



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, 12, 13, 14 PARSELLER
(11 ADET PARSEL)

23_400_496

26.12.2023



OPGYO-01 rev no: 0

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporla 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 menfaaımız 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 Ulaş AKSOYLU tarafından 04.12.2023 tarihinde incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU ve Değerleme Uzman Yardımcısı Yağmur MAKASCI 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	05.10.2023
Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Tazim Tarihi	26.12.2023
Rapor No	23_400_496
Rapor Konusu	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 Ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 Parseller ile 110 Ada 7, 12, 13, 14 Parseller (11 Adet Parsel)

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Ömerli Mahallesi, Çekmeköy/İstanbul					
İl / İlçe	İstanbul / Çekmeköy					
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Ömerli					
Ada / Parsel	1/65	1/75	1/78	1/79	1/80	1/81
Arsa Yüzölçümü, m ²	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 ²	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
Ada / Parsel	1/82	110/7	110/12	110/13	110/14	
Arsa Yüzölçümü, m ²	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 ²	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 65, 75 parsel kısmen "Park ve Dinlenme Alanı" kısmen "Orman Alanı"nda; 1 ada 78 parsel "Park ve Dinlenme Alanı"nda; 1 ada 79, 80, 81, 82 parsel ve 110 ada 12, 14 parsel E: 0.25 hmax: 3 kat irtifalı ön bahçe: min. 5 m, yan ve arka bahçe: min. 3 m yapılaşma şartlarında "Konut Alanı"nda; 110 ada 13 parsel "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"nda; 110 ada 7 parsel kısmen "Park Alanı" kısmen "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kısmen "Yol"da kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri, TL (KDV Hariç)	925.791.100

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ulaş Aksoylu / Spk Lisans No: 406498
Raporu Asiste Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzm. Yrd. Yağmur Makascı / Spk Lisans No:
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kubilay Atalar / Spk Lisans No: 411022
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.....	8
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	14
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler.....	17
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.).....	17
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	18
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri	20
4.3 Gayrimenkulün Tanımı	21
5.1 Demografik Veriler.....	22
5.2 Ekonomik Veriler.....	23
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	23
5.3 Gayrimenkul Sektörü	25
5.3.1 Konut Piyasası	28
5.4 GYO'lar	30
5.5 Bölge Verileri	31
5.5.1 İstanbul İli	31
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	33
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	33
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	33
6.3 Değerleme Yaklaşımları	35
6.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	35
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	36
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı	37
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	38
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi).....	38
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım.....	38
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	39
7.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	39
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı	41
7.3.3 Gelir Yaklaşımı	42
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar44	
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	44
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	45
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	46
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	46
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği	46
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	47
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	49
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49
10)- RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1)- RAPOR BİLGİLERİ**RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

: 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 değerleme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI

: Konu rapor; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 Ada 7, 12, 13, 14 parsellerde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır.
04.01.2023 tarih, 22_400_237 nolu değerleme; 110 ADA 2, 3 VE 7 PARSELLER için KDV Hariç 42.095.000 TL Pazar değeri takdir edilmiştir.
13.06.2023 tarih, 23_400_148 nolu değerleme raporunda söz konusu parsellerin tamamına KDV Hariç 700.133.100.TL Pazar değeri takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: 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**ŞİRKETİN UNVANI**

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

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.tre-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

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

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**RAPOR NUMARASI**

: 23_400_496

SÖZLEŞME TARİHİ

: 05.10.2023

DEĞERLEME TARİHİ

: 21.12.2023

RAPOR TARİHİ

: 26.12.2023

GAYRİMENKULÜN TANIMI

: İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 Ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 Parseller İle 110 Ada 7, 12, 13, 14 Parseller

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)

: **925.791.100.-TL**

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, 12, 13, 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

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

Taşınmaz Kimlik No	119943099	119943101	92672119	97728139	97728140	97729863
İli	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İlçesi	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY	ÇEKMEKÖY
Bucağı	-	-	-	-	-	-
Mahallesi	-	-	-	-	-	-
Köyü	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ	ÖMERLİ
Mevkii	-	-	-	-	-	-
Pafta	-	-	-	-	-	-
Ada	1	1	110	110	110	110
Parsel	81	82	7	12	13	14
Parsel Alanı, m ²	14.309,43	27.927,41	9.509,92	5.888,72	12,01	79.741,73
Ana Gayrimenkul Vasfı	ARSA	ARSA	ARSA SPOR ALANI	ARSA	ARSA	ARSA
Tapu Niteliği	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
Malik	*	*	*	*	*	*
Hisse Bilgileri	1712290/ 2043651	1712290/ 2043651	89142131/ 992609760	27717/ 147218	1/1	1500348/ 7974173
Hisseye Düşen Alan, m ²	11.989,28	23.399,21	854,05	1.108,68	12,01	15.003,48
Tapu Tarihi/ Yevmiye No	24.02.2022/ 4734	24.02.2022/ 4734	11.01.2023 /855	03.02.2022 /2756	28.01.2022 /2256	03.02.2022 /2756
Cilt/Sahife	37/3660	37/3661	34/3330	35/3457	35/3458	35/3459

*İş GYO adına kayıtlıdır.

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 26.09.2023 tarih, saat 10:51 itibari ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan TAKBİS belgelerinde değerleme 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 hissesi'nde bulunmaktadır.

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

-110 ada 13 parsel üzerinde "*" ile işaretli beyan yer almamaktadır.

-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 20.09.2023 tarih ve 13076 ila 13091 sayılı 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 65, 75 parsel kısmen "Park ve Dinlenme Alanı" kısmen "Orman Alanı"nda; 1 ada 78 parsel "Park ve Dinlenme Alanı"nda; 1 ada 79, 80, 81, 82 parsel ve 110 ada 12, 14 parsel E: 0.25 hmax: 3 kat irtifalı ön bahçe: min. 5 m, yan ve arka bahçe: min. 3 m yapılaşma şartlarında "Konut Alanı"nda; 110 ada 13 parsel "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"nda; 110 ada 7 parsel kısmen "Park Alanı" kısmen "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kısmen "Yol"da 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.

Plan Adı	Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi UİP
Ölçek	1/1000
Tasdik Tarihi	27.07.2012
Lejant	Konut
YAPILAŞMA ŞARTI	
TAKS	-
KAKS	0,25
Hmaks	3 kat
Nizam	-
Çekme Mesafesi (Ön, Arka, Yan)	Ön bahçe: min. 5 m, Yan ve arka bahçe: min. 3 m
Terk Miktarı, m²	-
PLAN NOTU	

GENEL HÜKÜMLER

- Planda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel yeşil Alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Ticari Alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere trafo alanları, maksimum 60m²'yi geçmemek ve gerekli tedbirleri alınmak kaydıyla, belediyesince uygun görülecek kamu alanları içinde düzenlenebilir.
- 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz ve planlama alanının tamamında inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik etüdlar yapılmadan, raporları hazırlanmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
- Hali hazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 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. Terk miktarı parselin %40'ını geçmesi durumunda veya daha önce uygulama görmüş veya rizaen terk yapılmış imar parsellerinde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin kamuya bedelsiz terk veya devir edilmesi şartıyla, KAKS değeri parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
- Uygulama Hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği durumlarda Mer'i İmar Yönetmeliği, Otopark, Deprem, Sığınak, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Enerji Kuvvetli Akım Yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- Moloz ve toprak döküm alanı açılmaz. Dolgu ve hafriyat yapılamaz. Ruhsata göre yapılacak hafriyat, Belediyesi'nin iznine tabidir.

- Mahallenin, köyün ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlama ve peyzaj yönünden gerekli görünümü elde etmek için, mevcut ve yeni yapılacak binalarda cephe şeklini, boya ve kaplama rengi ile çatı şeklinin ve malzemesinin tayinini ve bunların uygulanmasını Belediyesi belirleyecektir.
- Konut alanlarında binaların yola bakan cephelerinin bodrum ve zemin katlarında İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarında dükkan yapılabilir.
- İmar Kanunu'nun 23. maddesi geçerlidir.
- Planlama alanı içinde ilgili Koruma Kurulu kararları ile tescil edilmiş bulunan parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Tespit ve tescil edilmiş ağaçlar korunacak ve kurul kararları esas alınacaktır.
- Planlama alanındaki doğal değerlerin korunması ve ihyası için (orman alanları, peyzaj değerleri olan alanlar, vadi tabanları ve endemik bitki örtüsü özelliği gösteren alanlar) uygulama aşamasında, Belediyesi'nce ilgili tedbirler alınacaktır.
- Planlama alanında, uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. Binanın (hangi işlevde olursa) oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m²'si için bir ağaç dikilecektir.
- İnşaat yapımı ve diğer altyapı hatlarının inşasında, İGDAŞ altyapı hatlarına minimum yaklaşma mesafesi 2.00 m.dir.
- Planla belirlenen Hmax. irtifaları içinde kat yükseklikleri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenmiştir.

1.1 UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Max.E=0.25, Hmax=3 Kat Konut Alanları'nda;

- Uygulama, net alan üzerinden yapılır.
- Ayrık, ikiz ayrık nizam ve sıra ev yapılabilir.
- Ön bahçe mesafesi en az 5.00metre, yan ve arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale (KAKS) dahildir.
- Açık spor tesisleri, açık yüzme havuzları ile Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerde yapılacak otoparklar emsale dahil değildir. (Her bağımsız bölüme 1 araç hesabı ile bulunan otopark büyüklüğü emsal haricidir.)
- ±0.00 kotu, binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasından alınır.
- ±0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.
- Uygulama, Avan Projesi'ne göre yapılır.
- Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.

İfraz Şartları:

- İfraz yoluyla elde edilecek parsellerin kamu eline geçmiş, bir yola cephesinin bulunması şarttır (ifraz yapmak amacıyla irtifak hakkı kurulamaz).
- Çıkma sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.
- İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.

Dere Koruma Kuşağı'nda:

- Afete maruz bu bant içerisinde derenin doğal akışını engelleyecek ve arazi topoğrafyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılamaz.
- Bu alanlarda mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yapılmasına izin verilmez.
- Dere ıslahının yapılması durumunda, ıslah projesi içinde kalan parsellerde, parselde ait terkin ya da kamulaştırma işlemleri tamamlanmış ise söz konusu sınır dikkate alınmadan imar uygulaması yapılabilir.
- DSİ'nce onaylanan ıslah projesi bulunan Riva Deresi kollarında, ıslah projesi doğrultusunda dere ıslahının yapılması durumunda ruhsat alımı, Dere Kolları ıslah Bandı sınırına göre yapılır. Dere ıslahının, DSİ'nce yapılan Dere ıslah Projesi'nden önce ilgili kurum görüşleri doğrultusunda (İSKİ, DSİ gibi) gerçekleştirilmiş olduğu durumlarda; parsel ilgisinin DSİ projesine göre terkinleri yapması ya da ilgili idarece kamulaştırma işlemi tamamlanması durumunda söz konusu parsellerde "Dere Kolları ıslah Bandı"na göre uygulama yapılabilir.

