	110	7	Kısmen Tarım, Kısmen Park Alanı	9.509,92	854,05	1.614,65	1.378.991,83	1.380.000,00
11	110	13	Tarım Alanı	12,01	12,01	2.500,00	30.025,00	30.000,00
<b>Toplam</b>							<b>700.221.654</b>	<b>700.133.100</b>

Yapılan uyumlaştırma neticesinde konu taşınmazlar için İş GYO hissesine düşen toplam değeri **700.133.100 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### 8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Taşınmazlar halihazırda boş arsa olup gerekli yasal prosedürler tamamlanmıştır.

#### **8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Değerleme konusu taşınmazlardan **1 ada 65, 1 ada 75 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı (Konusu: *Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi*) kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır.

**1 ada 78 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı "(Konusu: *Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi*)" kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır. Ayrıca 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "**ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3, 115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR**" kaydı bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri Projesi'nin Yönetim Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılmakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden kısıtlılık yaratmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **1 ada 79, 1 ada 80, 1 ada 81 ve 1 ada 82 parselde** herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **110 ada 7 parsel** üzerinde çok sayıda malik bulunması nedeni ile muhtelif sayıda beyan, şerh ve ipotek kaydı bulunmakta olup değerlendirme konusu İŞ GYO A.Ş. hisse payını ilgilendiren 19.10.2020 tarih, 23734 yevmiye numaralı "**İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır**" belirtmesi bulunmakta olup söz konusu dava sürecinin kesinleşmiş mahkeme kararına henüz dönmemiş olması nedeni ile alım/satım işleminde kısıtlılık oluşturmamaktadır.

**110 ada 12 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı "(Konusu: *Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi*)" kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık yaratmamaktadır. Ayrıca 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "**ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3, 115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR**" kaydı ve 30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye numaralı **ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y.( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)** bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri Projesi'nin Yönetim Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılmakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden kısıtlılık yaratmamaktadır.

**110 ada 13 parselde** 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "**ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3, 115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR**" kaydı ve 30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye numaralı **ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA**

1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y.(  
Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri  
Projesi'nin Yönetim Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılmakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden  
kısıtlılık yaratmamaktadır.

**110 ada 14 parselde** 01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye numaralı "(Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK  
TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi)  
'kayıt bulunmakta olup şirket birleşmesine yönelik bir kayıt olması nedeni ile taşınmaz üzerinde kısıtlılık  
yaratmamaktadır. Ayrıca 18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye numaralı "ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N.  
AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3,  
115 ADA 1-4, 116 ADA 1, 57 ADA 4, 117 ADA 1-2-3, 110 ADA 4, 112 ADA 8-9-10, 56 ADA 6 PARSELİN ORTAK  
YERİDİR" kaydı ve 30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye numaralı ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA  
1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1 ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA  
1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y.(  
Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) bulunmakta olup taşınmazların yakınında bulunan Ömerli Kasaba Evleri  
Projesi'nin Yönetim Planı'ndan kaynaklı bir kayıt olduğu anlaşılmakta olup taşınmaz için alım/satım yönünden  
kısıtlılık yaratmamaktadır.

Diğer yandan değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 ada 75 ve 78 parseller, "Park" alanında; 1 ada 65 parsel,  
"Kısmen Park, Kısmen Orman" alanında; 110 ada 7 parsel, "Kısmen Tarım, Kısmen Park" alanında; 110 ada 13  
parsel, "Tarım" alanında; 110 ada 7 parsel, "Kısmen Tarım, Kısmen Park" alanında kalmakta olup donatı  
fonksiyonlu parsellerdir. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım nitelikleri aynı olup taşınmazlar hali hazırda  
İŞ GYO A.Ş. portföyüne yer almaktadır. Söz konusu donatı parselleri taşınmazların yakınında bulunan Ömerli  
Kasaba Projesi'nin tamamlayıcısı niteliğinde bulunduğundan portföye alınmasında engel bulunmadığı kanaatine  
varılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Arsalar"  
başlığı altında bulunmasına herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 Ada 7, 13, 12,14 parsellerde kayıtlı taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda boş arsa nitelikli olup "Konut", "Park", "Orman ve "Tarım" lejantlarında bulunmaktadır. Alınan şifahi bilgiler ve imar planı notlarından edinilen bilgiler doğrultusunda, imar durumlarında belirtilen "Park", "Orman" ve "Tarım" alanlarında herhangi bir yapılaşma ön görülmemiştir.

"Park" ve "Orman" lejantlarda yer alan parsellerin konum ve form özellikleri dikkate alındığında herhangi bir Pazar değeri bulunmadığı görülmüştür. Bu neden ile değerlemede Çekmeköy Belediyesinden şifahi olarak edinilen arsa rayiç değerleri takdir edilmiştir. "Tarla" nitelikli boş arsalar için "Pazar Yaklaşımı"; "Konut" nitelikli boş arsalar için "İndirgenmiş Nakit Akım Analizi" yöntemi kullanılmıştır. "Konut" lejantlı arsalar için; mer'î imar planı uyarınca geliştirme yapılarak Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Nihai değer takdiri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

### Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	KDV Hariç PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV Dahil PAZAR DEĞERİ (TL)*
İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 Ada 7, 13, 12,14 parseller	<b>700.133.100</b>	<b>756.143.748</b>

\*KDV oranı %8 olarak uygulanmıştır.

\*T.C.M.B. 12.06.2023 tarihli Efektif Satış Döviz Kuru 1 USD : 23,6897 TL olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 Ada 7, 13, 12,14 parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile İş GYO hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç **700.133.100 TL (Yediyüzmilyonyüzotuzüçbinyüz TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

\_\_\_\_\_  
GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**700.133.100 TL (Yediyüzmilyonyüzotuzüçbinyüz TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

**Ulaş AKSOYLU**  
Mimar

SPK LİSANS NO: 406498  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Erkan SÜMER**  
Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI