

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDEKİ
3 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSELERİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	2.05.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.05.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	13.06.2023
RAPOR TARİHİ	14.06.2023
RAPOR NO	ISGY-2304075
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	3 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÖMERLİ MAHALLESİ 56 ADA 5 PARSEL, 110 ADA 2 VE 3 PARSELLER ÇEKMEKÖY/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Tapu Belgeleri
- Ek 5 - INA Tablosu
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 56 ada 5 parsel, 110 ada 2 ve 3 parsellerdeki İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hisselerinin değerleme tarihindeki güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 56 ada 5 parsel, 110 ada 2 ve 3 parsellerdeki İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hisselerinin değerleme tarihindeki güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2304075 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde düzenlenmiş olan rapor bulunmamaktadır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Çekmeköy
Bucağı :
Mahallesi : Ömerli

MÜLKİYET LİSTESİ								
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
56	5	ARSA	6.431,07	21.02.2023	4047	22	2117	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 75293939/123476544
110	2	ARSA	3.743,18	11.01.2023	855	22	2123	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 207955/320844
110	3	ARSA	4.228,18	11.01.2023	855	22	2124	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 70470/211409

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteri tarafından 24.04.2023 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar;

56 ada 5 parsel üzerinde;

-İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) 19.10.2020 tarih ve 23734 yevmiyelidir.

-Diğer (Konusu: Şirket birleşmesi yoluyla Bayek Tedavi Hizmetleri ve İşletmeleri A.Ş. ne devir olunacağına dair belirtme tesisi (01.09.2015-13938)

110 ada 2 ve 3 parseller üzerinde İŞ GYO A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İş GYO A.Ş. 'nin 56 ada 5 parsel ve 110 ada 2 ve 3 parsellerde İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V hisselerinin değerlendirme talebi bulunmaktadır. Diğer hisseler üzerindeki şerh ve beyanlar belirtilememiş, diğer maliklere ilişkin bilgiler ekteki takbis belgesinde verilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz ve hisseler üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde portföye alımını kısıtlayıcı bir şerh bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazlardan 56 ada 5 parselin BAYEK mülkiyetine sahip olan 94157/643107 hissesi ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan 57215795/123476544 hissesi 21.02.2023 tarih ve 4047 yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine satış işlemi yapılmıştır.

Taşınmazlardan 110 ada 2 parselin Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan 207955/320844 hissesi 11.01.2023 tarih ve 855 yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine satış işlemi yapılmıştır.

Taşınmazlardan 110 ada 3 parselin Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketine ait olan 70470/211409 hissesi 11.01.2023 tarih ve 855 yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine satış işlemi yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İş bu rapor konusu taşınmazlar 27.07.2012 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, 3 adet parsel için imar durumları aşağıda belirtilmiştir.

Net parsel alanları şifahi öğrenilmiş olup, uygulama sonrası değişebilecektir.

56 Ada 5 Parsel, Kısmen Emsal: 0,25, 3 Kat Konut alanında ve Kısmen Yolda Kalmaktadır.

110 Ada 2 Parsel, Kısmen Emsal: 0,25, 3 Kat Konut alanında, Kısmen Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Kısmen Yolda, Kısmen Pasif Yeşil Alan, Kısmen DSİ'ne Ait Dere Islah Proje ile Belirlenen Yayalaştırılmış, Yer Yer Gezinti Dinlenme Olanakları veren, Gezi ve Bisiklet Yolunda ve kısmende Riva Deresi ve Kolları Islah Bandından Kalmaktadır.

110 Ada 3 Parsel, Kısmen Emsal: 0,25, 3 Kat Konut alanında, Kısmen Yolda, Kısmen Pasif Yeşil Alan, Kısmen DSİ'ne Ait Dere Islah Proje ile Belirlenen Yayalaştırılmış, Yer Yer Gezinti Dinlenme Olanakları veren, Gezi ve Bisiklet Yolunda ve kısmende Riva Deresi ve Kolları Islah Bandından Kalmaktadır.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	BRÜT PARSEL ALANI (m ²)	İMAR FONKSİYONU	Yaklaşık Emsal=0.25, 3 kat Konut İmarlı Alan	Yaklaşık Donatı Alanlarına Kalan Alan
56	5	ARSA	6.431,07 m ²	Kısmen Konut, Kısmen Yol	6.383,00 m ²	48,07 m ²
110	2	ARSA	3.743,18 m ²	Kısmen Konut, Kısmen Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Kısmen Yol, Kısmen Pasif Yeşil Alan, Kısmen DSİ'ne Ait Dere Islah Bandı	1.781,00 m ²	1.962,18 m ²
110	3	ARSA	4.228,18 m ²	Kısmen Konut, Kısmen Yol, Kısmen Pasif Yeşil Alan, Kısmen DSİ'ne Ait Dere Islah	3.153,00 m ²	1.075,18 m ²
TOPLAM			14.402,43 m ²		11.317,00 m ²	3.085,43 m ²