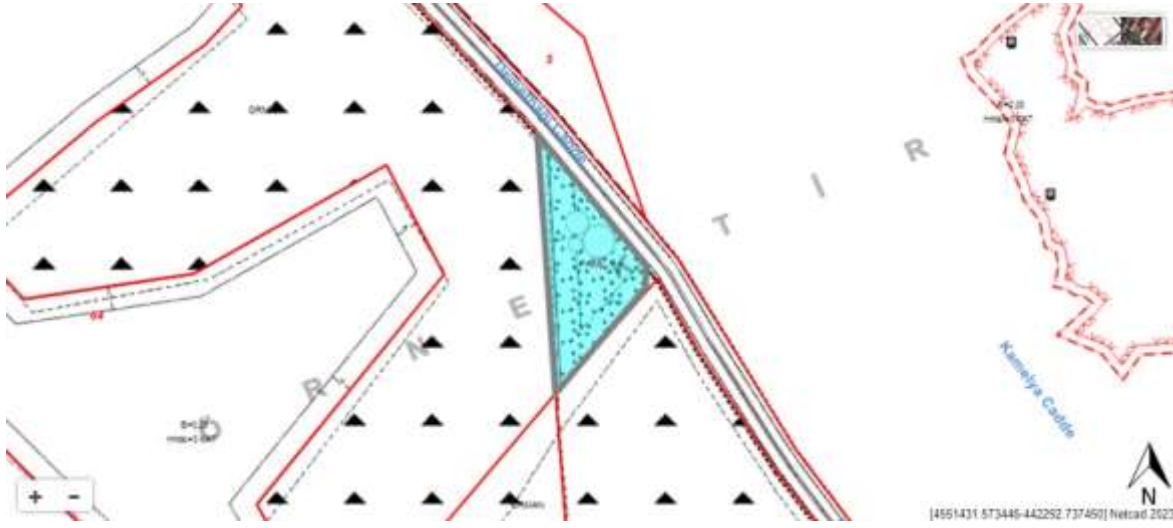
DSİ'ne Ait Dere ıslah Projesi ile Belirlenen Yayalaştırılmış. Yer Yer Gezinti Dinlenme olanakları veren, Gezi ve Bisiklet Yolu:

- Plan içinde Konut, Ticaret, Ticaret+Konut, Ekolojik Turizm, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanı olarak planlanan alanlar ile Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar içinde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile Tarımsal Ürün İşleme Alanları'nda yer alan yapılar için, mahreç olarak kullanılabilir ve ilgisince terk edilmeden uygulama yapılamaz. İlgilisinca bilabedel terkin edilen alan emsalhesabına dahil edilir.

Riva Deresi ve Kolları ıslah Bandı:

- DSİ XIV. Bölge Müdürlüğü'nün 01.02.2012 tarih ve 45635 sayılı yazısı eki "Dere ıslah Projesi dir. Bu proje doğrultusunda DSİ XIV. Bölge Müdürlüğü'nce Dere ıslahı yapılmaktadır.
- 25.08.2021 tarihli ve 433 sayılı (3416-201 NOLU LİKHAB) aplikasyon krokisi esas alınarak düzenlenmiştir.

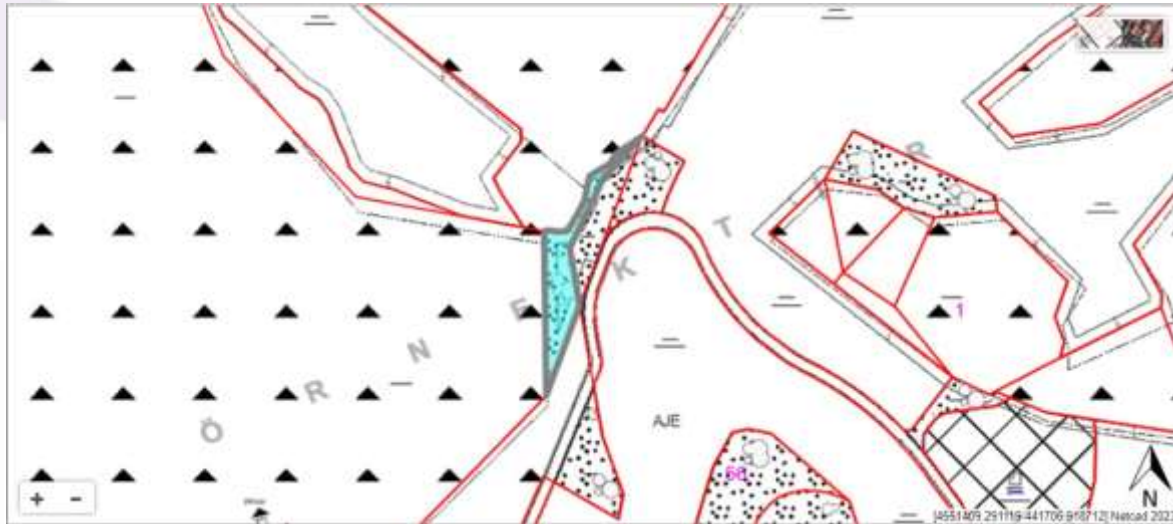
1 Ada 65 Parsel



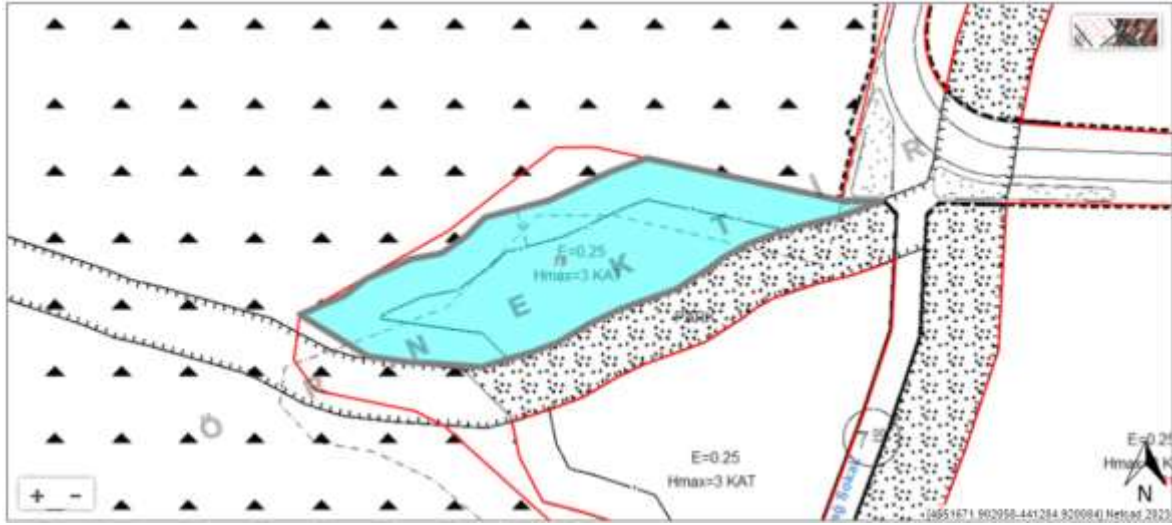
1 Ada 75 Parsel



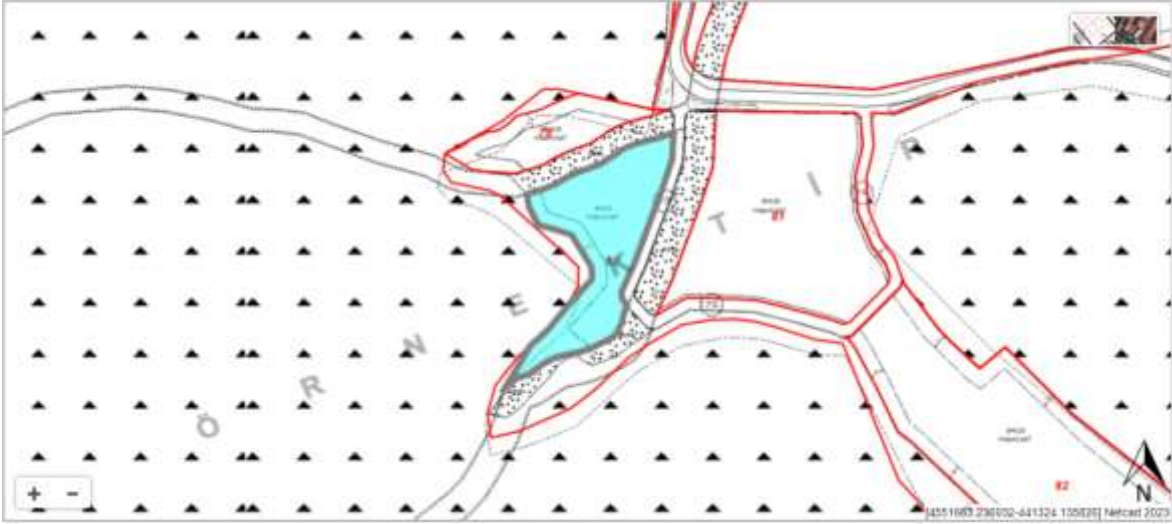
1 Ada 78 Parsel



1 Ada 79 Parsel



1 Ada 80 Parsel



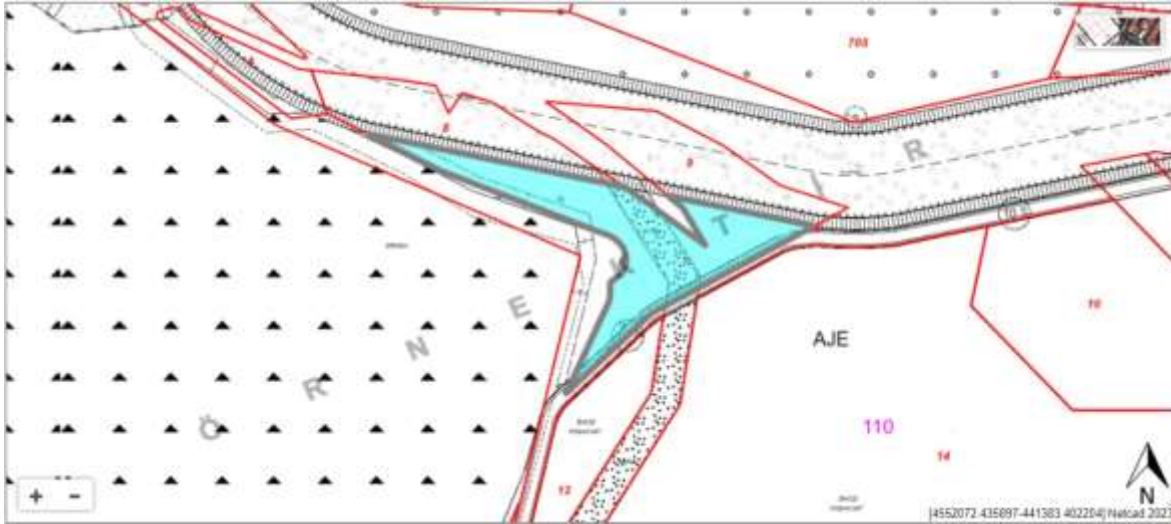
1 Ada 81 Parsel



1 Ada 82 Parsel



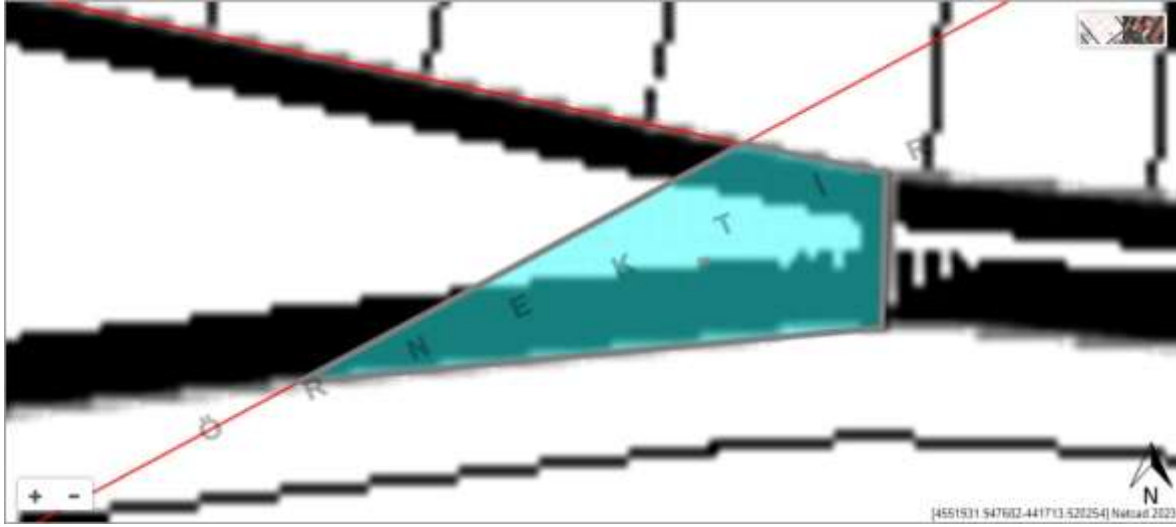
110 Ada 7 Parsel



110 ada 12 Parsel



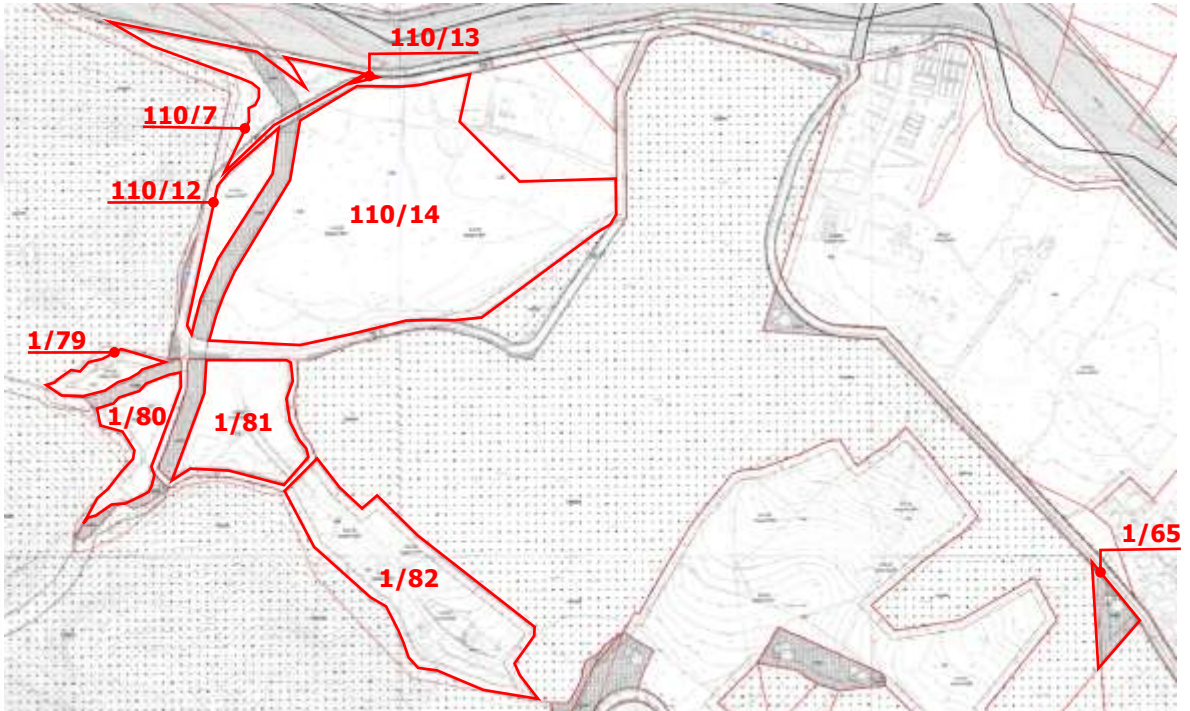
110 ada 13 Parsel



110 ada 14 Parsel



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



Kaynak: <https://planaski.ibb.gov.tr/> (Güncel Uygulama İmar Durumu Paftası)

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, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Müşteri firmadan temin edilen ve Çekmeköy Belediyesi tarafından tasdik edilen onaylı mimari projesince parseller üzerinde yer alacak olan yapılara için düzenlenmiş yapı ruhsatı belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda tabloda verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup halihazırda boş arsa vasfındadır. Taşınmazlar üzerinde altyapı çalışmaları ve zemin iyileştirmeleri devam etmektedir.

Yapı Ruhsatları

Blok No	Türü	Sayı	Tarihi	Ruhsat No.	Veriliş Nedeni	Fonksiyon	Alan, m ²
1 ADA 79 PARSEL							
LL1	Yapı Ruhsatı	2023/805	27.07.2023	2023/4147	Yeni Yapı	Havuz	36,96
KK1	Yapı Ruhsatı	2023/804	27.07.2023	2023/4147	Yeni Yapı	Havuz	33,88
LL1	Yapı Ruhsatı	2023/803	27.07.2023	2023/4147	Yeni Yapı	Konut	606,67
KK1	Yapı Ruhsatı	2023/802	27.07.2023	2023/4147	Yeni Yapı	Konut	478,82
1 ADA 80 PARSEL							
N1	Yapı Ruhsatı	2023/816	31.07.2023	2023/4148	Yeni Yapı	Havuz	36,96
KK3	Yapı Ruhsatı	2023/812	31.07.2023	2023/4148	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK3	Yapı Ruhsatı	2023/815	31.07.2023	2023/4148	Yeni Yapı	Havuz	36,96
T1	Yapı Ruhsatı	2023/814	31.07.2023	2023/4148	Yeni Yapı	Konut	437,47
N1	Yapı Ruhsatı	2023/813	31.07.2023	2023/4148	Yeni Yapı	Konut	379,74
KK2	Yapı Ruhsatı	2023/811	31.07.2023	2023/4148	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK1	Yapı Ruhsatı	2023/810	31.07.2023	2023/4148	Yeni Yapı	Konut	478,82
1 ADA 81 PARSEL							
N2	Yapı Ruhsatı	2023/591	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	41,28
N1	Yapı Ruhsatı	2023/590	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	41,28
M2	Yapı Ruhsatı	2023/589	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	48,76
MS1	Yapı Ruhsatı	2023/588	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	48,76
L3	Yapı Ruhsatı	2023/587	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L2	Yapı Ruhsatı	2023/586	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L1	Yapı Ruhsatı	2023/585	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	36,96
KS4	Yapı Ruhsatı	2023/584	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	36,96
K3	Yapı Ruhsatı	2023/583	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	36,96
KS2	Yapı Ruhsatı	2023/582	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	36,96
K1	Yapı Ruhsatı	2023/581	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Havuz	36,96
TT1	Yapı Ruhsatı	2023/580	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	854,97
N2	Yapı Ruhsatı	2023/579	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	379,74
N1	Yapı Ruhsatı	2023/578	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	379,74
M2	Yapı Ruhsatı	2023/577	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	561,39
MS1	Yapı Ruhsatı	2023/576	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	561,39
L3	Yapı Ruhsatı	2023/575	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	311,14
L2	Yapı Ruhsatı	2023/574	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	311,14
L1	Yapı Ruhsatı	2023/573	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	311,14
KS4	Yapı Ruhsatı	2023/572	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	240,84
K3	Yapı Ruhsatı	2023/571	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	240,84
KS2	Yapı Ruhsatı	2023/570	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	240,84
K1	Yapı Ruhsatı	2023/569	15.06.2023	2023/4149	Yeni Yapı	Konut	240,84
1 ADA 82 PARSEL							
PP5	Yapı Ruhsatı	2023/871	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-2	36,96
PP5	Yapı Ruhsatı	2023/870	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-1	36,96
PP4	Yapı Ruhsatı	2023/869	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-2	36,96
PP4	Yapı Ruhsatı	2023/868	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-1	36,96
PP3	Yapı Ruhsatı	2023/867	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
PP3	Yapı Ruhsatı	2023/866	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
PP2	Yapı Ruhsatı	2023/865	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
PP2	Yapı Ruhsatı	2023/864	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
PP1	Yapı Ruhsatı	2023/863	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
PP1	Yapı Ruhsatı	2023/862	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
N9	Yapı Ruhsatı	2023/861	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N8	Yapı Ruhsatı	2023/860	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N7	Yapı Ruhsatı	2023/859	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	36,96