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- 1) 1/1000 Ölçekli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Notları ile bir bütündür.
- 2) Planda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3) Ticari Alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

- 4) Bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere, trafo alanları maksimum 60 m²'yi geçmemek ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla, Belediyesince uygun görülecek kamu alanları içinde düzenlenebilir.
- 5) 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz ve planlama alanının tamamında inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik etüdler yapılmadan, raporları hazırlanmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
- 6) Devlet Orman Alanları'na bitişik tüm alanlarda, orman tahribatını ve yangın yayılmasını önlemek amacıyla 10 m. yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Konut yapı adalarına rastlayan orman yaklaşma sınırı, planla belirlenen bahçe mesafeleri içinde değerlendirilebilir.
- 7) 6831 sayılı yasa ve ilgili mevzuat uyarınca Hazine adına Orman sınırları dışına çıkarılan ve Orman Tahdit Haritaları'nda 2B sahası olarak belirlenen alanlarda yasal durum netleşinceye (tapu senedi alınmadan ve kadastral haritalar kesinleşmeden) kadar hiçbir imar uygulaması yapılmayacaktır.
- 8) Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 9) Eğimden dolayı kazanılan ve iskan edilen tüm katlar ile açık ve kapalı çıkmalar, çatı katları emsale dahildir.
- 10) Taşkın riski taşıyan Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerdeki yapıların dereye en yakın binalarında, bodrum katına izin verilmeyecektir. Ancak zemin ve bina teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu hallerde, bu katlar konut, depo, otopark vb. her türlü ticari ve ticaret dışı faaliyet amacıyla kullanılmayacaktır.
- 11) TAKS ve KAKS değerleri net alan üzerinden uygulanacaktır. Terk miktarı parselin %40'ını geçmesi durumunda veya daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin kamuya bedelsiz terk veya devir edilmesi şartıyla, KAKS değeri parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
- 12) Uygulama Hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği durumlarda Otopark, Deprem, Sığınak, Enerji Kuvvetli Akım Yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 13) Moloz ve toprak döküm alanı açılmaz. Dolgu ve hafriyat yapılamaz. Ruhsata göre yapılacak hafriyat, Belediyesi'nin iznine tabidir.
- 14) Mahallenin, köyün ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlama ve peyzaj yönünden gerekli görünümü elde etmek için, mevcut ve yeni yapılacak binalarda cephe şekli, boya ve kaplama rengi ile çatı şeklinin ve malzemesinin tayinini ve bunların uygulanmasını Belediyesi belirleyecektir.
- 15) Konut alanlarında binaların yola bakan cephelerinin bodrum ve zemin katlarında İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarında dükkan yapılabilir.
- 16) İmar Kanunu'nun 23. maddesi geçerlidir.

17) Planlama alanı içinde ilgili Koruma Kurulu kararları ile tescil edilmiş bulunan parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Tespit ve tescil edilmiş ağaçlar korunacak ve kurul kararları esas alınacaktır.

18) Tespit edilmiş olup, tescil işlemleri tamamlanmamış parsellerde, ilgili KTVKK görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

19) Planlama alanındaki doğal değerlerin korunması ve ihyası için (orman alanları, peyzaj değerleri olan alanlar, vadi tabanları ve endemik bitki örtüsü özelliği gösteren alanlar) uygulama aşamasında, Belediyesi'nce ilgili tedbirler alınacaktır.

20) Planlama alanında, uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. Binanın (hangi işlevde olursa) oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m²'si için bir ağaç dikilecektir.

21) İnşaat yapımı ve diğer altyapı hatlarının inşasında, İGDAŞ altyapı hatlarına minimum yaklaşma mesafesi 1.00 m.dir.

22) Planla belirlenen Hmax. irtifaları içinde kat yükseklikleri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenmiştir.