Blok No	Türü	Sayı	Tarihi	Ruhsat No.	Veriliş Nedeni	Fonksiyon	Alan, m ²
N6	Yapı Ruhsatı	2023/858	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N5	Yapı Ruhsatı	2023/857	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N4	Yapı Ruhsatı	2023/856	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	41,28
NS3	Yapı Ruhsatı	2023/855	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	41,28
NS2	Yapı Ruhsatı	2023/854	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	41,28
NS1	Yapı Ruhsatı	2023/853	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	41,28
LS5	Yapı Ruhsatı	2023/852	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	36,96
LS4	Yapı Ruhsatı	2023/851	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	36,96
LS3	Yapı Ruhsatı	2023/850	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	41,28
TT1	Yapı Ruhsatı	2023/849	2.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	866,22
LS2	Yapı Ruhsatı	2023/848	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	62,51
LS1	Yapı Ruhsatı	2023/847	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Havuz	79,95
PP5	Yapı Ruhsatı	2023/846	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	646,68
PP4	Yapı Ruhsatı	2023/845	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	646,68
PP3	Yapı Ruhsatı	2023/844	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	646,68
PP2	Yapı Ruhsatı	2023/843	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	646,68
PP1	Yapı Ruhsatı	2023/842	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	646,68
N9	Yapı Ruhsatı	2023/841	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
N8	Yapı Ruhsatı	2023/840	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
N7	Yapı Ruhsatı	2023/839	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
N6	Yapı Ruhsatı	2023/838	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
N5	Yapı Ruhsatı	2023/837	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
N4	Yapı Ruhsatı	2023/836	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
NS3	Yapı Ruhsatı	2023/835	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
NS2	Yapı Ruhsatı	2023/834	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
NS1	Yapı Ruhsatı	2023/833	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	379,74
LS5	Yapı Ruhsatı	2023/832	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	311,14
LS4	Yapı Ruhsatı	2023/831	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	311,14
LS3	Yapı Ruhsatı	2023/830	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	311,14
LS2	Yapı Ruhsatı	2023/829	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	311,14
LS1	Yapı Ruhsatı	2023/828	1.08.2023	2023/4240	Yeni Yapı	Konut	311,14
110 ADA 12 PARSEL							
NS3	Yapı Ruhsatı	2023/800	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N2	Yapı Ruhsatı	2023/799	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N1	Yapı Ruhsatı	2023/798	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Havuz	41,28
LS1	Yapı Ruhsatı	2023/797	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Havuz	41,28
K2	Yapı Ruhsatı	2023/796	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Havuz	36,96
KS1	Yapı Ruhsatı	2023/795	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Havuz	58,19
NS3	Yapı Ruhsatı	2023/794	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Konut	376,28
N2	Yapı Ruhsatı	2023/793	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Konut	376,28
N1	Yapı Ruhsatı	2023/792	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Konut	376,28
LS1	Yapı Ruhsatı	2023/791	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Konut	307,7
K2	Yapı Ruhsatı	2023/790	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Konut	237,86
KS1	Yapı Ruhsatı	2023/789	26.07.2023	2023/4109	Yeni Yapı	Konut	237,86
110 ADA 14 PARSEL							
TT4	Yapı Ruhsatı	2023/1128	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	854,97
TT3	Yapı Ruhsatı	2023/1127	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	854,97
TT2	Yapı Ruhsatı	2023/1126	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	854,97
TT1	Yapı Ruhsatı	2023/1125	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	854,97
N7	Yapı Ruhsatı	2023/1124	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	379,74
N6	Yapı Ruhsatı	2023/1123	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	379,74
N5	Yapı Ruhsatı	2023/1122	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	379,74
N4	Yapı Ruhsatı	2023/1121	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	379,74
N3	Yapı Ruhsatı	2023/1120	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	379,74
N2	Yapı Ruhsatı	2023/1119	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	379,74
N1	Yapı Ruhsatı	2023/1118	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	379,74
M2	Yapı Ruhsatı	2023/1117	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	561,39
M1	Yapı Ruhsatı	2023/1116	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	561,39
LL6	Yapı Ruhsatı	2023/1115	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	606,67
LL5	Yapı Ruhsatı	2023/1114	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	606,67
LL4	Yapı Ruhsatı	2023/1113	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	606,67
LL3	Yapı Ruhsatı	2023/1112	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	606,67
LL2	Yapı Ruhsatı	2023/1111	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	606,67
LL1	Yapı Ruhsatı	2023/1110	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	606,67

Blok No	Türü	Sayı	Tarihi	Ruhsat No.	Veriliş Nedeni	Fonksiyon	Alan, m ²
LS26	Yapı Ruhsatı	2023/1109	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
LS18	Yapı Ruhsatı	2023/1108	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
LS13	Yapı Ruhsatı	2023/1107	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
LS11	Yapı Ruhsatı	2023/1106	13.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L28	Yapı Ruhsatı	2023/1087	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L27	Yapı Ruhsatı	2023/1086	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L25	Yapı Ruhsatı	2023/1085	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L24	Yapı Ruhsatı	2023/1084	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L23	Yapı Ruhsatı	2023/1083	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L22	Yapı Ruhsatı	2023/1082	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L21	Yapı Ruhsatı	2023/1081	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L20	Yapı Ruhsatı	2023/1080	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L19	Yapı Ruhsatı	2023/1079	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L17	Yapı Ruhsatı	2023/1078	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L16	Yapı Ruhsatı	2023/1077	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L15	Yapı Ruhsatı	2023/1076	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L14	Yapı Ruhsatı	2023/1075	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L12	Yapı Ruhsatı	2023/1074	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L10	Yapı Ruhsatı	2023/1073	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L9	Yapı Ruhsatı	2023/1072	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L8	Yapı Ruhsatı	2023/1071	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L7	Yapı Ruhsatı	2023/1070	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L6	Yapı Ruhsatı	2023/1069	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L5	Yapı Ruhsatı	2023/1068	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L4	Yapı Ruhsatı	2023/1067	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L3	Yapı Ruhsatı	2023/1066	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L2	Yapı Ruhsatı	2023/1065	12.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
L1	Yapı Ruhsatı	2023/1064	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	311,14
KK9	Yapı Ruhsatı	2023/1063	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK8	Yapı Ruhsatı	2023/1062	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK7	Yapı Ruhsatı	2023/1061	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK6	Yapı Ruhsatı	2023/1060	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK5	Yapı Ruhsatı	2023/1059	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK4	Yapı Ruhsatı	2023/1058	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK3	Yapı Ruhsatı	2023/1057	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK2	Yapı Ruhsatı	2023/1056	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
KK1	Yapı Ruhsatı	2023/1055	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	478,82
K7	Yapı Ruhsatı	2023/1054	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	240,84
K6	Yapı Ruhsatı	2023/1053	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	240,84
K5	Yapı Ruhsatı	2023/1052	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	240,84
K4	Yapı Ruhsatı	2023/1051	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	240,84
K3	Yapı Ruhsatı	2023/1050	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	240,84
K2	Yapı Ruhsatı	2023/1049	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	240,84
KS1	Yapı Ruhsatı	2023/1048	11.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Konut	240,84
SOSYAL TESİS	Yapı Ruhsatı	2023/1203	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Sosyal Tesis	1.761,71
M2	Yapı Ruhsatı	2023/1202	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	48,76
M1	Yapı Ruhsatı	2023/1201	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	48,76
L1	Yapı Ruhsatı	2023/1200	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	33,88
S	Yapı Ruhsatı	2023/1199	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Küçük Havuz	25,56
S	Yapı Ruhsatı	2023/1198	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Büyük Havuz	277,45
N7	Yapı Ruhsatı	2023/1197	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N6	Yapı Ruhsatı	2023/1196	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N5	Yapı Ruhsatı	2023/1195	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N4	Yapı Ruhsatı	2023/1194	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
N3	Yapı Ruhsatı	2023/1193	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
LL3	Yapı Ruhsatı	2023/1192	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	36,96
LL3	Yapı Ruhsatı	2023/1191	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	36,96
LL2	Yapı Ruhsatı	2023/1190	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	36,96
LL2	Yapı Ruhsatı	2023/1189	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	36,96
LL1	Yapı Ruhsatı	2023/1188	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	36,96
LL1	Yapı Ruhsatı	2023/1187	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	36,96
LS26	Yapı Ruhsatı	2023/1186	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L28	Yapı Ruhsatı	2023/1185	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L27	Yapı Ruhsatı	2023/1184	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96

Blok No	Türü	Sayı	Tarihi	Ruhsat No.	Veriliş Nedeni	Fonksiyon	Alan, m ²
L25	Yapı Ruhsatı	2023/1183	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L24	Yapı Ruhsatı	2023/1182	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L23	Yapı Ruhsatı	2023/1181	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L22	Yapı Ruhsatı	2023/1180	18.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L21	Yapı Ruhsatı	2023/1168	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L20	Yapı Ruhsatı	2023/1167	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L19	Yapı Ruhsatı	2023/1166	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L16	Yapı Ruhsatı	2023/1165	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
L9	Yapı Ruhsatı	2023/1164	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
KK3	Yapı Ruhsatı	2023/1163	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	36,96
KK3	Yapı Ruhsatı	2023/1162	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	36,96
KK2	Yapı Ruhsatı	2023/1161	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	36,96
KK2	Yapı Ruhsatı	2023/1160	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	36,96
KK1	Yapı Ruhsatı	2023/1159	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	36,96
KK1	Yapı Ruhsatı	2023/1158	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	36,96
K7	Yapı Ruhsatı	2023/1157	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
K6	Yapı Ruhsatı	2023/1156	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
K5	Yapı Ruhsatı	2023/1155	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	36,96
LL6	Yapı Ruhsatı	2023/1154	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
LL6	Yapı Ruhsatı	2023/1153	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
LL5	Yapı Ruhsatı	2023/1152	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
LL5	Yapı Ruhsatı	2023/1151	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
LL4	Yapı Ruhsatı	2023/1150	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
LL4	Yapı Ruhsatı	2023/1149	15.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
LS11	Yapı Ruhsatı	2023/1148	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L10	Yapı Ruhsatı	2023/1147	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L8	Yapı Ruhsatı	2023/1146	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L7	Yapı Ruhsatı	2023/1145	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L6	Yapı Ruhsatı	2023/1144	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L5	Yapı Ruhsatı	2023/1143	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L4	Yapı Ruhsatı	2023/1142	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L3	Yapı Ruhsatı	2023/1141	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
L2	Yapı Ruhsatı	2023/1140	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
KK8	Yapı Ruhsatı	2023/1139	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
KK8	Yapı Ruhsatı	2023/1138	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
KK7	Yapı Ruhsatı	2023/1137	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
KK7	Yapı Ruhsatı	2023/1136	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
KK6	Yapı Ruhsatı	2023/1135	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
KK6	Yapı Ruhsatı	2023/1134	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
KK5	Yapı Ruhsatı	2023/1133	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-2	41,28
KK5	Yapı Ruhsatı	2023/1132	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz-1	41,28
K3	Yapı Ruhsatı	2023/1131	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
K2	Yapı Ruhsatı	2023/1130	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28
KS1	Yapı Ruhsatı	2023/1129	14.09.2023	2023/4074	Yeni Yapı	Havuz	41,28

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; mevcut durumda "arsa" nitelikli olup rapor tarihi itibarıyla herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde inşai faaliyet öncesi altyapı çalışmaları ve zemin iyileştirmeleri devam etmektedir. Bu neden ile yapılması gerekli yasal prosedür bulunmamaktadır. Yeni yapı için düzenlenen Yapı Ruhsatında ilgili Yapı Denetim Kuruluşu; 1 ada 79, 80, 81 ve 82 parseller için Lalez Yapı Denetim Limited Şirketi; 110 ada 12 ve 14 parseller için Hisar Yapı Denetim Limited Şirketi olarak belirtilmiştir.