1.1 UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

1.3. Max.E=0.25, Hmax=3 Kat Konut Alanları

a) Uygulama, net alan üzerinden yapılır.

b) Max.E=0.25, Hmax.=3 kat irtifada ayrık, ikiz ayrık nizam ve sıra ev yapılabilir.

c) Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 3 m.'dir.

d) Açık ve kapalı çıkmalar emsale (KAKS) dahildir.

e) Açık spor tesisleri, açık yüzme havuzları ile Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerde yapılacak otoparklar emsale dahil değildir.

f) ±0.00 kotu, binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasından alınır.

g) ±0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.

h) İfraz şartları:

h-1) 20 m. parsel cephesi ve 1.000 m²'den küçük ifraz yapılamaz.

h-2) İfraz yoluyla elde edilecek parsellerin kamu eline geçmiş, bir yola cephesinin bulunması şarttır (ifraz yapmak amacıyla irtifak hakkı kurulamaz).

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

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

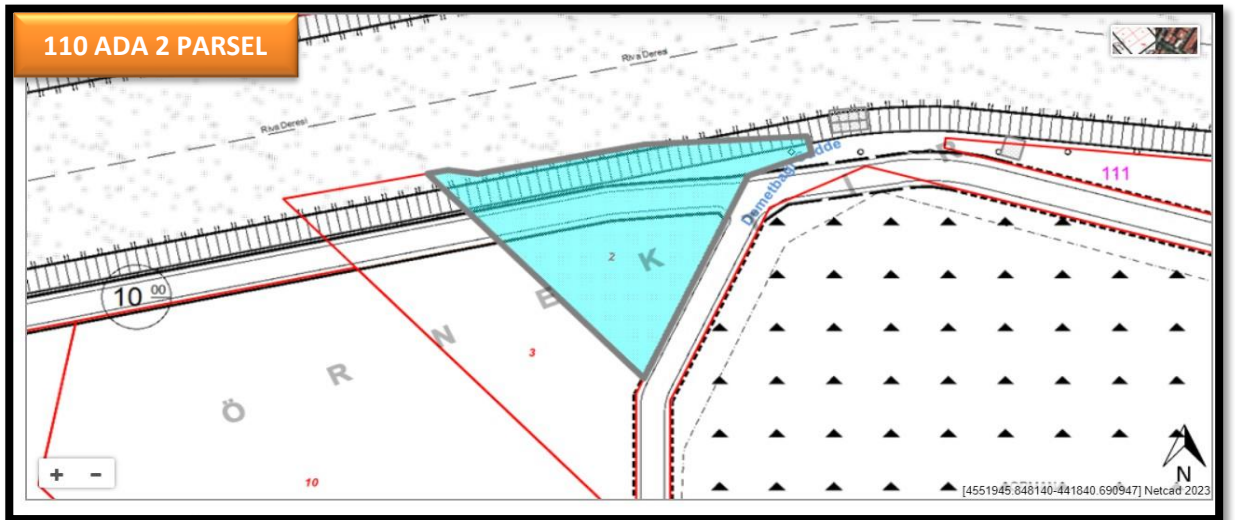
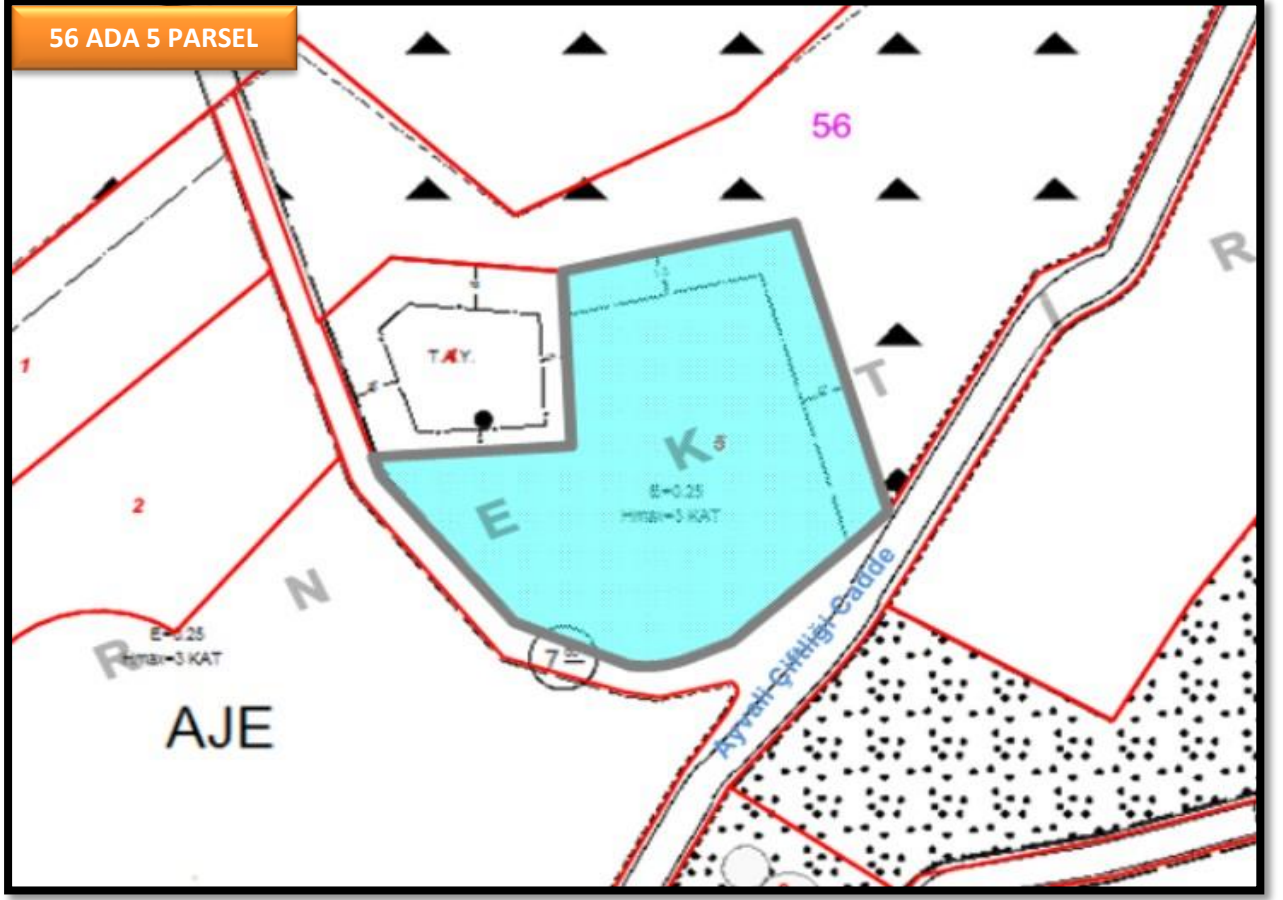
i) Uygulama, Avan Projesi'ne göre yapılır.