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 20.09.2023 tarih ve 13076 ila 13091 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, 75, 78, 110 ada 12 ve 14 parseller 03.02.2022 tarih ve 2756 yevmiye, 110 ada 7 parsel 11.01.2023 tarih ve 855 yevmiye, 110 ada 13 parsel 28.01.2022 tarih ve 2256 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine satış işlemi nedeniyle; ve değerlemeye konu 1 ada 79, 80, 81 ve 82 parseller 24.02.2022 tarih ve 4734 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine İfraz İşlemi nedeniyle 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 m² 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 değerleme 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 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.

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 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.

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.

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmakta olup değerlendirme konusu hisse paylarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde portföye alımını **kısıtlayıcı bir şerh bulunmadığı** kanaatine varılmıştır.

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 ile 110 ada 7, 12, 13, 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 Çıkma 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 Otoyolu	15,00
Ataşehir İlçe Merkezi	21,00
Çekmeköy İlçe Merkezi	10,00
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	24,00
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, 12, 13, 14 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Parsellerin toplam yüzölçümü 155.623,68 m² olup İş GYO hissesine düşen arsa alanı 65.416,60 m² olarak hesaplanmıştır.

Konu Gayrimenkullerin Alan Bilgileri

No	Ada	Parsel	İmar Lejandı	Arsa Alanı, m ²	İŞGYO Hissesine Düşen Alan, m ²
1	1	65	Kısmen Park, Kısmen 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	Kısmen Tarım, Kısmen 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

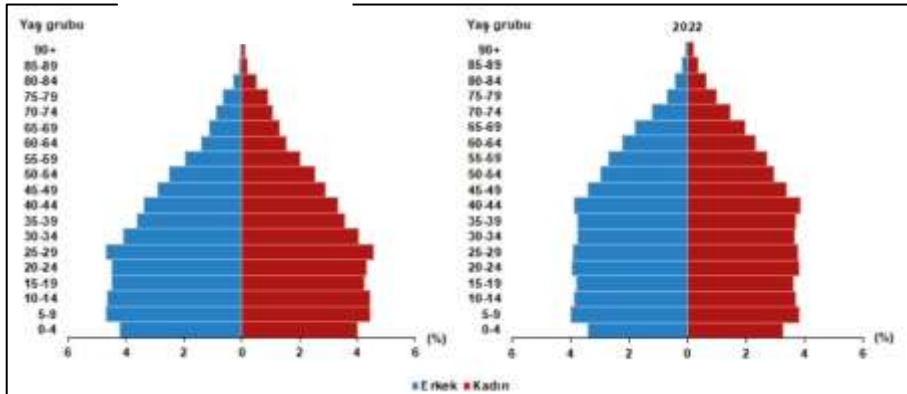
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2022 yılı için dünya nüfusunun 8 milyara ulaştığı tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 425 milyon 887 bin 337 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 417 milyon 173 bin 173 kişi ile Hindistan, 338 milyon 289 bin 857 kişi ile Amerika Birleşik Devletleri izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun %39,9'unu oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 194 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.

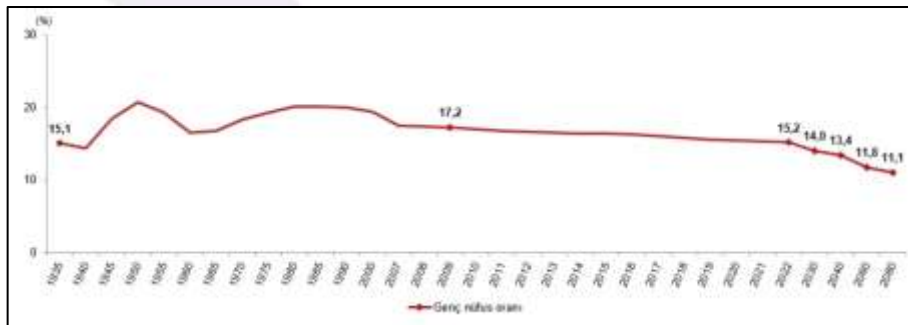
Nüfus piramidi, 2007



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.

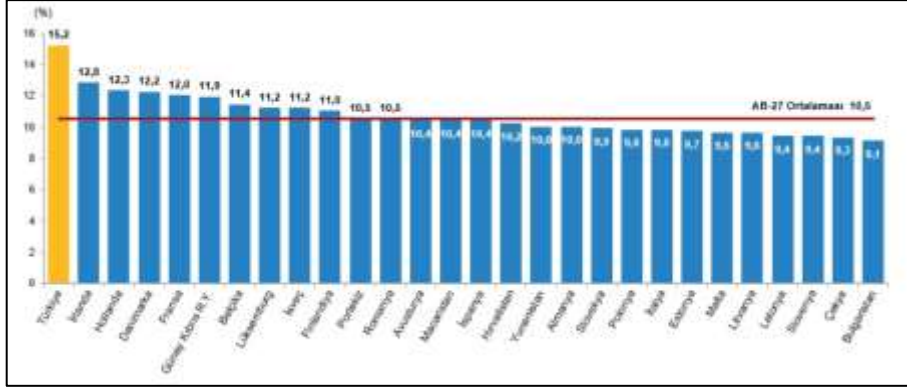
Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

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

OECD, 2023 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini %2,7'den %3'e yükseltti. Kuruluş, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağını belirterek 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini ise %2,9'dan %2,7'ye indirdi.

Ekonomik aktivitenin ılımlı seyrini sürdürdüğü ABD'de yıllık TÜFE enflasyonu Ağustos'ta %3,7'ye yükseldi. Euro Alanı'nda PMI verileri Eylül'de eşik değerin altında kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki zayıf görünümün sürdüğünü gösterdi.

Fed ve İngiltere Merkez Bankası (BoE) politika faizinde değişikliğe gitmezken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) referans faiz oranlarını 25'er baz puan arttırdı. Bu dönemde başlıca merkez bankalarının yetkililerinin açıklamaları para politikalarındaki sıkı duruşun bir süre daha devam edeceğine işaret etti. Çin'de açıklanan öncü göstergeler ekonomik faaliyette bir miktar toparlanma sinyali verirken, Çin Merkez Bankası (PBoC) yuanda yaşanabilecek değer kaybını önlemek adına Eylül ayında faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Eylül ayında arz kesintileri nedeniyle %8,7 artarak Kasım 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaşan petrol fiyatları, küresel enflasyona ilişkin endişelerin artmasına neden oldu.

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

TÜRKİYE

2024-2026 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program, 6 Eylül 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı. Programa göre, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahmini 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %4,4 ve %4,0 olarak belirlendi.

Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize ettiler.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda 2023 yılı küresel ekonomik büyüme tahminini Haziran ayında öngördüğü %2,7 seviyesinden %3'e yükseltti. Kuruluş küresel ekonominin yılın

OECD Tahminleri (yıllık % değişim)				
	Eylül ayı Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2023	2024	2023	2024
Büyüme				
Dünya	3,0	2,7	0,3	-0,2
ABD	2,2	1,3	0,6	0,3
Euro Alanı	0,6	1,1	-0,3	-0,4
İngiltere	0,3	0,8	0,0	-0,2
Japonya	1,8	1,0	0,5	-0,1
Çin	5,1	4,6	-0,3	-0,5
Türkiye	4,3	2,6	0,7	-1,1
Enflasyon				
ABD	3,8	2,6	-0,1	0,0
Euro Alanı	5,5	3,0	-0,3	-0,2
Türkiye	52,1	39,2	7,3	-1,6

(*) Haziran ayı tahminlerinden farkı

ilk yarısında beklenenden daha dirençli kaldığını, ancak büyüme görünümünün zayıf seyrini sürdürdüğünü belirtti. Raporda, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağı vurgulanırken, 2024 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini %2,9'dan %2,7'ye indirildi. OECD, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminini 2023 yılı için %3,6'dan %4,3'e yükseltirken, 2024 yılı için %3,7'den %2,6'ya indirdi.

Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetlerdeki zayıf görünüm yükselen borçlanma maliyetlerinin etkisiyle devam ediyor. Bölgede sanayi üretimi Temmuz'da tahminlerin üzerinde daralırken, Eylül ayında imalat PMI 43,4, hizmetler PMI da 48,4 düzeylerinde gerçekleşerek eşik değer altındaki seyrini sürdürdü. Söz konusu veriler büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize eden ECB'nin beklentilerini teyit etti. Öte yandan, Eylül ayında bölgede TÜFE enflasyonu aylık bazda %0,5 ve yıllık bazda %4,3 ile tahminlerin altında gerçekleşti. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki yüksek baz etkisine bağlı olarak manşet enflasyonun çekirdek enflasyonun altında seyrettiği gözlemlendi. Nitekim, enerji, alkollü içki, tütün ve işlenmemiş gıda fiyatları hariç tutularak hesaplanan yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Eylül'de %4,5 oldu.

Ağustos'ta konut satışları yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşti.



Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azaldı. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedildi. Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturdu. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5

azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görüldü. Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekti. Böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmış oldu.

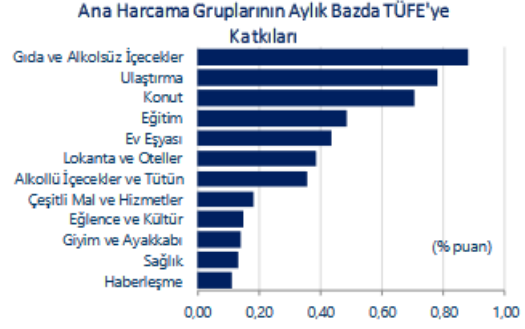
TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetti. Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 oldu.

Eylül'de aylık TÜFE artışı 4,75% oldu.

Eylül (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2022	2023	2022	2023
Aylık	3,08	4,75	4,78	3,40
Yılsonuna Göre	52,40	49,86	82,45	36,06
Yıllık	83,45	61,53	151,50	47,44
Yıllık Ortalama	59,91	55,30	114,02	65,55

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Eylül'de tüketici fiyatları %4,75 ile %4,88 olan piyasa beklentilerine yakın bir artış kaydetti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %61,53 düzeyine yükselirken, yılın ilk dokuz ayındaki artış %49,9 seviyesinde gerçekleşti. Yİ-ÜFE de Eylül ayında %3,4 ile son dört ayın en düşük artışını kaydetti. Bu dönemde Yİ-ÜFE yıllık bazda %47,4, yılbaşından bu yana %36,1 düzeyinde arttı.

Eylül ayında ana harcama gruplarının tümünde fiyatlar aylık bazda yükseliş kaydetti. Bu dönemde en yüksek fiyat artışları okulların açılmasıyla birlikte %30,27 ile eğitim grubunda yaşandı. Eylül ayında tütün ürünlerine yapılan zamların etkisiyle alkollü içecekler ve tütün ürünlerinin fiyatları da aylık bazda %10,03 yükseldi. Bu dönemde konut grubu fiyatlarındaki aylık artış %5,76 ile manşet enflasyonun üzerinde seyretmeye devam etti.



Eylül ayında mevsimlik ürünler hariç TÜFE aylık bazda %5,13 ile manşet enflasyonun üzerinde yükseldi. Bu dönemde, B endeksi (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç) ile C endeksi (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın kalemlerinin hariç) sırasıyla %5,06 ve %5,28 oranında arttı. Söz konusu endekslerdeki yıllık artışlar da %67,22 ve %68,93 ile manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek enflasyonist baskıların önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etti. Ayrıca, Eylül'de hizmet fiyatlarının (%7,88) mal fiyatlarındaki artışın (%3,42) iki katından hızlı yükselmesi de hizmet enflasyonundaki katılığın sürdüğünü gösterdi.



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

5.3 Gayrimenkul Sektörü

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir.

IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı.

Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. 2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de

yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı 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.

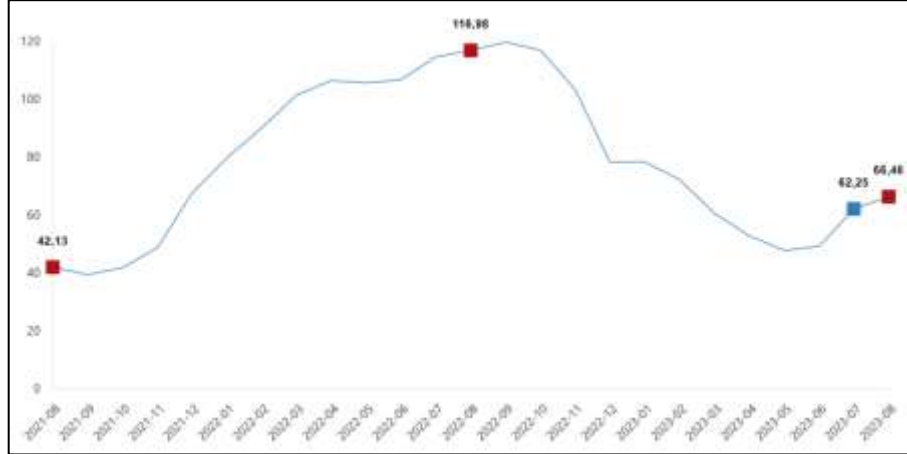
(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023)

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2023

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
Endeks - Index												
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	873,91	878,63	917,53	1061,35	1110,41				
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly rate of change (%)												
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	1,03	0,54	4,43	15,67	4,62				
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) - Rate of change on December of the previous year (%)												
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	21,50	22,16	27,57	47,56	54,38				

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023 (11 Ekim 2023'te yayınlanmıştır.)

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2023

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023 (11 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)

Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2023 1. çeyrek dönem itibarıyla %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %127,4 gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %64,8 oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)

Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

5.3.1 Konut Piyasası

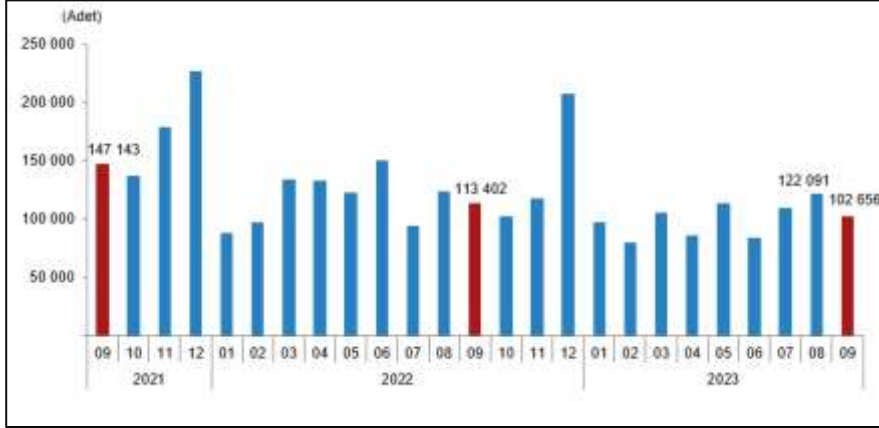
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

GYODER 2023 2. Çeyrek raporuna göre; Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

Konut Satışı Eylül'21-23



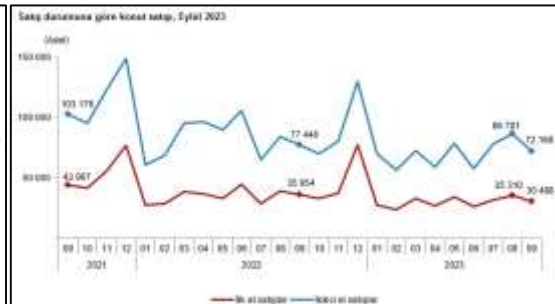
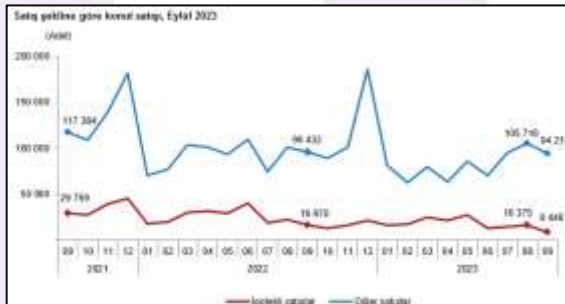
Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ipotekli konut satışları %50,2 azalış göstererek 8 bin 446; diğer konut satışları %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,24; diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satış sayısı %15,2 azalarak 30 bin 488; İkinci el konut satışları %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7; ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu.

Konut satış sayısı, Eylül 2023	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 684	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	258 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

5.4 GYO'lar

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023'ün ikinci çeyreğinde BİST 100 %16'lık bir getiri sağlarken GYO endeksi de %12 yükselerek Haziran sonu itibarıyla 1.834 puana yükselmiştir. Artan enflasyonla birlikte bu trendin yılın üçüncü çeyreğinde de artmasını bekliyoruz. Öte yandan 39 adet GYO'nun piyasa değeri 211 milyar TL'ye ulaşırken artan döviz kurları sebebiyle USD bazında GYO'ların toplam piyasa değeri 8,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Halka açıklık oranının da %49'dan %48'e gerilediği 2023 ikinci çeyrekte fiili halka açıklık oranı ise %33'ten %34'e yükselmiştir.

2023 ilk çeyreğe kıyasla işlem hacminin gerilediği GYO endeksinde uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı ufak bir artışla %9,67 olarak gerçekleşmiştir. 2023 ilk çeyrekte kurumsal yatırımcı oran ilk çeyrekteki %47,3'lük değerinden %42,9'a gerilerken yabancı yatırımcı ülkeler sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korumuştur. 2023'ün ilk çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn yer alırken uzun zaman aradan sonra ilk 5'te yer alan BAE bu sıradaki yerini Bahamalar'a devretmiştir.

Enflasyonda devam etmesi muhtemel artışlar, kur-faiz-enflasyon üçgeninin yeni ekonomi politikaları ve yaklaşan yerel seçimler çerçevesindeki yeni dengesi, merkez bankasının uzun zaman aradan sonra faiz arttırmasıyla birlikte sermaye piyasaları ve doğrudan yatırım şeklinde sektöre ve ülkeye gelmesi öngörülen yatırımlar, gayrimenkul yatırım fonları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ilgili yapılabilecek teşvik edici düzenlemeler GYO endeksinin 2023 yılında yeni rekorlar elde etmesini destekleyebilecek temel unsurlar arasında yer almaktadır. Öte yandan düşen alım gücü, yüksek faiz oranı sebebiyle krediye erişimin zorlaşması, maliyetlerdeki artışlar, erişilebilirliğin oldukça zorlaştığı kira ve satış bedellerinin geldiği seviyeler sadece GYO'lar için değil tüm gayrimenkul sektörü için bir risk unsuru olarak durmaktadır.



5.5 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi 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.

5.5.1 İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı 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 km², bütünü ise 5.313 km²'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.

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 gecekondü 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 yansında 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 merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.6.2 Çekmeköy İlçesi

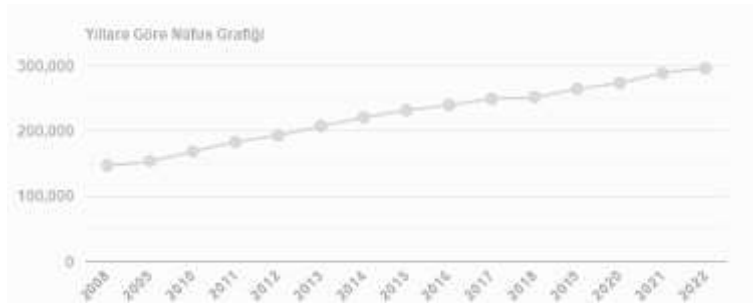


Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçesi. Önceleri Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy, 2009'da Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılmasıyla oluştu. 148,08 kilometrekarelik 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. Bu nüfusun 147.352 kişisi erkek, 148.714 kişisi kadın nüfustur.

Çekmeköy İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi



MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
MEHMET AKİF MAHALLESİ	32.656
MERKEZ MAHALLESİ	31.391
HAMİDİYE MAHALLESİ	30.046
MİMAR SİNAN MAHALLESİ	26.550
ÇAMLIK MAHALLESİ	20.603
AYDINLAR MAHALLESİ	20.130
SULTANÇİFTLİĞİ MAHALLESİ	18.770
CUMHURİYET MAHALLESİ	17.147
ÇATALMEŞE MAHALLESİ	13.863
NİŞANTEPE MAHALLESİ	11.958
TAŞDELEN MAHALLESİ	11.822
GÜNGÖREN MAHALLESİ	10.761
SOĞUKPINAR MAHALLESİ	10.242
KIRAZLIDERE MAHALLESİ	10.238
ALEMDAĞ MAHALLESİ	9.553
EKŞİOĞLU MAHALLESİ	9.076
ÖMERLİ MAHALLESİ	5.313
REŞADİYE MAHALLESİ	2.508
KOÇULLU MAHALLESİ	1.400
SIRAPINAR MAHALLESİ	1.151
HÜSEYİNLİ MAHALLESİ	884

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 unsursa, 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 takdirdir. 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 edilmesi 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 bilgilendirilmesi 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması 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 varsaydığından, 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 değerin 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 alıcılığı, 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 sayısallaştırdıklarına 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 değerin, 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 karşılanamadığı 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
FİRSATLAR	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 değerin 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 kullanımlarının 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 hesaplarken 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'i 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. Satılık konut ve arsa ilanlarının uzun zamandır pazarda beklediği bilinmekte olup yapılan düzeltme hesabında bu durum dikkate alınmıştır.