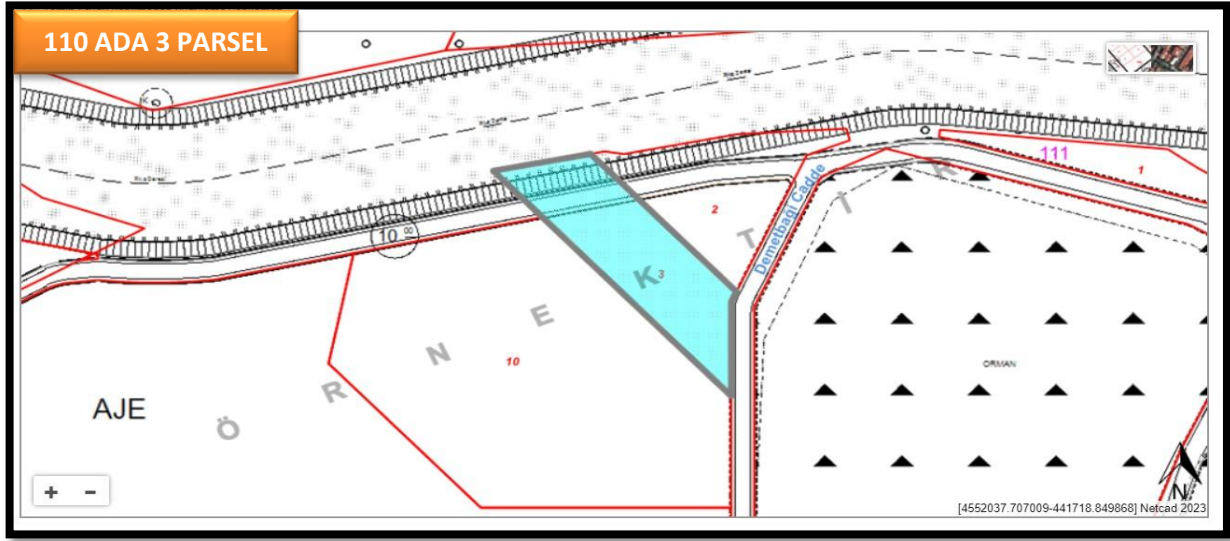
j) Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.