Satılık Villa Emsalleri

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, m ² /TL	İletişim
1	Ömerli Mahallesi, Kasaba Evleri 4.etapta konumlu, 2 katlı, 5+1 plan tipli, 500 m ² arsa üzerinde konumlu, brüt 325 m ² , net 225 m ² beyan edilen Tip-2T yeni villa 45.000.000 TL bedelle satılıktır.	325	45.000.000	138.462	KW Boğaziçi 0 (532) 622 94 33
2	Ömerli Mahallesi, Kasaba Evleri 4.etapta konumlu, 2 katlı, 7+2 plan tipli, 1.000 m ² arsa üzerinde konumlu, brüt 630 m ² , net 520 m ² beyan edilen Tip-6 havuzlu yeni villa 69.500.000 TL bedelle satılıktır.	630	74.500.000	118.254	KW Boğaziçi 0 (532) 622 94 33
3	Ömerli Mahallesi, Kasaba Evleri 3.etapta konumlu, 2 katlı, 4+1 plan tipli, 750 m ² bahçeye sahip, brüt 230 m ² , net 200 m ² beyan edilen villa 33.750.000 TL bedelle satılıktır.	220	37.000.000	168.182	Remax 7tepe 0 (542) 435 93 87
4	Ömerli Mahallesi, Ömerli Dekar Sitesi'nde konumlu, 2 katlı, 4+1 plan tipli, brüt 200 m ² , net 147 m ² beyan edilen yeni villa 17.500.000 TL bedelle satılıktır.	200	25.000.000	125.000	Remax Joker 0 (532) 463 02 61
5	Ömerli Mahallesi, Volony Ömerli Malkaneleri'nde konumlu, Le Mansion tipinde, 3 katlı, 6+1 plan tipli, brüt 493 m ² , net 295 m ² beyan edilen havuzlu yeni villa, 66.150.000 TL bedelle satılıktır.	490	67.900.000	138.571	Neo GYM 0 (533) 692 13 25
6	Ömerli Mahallesi, Ömerli Casa Nature Evleri'nde konumlu, B tipinde, 1 katlı, 4+1 plan tipli, 350 m ² bahçeye sahip, net 215 m ² beyan edilen Aralık 2024 teslim ortak havuzlu yeni villa 26.250.000 TL bedelle satılıktır.	240	26.250.000	109.375	KW Boğaziçi 0 (532) 622 94 33
7	Ömerli Mahallesi, Ömerli Casa Nature Evleri'nde konumlu, A tipinde, 1 katlı, 5+1 plan tipli, 800 m ² bahçeye sahip, net 260 m ² beyan edilen Aralık 2024 teslim ortak havuzlu yeni villa 26.250.000 TL bedelle satılıktır.	290	34.500.000	118.966	KW Boğaziçi 0 (532) 622 94 33

Bölgede yapılan araştırmada taşınmazların çevresinde satılık villa emsalleri araştırılmıştır. Emsal konu taşınmazların alan büyüklüğü, proje niteliği, bahçe kullanımı ve pazarlık payı göz önünde bulundurularak düzeltmeler uygulanmış olup aşağıdaki tabloda detayları verilmiştir.

Satılık Villa Emsal Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, m ² /TL	Alan	Proje Nitelik	Bahçe Kullanımı	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, m ² /TL
1	138.462	0%	0%	-15%	-10%	103.846
2	118.254	15%	0%	-15%	-10%	106.429
3	168.182	-5%	0%	-20%	-15%	100.909
4	125.000	-10%	5%	0%	-10%	106.250
5	138.571	5%	-20%	0%	-10%	103.929
6	109.375	0%	5%	5%	-10%	109.375
7	118.966	0%	10%	-15%	-5%	107.069
Ortalama Satış Bedeli, TL/m²						105.401
Yuvarlatılmış Ortalama Satış Bedeli, TL/m²						105.000

Yapılan Pazar araştırması sonucu; değerleme konusu taşınmazlar üzerine geliştirilecek olan konut yapılarının birim satış değeri **105.000 TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, m ² /TL	İletişim
1	Ömerli Mahallesi'nde konumlu, 109 ada 9 parselde konumlu, E:0.25, Hmaks: 3 kat yapılaşma koşullarında "Konut" imarlı 8.200 m ² arsa 225.000.000 TL bedelle satılıktır.	8.200	225.000.000	27.439	Ra GYM 0 (532) 466 05 05
2	Ömerli Mahallesi'nde 7 ada 3 parselde konumlu, E:0.40, Hmaks: 3 kat yapılaşma şartlarında "Kısmen Ekolojik Turizm Alanı + Kısmen Dere Alanı" imarlı 7.302 m ² arsa 220.000.000 TL bedelle satılıktır.	7.302	220.000.000	30.129	Sahibi 0 (532) 312 19 71
3	Ömerli Mahallesi'nde konumlu, 77 ada 18-19 parsel, E:0.25, Hmaks: 3 kat yapılaşma şartlarında "Konut" imarlı 600 m ² arsa 15.950.000 TL bedelle satılıktır.	600	16.500.000	27.500	Remax İmza 0 (533) 742 50 24
4	Ömerli Mahallesi'nde konumlu, E:0.25, Hmaks: 3 kat yapılaşma şartlarında "Konut" imarlı 1.326 m ² arsa 32.250.000 TL bedelle satılıktır.	1.326	32.250.000	24.321	Remax İmza 0 (533) 742 50 24
5	Ömerli Mahallesi'nde 71 ada 15 parselde konumlu E:0.25, Hmaks: 3 kat yapılaşma şartlarında "Konut" imarlı 302 m ² arsa 8.250.000 TL bedelle satılıktır.	302	8.250.000	27.318	Evidea Assist 0 (507) 126 26 71
6	Ömerli Mahallesi'nde 74 ada 3 parselde konumlu E:0.25, Hmaks: 3 kat yapılaşma şartlarında "Konut" imarlı 601 m ² arsa 15.500.000 TL bedelle satılıktır.	601	16.500.000	27.454	Remax İnci 0 (552) 759 81 16

Bölgede yapılan araştırmada taşınmazların çevresinde satılık arsa emsalleri araştırılmıştır. Emsal konu taşınmazların imar durumu, konum ve pazarlık payı göz önünde bulundurularak düzeltmeler uygulanmış olup aşağıdaki tabloda detayları verilmiştir.

Satılık Arsa Emsal Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, m ² /TL	İmar	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, m ² /TL
1	27.439	0%	-25%	-15%	16.463
2	30.129	-20%	-10%	-20%	15.064
3	27.500	0%	-25%	-15%	16.500
4	24.321	0%	-20%	-15%	15.809
5	27.318	0%	-30%	-15%	15.025
6	27.454	0%	-20%	-20%	16.473
Ortalama Satış Bedeli, TL/m²					15.889
Yuvarlatılmış Ortalama Satış Bedeli, TL/m²					16.000

Yapılan Pazar araştırması sonucu; değerlendirme konusu taşınmazlardan "Konut" fonksiyonlu 1 ada 79, 80, 81, 82 110 ada 12 ve 14 parsel için arsa birim satış değeri **16.000 TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Satılık Tarla Emsalleri

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, m ² /TL	İletişim
1	Ömerli, Koçullu Mahallesi'nde 586 ada 1 parselde konumlu 2.354 m ² "Tarımsal Niteliği Koruncak Alan"da kalain arsa 10.000.000 TL bedelle satılıktır.	2.354	10.000.000	4.248	Özyıldız GYM 0 (532) 372 06 14
2	Ömerli, Koçullu Mahallesi'nde 580 ada 52 parselde konumlu 5.725 m ² "Tarımsal Niteliği Koruncak Alan"da kalain arsa 39.000.000 TL bedelle satılıktır.	5.725	39.000.000	6.812	PREMAX PARK 0 (533) 349 06 90
3	Ömerli, Koçullu Mahallesi'nde 586 ada 85 parselde konumlu 8.104,50 m ² "Tarımsal Niteliği Koruncak Alan"da kalain arsa 53.500.000 TL bedelle satılıktır.	8.105	53.500.000	6.601	Sahibi

Bölgede yapılan araştırmada taşınmazların çevresinde satılık tarla emsalleri araştırılmıştır. Emsal konu taşınmazların alan, konum ve pazarlık payı göz önünde bulundurularak düzeltmeler uygulanmış olup aşağıdaki tabloda detayları verilmiştir.

Satılık Tarla Emsal Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, m ² /TL	Alan	Konum	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, m ² /TL
1	4.248	0%	-35%	-10%	2.336
2	6.812	-5%	-35%	-15%	3.066
3	6.601	-10%	-35%	-15%	2.641
Ortalama Satış Bedeli, TL/m²					2.681
Yuvarlatılmış Ortalama Satış Bedeli, TL/m²					2.750

Yapılan Pazar araştırması sonucu; değerlendirme konusu taşınmazlardan tarla fonksiyonlu arsa birim satış değeri **2.750 TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bölgeye hakim emlakçılar ile görüşmeler yapılmış ve yapılan görüşmelerden; bölgede villa satışlarının tamamen durmuş durumda olduğu, yakın zamanda 1.000.000.-USD istenen villanın 25.000.000.-TL'ye dahi satışının yapılamadığı, pandemi ile bölgede artan villa satışlarının 2025 yılı sonuna kadar durgun devam edeceğinin öngörüldüğü; bölgedeki arsaların birim değerinin 550-600 m²/USD civarında olduğu bilgileri edinilmiştir.

Bölgeye hakim emlakçılar ile yapılan görüşmeler ve güncel piyasa araştırmaları sonucunda; villa nitelikli taşınmazlar için birim satış değeri **105.000 TL/m²**; "Konut" lejantlı boş arsa nitelikli taşınmazlar için birim satış değeri **16.000 TL/m²**; tarla nitelikli taşınmazlar için birim satış değeri **2.750 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Takdir edilen birim değerler sonucu ulaşılan birim değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

No	Ada/Parsel	İmar Lejantı	Arsa Alanı, m ²	İŞGYO Hissesine Düşen Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	İŞGYO Hissesine Düşen Toplam Arsa Değeri, TL
1	1/79	Konut Alanı	3.348,32	2.805,42	16.000	44.886.720
2	1/80	Konut Alanı	6.972,71	5.842,14	16.000	93.474.240
3	1/81	Konut Alanı	14.309,43	11.989,28	16.000	191.828.480
4	1/82	Konut Alanı	27.927,41	23.399,21	16.000	374.387.360
5	110/12	Konut Alanı	5.888,72	1.108,68	16.000	17.738.880
6	110/14	Konut Alanı	79.741,73	15.003,48	16.000	240.055.680
7	1/65	Kısmen Park, Kısmen 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	Kısmen Tarım, Kısmen Park Alanı	9.509,92	854,05	1.615	1.378.992
11	110/13	Tarım Alanı	12,01	12,01	2.750	33.028
Toplam						970.891.601

Pazar yaklaşımı ile değerlendirme konusu taşınmazların İŞ GYO A.Ş. hissesine düşen toplam arsa değeri **970.891.601.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde Maliyet Yaklaşımı kullanılmamış olup "Gelir Yaklaşımı" yönteminde kullanılmak üzere "Konut" lejantlı arsalar üzerinde geliştirilebilecek proje için maliyet analizi yapılmıştır. Mer'î imar koşulları uyarınca onaylanan mimari projeye esas alanlar üzerinden geliştirme yapılmış olup maliyet analizinde söz konusu alan bilgileri esas alınmıştır. Projeye ait toplam alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Fonksiyon	Konut
Emsal (KAKS)	0,25
Taban Alanı (TAKS)	-
Kat Sayısı	3
Emsal Harici Alan	30%

İNŞAAT ALAN HESABI	1-79	1-80	1-81	1-82	110-12	110-14	Toplam
Brüt Parsel Yüzölçümü, m ²	3.348	6.973	14.309	27.927	5.889	79.742	138.188
Net Parsel Yüzölçümü, m ²	3.348	6.973	14.309	27.927	5.889	79.742	138.188
Taban Alanı, m ²	589	720	1.851	1.625	867	2.735	8.387

Üst Yapı Alan Hesabı	1-79	1-80	1-81	1-82	110-12	110-14	Toplam
Emsal Alan (Bağımsız Bölümler), m ²	835	1.734	3.566	6.978	1.471	19.569	34.152
Emsal Harici Alanlar (Bağımsız Bölümler), m ²	251	520	1.068	2.094	441	5.979	10.354
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı, m²	1.085	2.254	4.634	9.072	1.912	25.548	44.505

Bodrum Kat ve Ortak Alan Hesabı	1-79	1-80	1-81	1-82	110-12	110-14	Toplam
Ortak Kullanım Yapı Alanları, m ²	0	0	0	0	0	1.762	1.762
Toplam Yapı İnşaat Alanı, m²	1.085	2.254	4.634	9.072	1.912	27.310	46.267

Diğer İnşaat Alanları	1-79	1-80	1-81	1-82	110-12	110-14	Toplam
Su Sarnıcı Alanı, m ²	21	21	129	64	21	408	665
Havuz Alanı, m ²	71	74	447	939	230	2.690	4.452
Toplam İnşaat Alanı, m²	1.178	2.349	5.210	10.075	2.164	30.408	51.384

*Proje kapsamında otopark ihtiyacı peyzaj alanda çözülmüştür.

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.

Geliştirme Maliyeti	
Arsa Alanı	138.188,32 m ²
Toplam Taban Alanı	8.386,66 m ²
Toplam Zemin Altı ve Ortak Alanlar (sosyal Tesis-Trafo vs)	1.761,71 m ²
Toplam Zemin Üstü Alanlar	44.505,45 m ²
Diğer İnşaat Alanları (Havuz-Sarnıç)	5.116,91 m ²
Toplam İnşaat Alanı	51.384,07 m ²
Toplam Bina Taban Alanı	8.386,66 m ²
Peyzaj Alanı	129.801,66 m ²

BİNA MALİYETİ				
Zemin Altı Yapı Alanları	Alan	Birim maliyet		
Kaba İnşaat	1.761,71	275	484.470	USD
İnce Yapı	1.761,71	250	440.428	USD
Elektro-Mekanik	1.761,71	150	264.257	USD
Zemin Üstü Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	44.505,45	250	11.126.362,50	USD
İnce Yapı	44.505,45	275	12.238.998,75	USD
Elektro-Mekanik	44.505,45	150	6.675.817,50	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			31.230.333,00	USD

Peyzaj ve Altyapı Maliyeti (Havuz-Sarnıç dahil)	129.802	100	12.980.166,00	USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			44.210.499,00	USD

Müteahhit Karı	15%	6.631.574,85	USD
-----------------------	------------	---------------------	------------

DİĞER MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	3,00%	936.909,99	USD	
Yasal İzinler ve Harçlar	3,00%	936.909,99	USD	
Yönetim giderleri	2,00%	624.606,66	USD	
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler	2,00%	624.606,66	USD	
TOPLAM DİĞER MALİYETLER		3.123.033,30	USD	

Toplam Geliştirme maliyeti	53.965.107,15	USD
Toplam Geliştirme maliyeti	1.562.327.627,57	TL
Yapı Birim Maliyet	33.767,528	TL

Yapılan Pazar araştırmalar sonucunda "Konut" lejanında geliştirilen projenin toplam maliyeti **1.562.327.627.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 Akışları 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 akış analizinde konu parsel üzerinde inşa edilebilecek yapının "Konut" fonksiyonu ile inşa edileceği öngörülmüştür.

-İnşaat projeksiyonu 2024 yılında başlatılmış 3 yıl süreceği varsayımı ile 2026 yılında tamamlanmıştır. Satışların ise 2027'de yani 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 **%11,00** olarak hesaplanmıştır.

2027	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	7,02
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,72
C (Diğer Riskler)	-
RE (İndirgeme Oranı)	10,91%
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	11,00%

RF = 2027 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;

Yapı İnşaat Alanı	46.267,16 m²
Satılabilir Konut Alan	44.505,45 m²
Arsa Alanı	138.188,32 m²
Enflasyon	5%

YILLAR	2024	2025	2026	2027
GELİRLER				
Konut Birim Satış Değeri, USD	3.627	3.808	3.999	4.199
Konut Satış Hızı	0%	20%	50%	30%
Konut Satılan Alan (m ²)	0,00	8.901,09	22.252,73	13.351,64
Toplam Gelirler, USD	0	33.897.114	88.979.924	56.057.352
İNŞAAT MALİYETLERİ				
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %	20%	50%	30%	0%
Toplam İnşaat Maliyeti, USD	53.965.107	10.793.021	28.331.681	16.999.009
Geliştirici Karı, USD	25%	2.698.255	7.082.920	4.249.752
Toplam Giderler, USD	13.491.277	35.414.602	21.248.761	0
Nakit Akışları	-13.491.277	-1.517.488	67.731.163	56.057.352
Net Nakit Akışları	-13.491.277	-1.517.488	67.731.163	56.057.352
İndirgenmiş Nakit Akımları (USD)	11,00%	-12.154.303	-1.231.627	49.524.442
Net Bugünkü Değer, USD	73.065.226			
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	2.115.289.438			
Arsa Birim değeri, TL/m²	15.250			

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi ile yapılan hesaplamalar sonucu "Konut" lejantlı arsalar için birim değer **15.250 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatları bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerinde henüz herhangi bir inşai faaliyete başlanmamış olup rapor tarihi itibarıyla altyapı çalışmaları ve zemin iyileştirme faaliyetleri yapılmaktadır.

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 onaylı projesi bulunmaktadır. Mimari projelerin dijital halleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olup rapor eklerinde sunulmuştur.

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'na 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 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.

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.

7.6 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşai faaliyet henüz başlamadığından taşınmazlar boş arsa vasfındadır. Taşınmazlar için yapı ruhsatı alınmış olup kat mülkiyeti kurulmamıştır. Müsterek veya bölünmüş kısmı bulunmadığından bağımsız bölüm bazında değer verilmemiştir.

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 **1.614,65.TL/m²** olarak belirlenmiştir. "Tarla" nitelikli boş arsalar için birim satış değerleri araştırılmış olup birim değer olarak **2.750.TL/m²** takdir edilmiştir. "Konut" nitelikli boş arsalar için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlerden "İndirgenmiş Nakit Akış Analizi" ile ulaşılan değer in güncel piyasa koşullarını yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu nedenle "Konut" lejantlı taşınmazlar için birim değer **15.250.TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Nihai değer hesabı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Nihai Uyumlaştırılmış Değer Takdiri

No	Ada/ Parsel	İmar Lejantı	Arsa Alanı, m ²	İŞGYO Hissesine Düşen Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen	
						Toplam Arsa Değeri, TL	Uyumlaştırılmış Pazar Değeri, TL
1	1/79	Konut Alanı	3.348	2.805	15.250,00	42.782.655	42.785.000
2	1/80	Konut Alanı	6.973	5.842	15.250,00	89.092.635	89.095.000
3	1/81	Konut Alanı	14.309	11.989	15.250,00	182.836.520	182.835.000
4	1/82	Konut Alanı	27.927	23.399	15.250,00	356.837.953	356.840.000
5	110/12	Konut Alanı	5.889	1.109	15.250,00	16.907.370	16.905.000
6	110/14	Konut Alanı	79.742	15.003	15.250,00	228.803.070	228.805.000
7	1/65	Kısmen Park, Kısmen Orman Alanı	2.570	5	1.614,65	8.073	8.100
8	1/75	Park Alanı	2.185	1.798	1.614,65	2.903.835	2.905.000
9	1/78	Park Alanı	3.158	2.599	1.614,65	4.196.314	4.200.000
10	110/7	Kısmen Tarım, Kısmen Park Alanı	9.510	854	1.614,65	1.378.992	1.380.000
11	110/13	Tarım Alanı	12	12	2.750,00	33.028	33.000
Toplam						925.780.444	925.791.100

Yapılan uyumlaştırma neticesinde konu taşınmazlar için İş GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri **~925.791.100 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 Gereklerin 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'na 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, 12, 13, 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 mer'î imar planı uyarınca geliştirme yapılarak "Gelir Yaklaşımı" kapsamında "İndirgenmiş Nakit Akış Analizi" yöntemi 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, 12, 13, 14 parseller	925.791.100	1.018.370.210

*KDV oranı %10 olarak uygulanmıştır.

*T.C.M.B. 01.12.2023 tarihli Efektif Satış Döviz Kuru 1 USD: 28,9507 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, 12, 13, 14 parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazların değerleme tarihi itibari ile İş GYO hissesine düşen toplam pazar değeri **925.791.100 TL (Dokuzyüzymibesmilyonyediyüzdoksanbirbinyüz TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

***Yağmur MAKASCI**

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: -

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI

RAPORU HAZIRLAYAN

Ulaş AKSOYLU

Mimar

SPK LİSANS NO: 406498

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Kubilay ATALAR

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 411022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN

Harita Mühendisi-Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

*Değerleme çalışmasında yardımcı olup herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