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

7.13. DSİ'ne Ait Dere Islah Projesi İle Belirlenen Yayalaştırılmış, Yer Yer Gezinti Dinlenme Olanakları Veren, Gezi ve Bisiklet Yolu Yayalaştırılmış, yer yer gezinti, dinlenme olanakları veren yoldur. Ancak, derenin bakım ve temizliği amacıyla araçların kullanımına izin verilir.

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 ilgilisince terk edilmeden uygulama yapılamaz. İlgilisince bilabedel terkin edilen alan emsal hesabına dahil edilir





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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

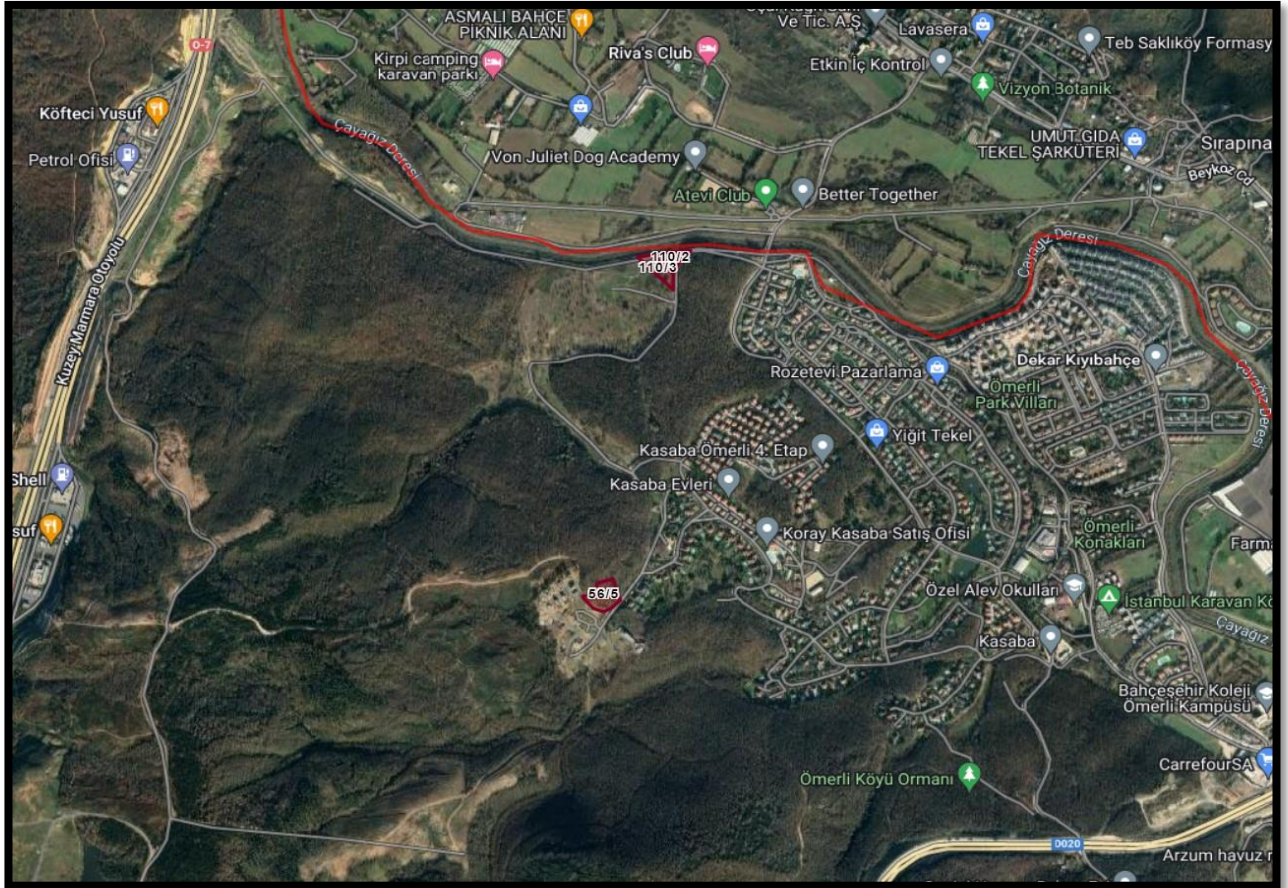
Taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup, parseller üzerinde ekonomik değere sahip bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 6.431,07 m² yüz ölçümüne sahip 56 ada 5 parsel, 3.743,18 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 2 parsel, 4.228,18 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 3 parsel olup taşınmazlar "Arsa" niteliğindedir.

Mevcutta taşınmazlar genel olarak boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Toplam brüt parsel alanı 14.402,43 m²'dir. Parsellerin yola cephesi mevcuttur. 110 ada 2 ve 3 parseller toprak yola cephelidir.



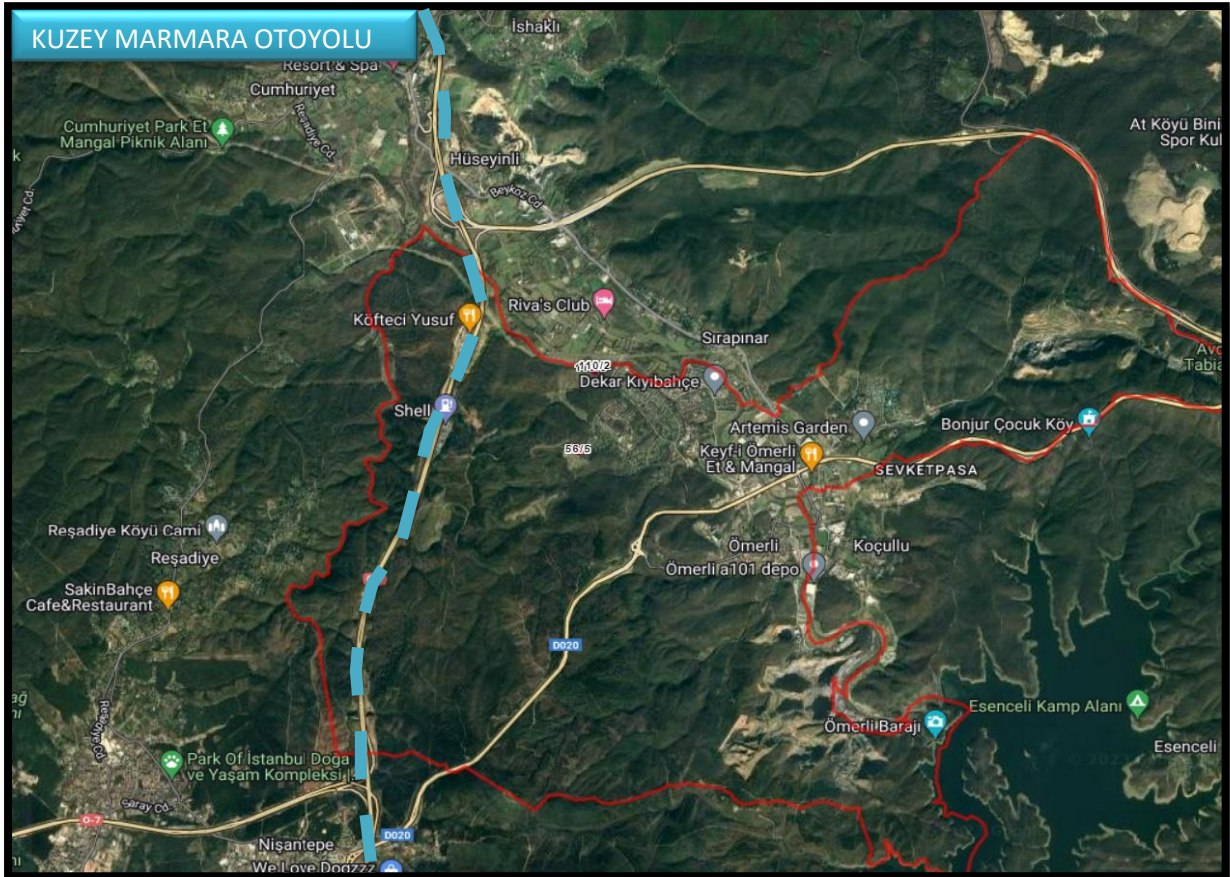
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Çekmeköy İlçesi'nde Ömerli Mahallesi'nde yer almaktadır. Sırapınar Mahallesi'ne oldukça yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda Ömerli Köyü Ormanı, Meşeli Evler, Bahçeşehir Koleji Ömerli Kampüsü, Ömerli Park 2 ve Sedir Evleri bulunmaktadır.

Yatırım projeleri ve nitelikli konut projelerinin olduğu ve gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. O-6 Otoyolu ve Alemdağ-Şile Yolu ve Ömerli Merkez'e yakın konumda bulunmakta olup ulaşılabilirliği yüksektir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara Çekmeköy Merkez üzerinden Cömert Sokağı yönünden güneybatı yönünde yaklaşık 2,4 km devam edildiğinde Kasaba Evleri Sitesine ulaşılmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 28 km, O-6 Otoyolu'na yaklaşık 3,5 km, Ömerli Merkezine yaklaşık 7,2km mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 6.431,07 m² yüz ölçümüne sahip 56 ada 5 parsel, 3.743,18 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 2 parsel, 4.228,18 m² yüz ölçümüne sahip 110 ada 3 parsel olup taşınmazlar "Arsa" niteliğindedir.

Mevcutta taşınmazlar boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Toplam brüt parsel alanı 14.402,43 m²'dir. Parsellerin yola cephesi mevcuttur. 110 ada 2 ve 3 parseller toprak yola cephelidir.

Parsellerin tamamı yamuk ve amorf geometrik yapıya sahiptir. Parsellerin etrafını çevreleyen çit tel örgü vs. bulunmamaktadır. Parsellerden 56 ada 5 parsel topografik açıdan eğimli, 110 ada 2 ve 3 parseller genel olarak düz arazi yapısına sahiptir.

İş GYO A.Ş. 'nin parsellerde İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V hisselerinin değerlendirme talebi bulunmaktadır.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI	DEĞERLEMeye KOnu İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V HİSSE ALANI
56	5	ARSA	6.431,07 m ²	3.921,56 m ²
110	2	ARSA	3.743,18 m ²	2.426,14 m ²
110	3	ARSA	4.228,18 m ²	1.409,40 m ²
TOPLAM			14.402,43 m ²	7.757,10 m ²

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

Taşınmazlar boş parseller olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belde belediyesi olan Çekmeköy İlçesi, 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 4 köyün katılması ile oluştu. Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiağılı Tepesi'nin güney yamaçlarında kurulmuş ve Denizden yüksekliği 100 m'dir. 148,08 (14.800 hektar) kilometrekarelik alan üzerine kurulu olan Çekmeköy ilçesi 2019 yılı verilerine göre kadın ve erkek olarak toplam 264.508 kişilik nüfusa sahiptir. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy İlçesi 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılması ile oluştu. Çekmeköy nüfusu 2022 yılına göre 296.066. Bu nüfus, 147.352 erkek ve 148.714 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,77 erkek, %50,23 kadındır. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Çekmeköy, deprem sonrasında sağlam zeminiyle, gayrimenkul sahibi olmak isteyenleri kendisine çekerek prim yapan bir bölge olarak göze çarpmaktadır. Şile Otobanı sayesinde Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yoluna bağlanan bu ilçeden Avrupa Yakası'na geçiş kolay olduğu gibi, Anadolu Yakası'nın merkez ilçelerine de ulaşımında herhangi bir problem söz konusu olmamaktadır. Merkezlere bu kadar yakın olmasına rağmen çevresindeki çam ormanları sayesinde, İstanbul'un kargaşasından uzaktır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İç Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

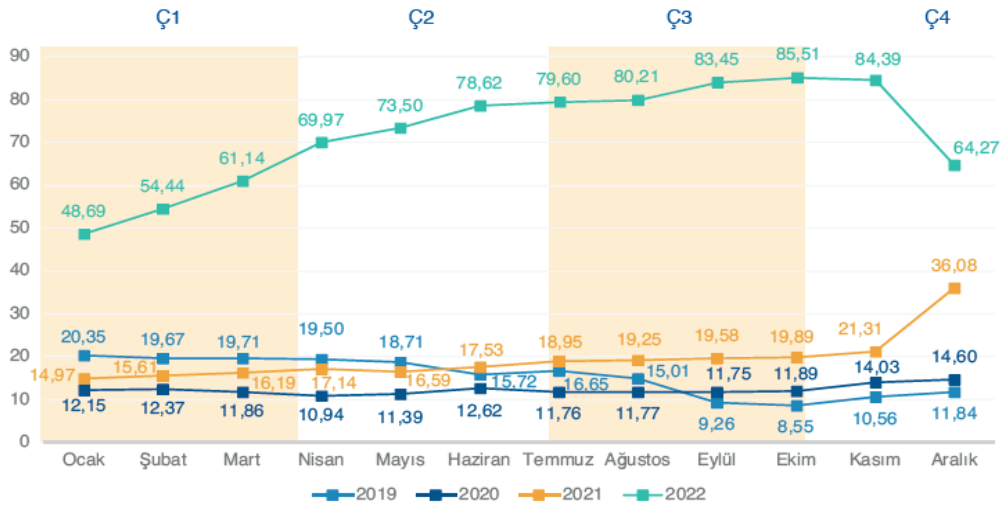
*4.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir.

Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır. (Gyoder, 2022, 3.Çeyrek Raporu)

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

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

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyatı önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralarda dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.

7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

2021 yılında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %4,5 oranında düşerken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %29 oranında artmıştır. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021 yılında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020 yılına göre %4 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %57 oranında artmıştır. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 4.Çeyrek verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi.

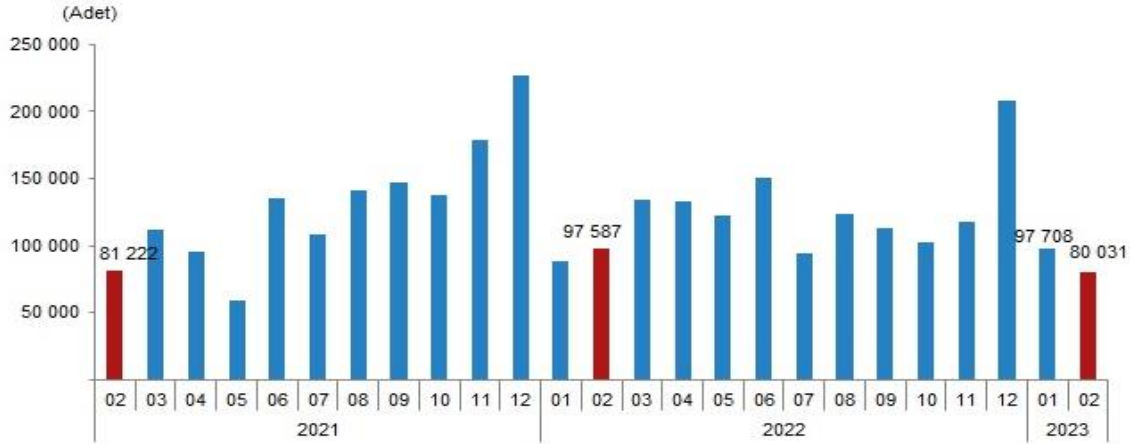
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,9, daire sayısı %9,0 ve yüzölçümü %6,6 azaldı.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,4 milyon m² iken; bunun 22,2 milyon m²'si konut, 9,3 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

	Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi		Yeni Yapı Ruhsatı	
Yıl	Türkiye	İstanbul	Türkiye	İstanbul
2013	698.571	-	814.031	-
2014	766.527	141.188	1.014.678	209.902
2015	724.331	146.846	870.515	193.744
2016	750.336	158.709	986.119	213.526
2017	820.526	160.471	1.323.118	254.598
2018	870.501	154.740	643.125	80.539
2019	734.373	135.731	305.938	49.005
2020	599.889	102.137	555.410	70.536
2021	627.029	98.155	718.956	111.082
2022	632.174	111.524	652.677	113.907

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. 2021 yılında gerçekleşen konut satışları ise 2020 yılına oldukça benzer düzeylerde seyretti. 2021 yılının ilk yarısından itibaren agresif bir şekilde artış gösteren döviz kurlarının, enflasyonun ve faiz kampanyalarının etkisiyle, konut yatırıma olan ilgi devam etti ve 2022 yılının kasım ayına kadar olan bölümünde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre artış gösterdi. (Colliers International, 2022, İkinci Yarı Raporu).

Konut satışı, Şubat 2023



Konut Satışları, Şubat 2023 (TÜİK)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,5, 2022 yılında %18,9 olarak gerçekleşti.

Aralık ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 971'i; 2022 yılındaki ipotekli satışların ise 77 bin 141'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,0 azalarak 80 bin 31 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 980 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 235 konut satışı ve %10,3 pay ile Ankara, 5 bin 31 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Hakkari, 30 konut ile Ardahan ve 47 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,4 azalışla 177 bin 739 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalış göstererek 17 bin 357 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,8 azalışla 33 bin 560 oldu.

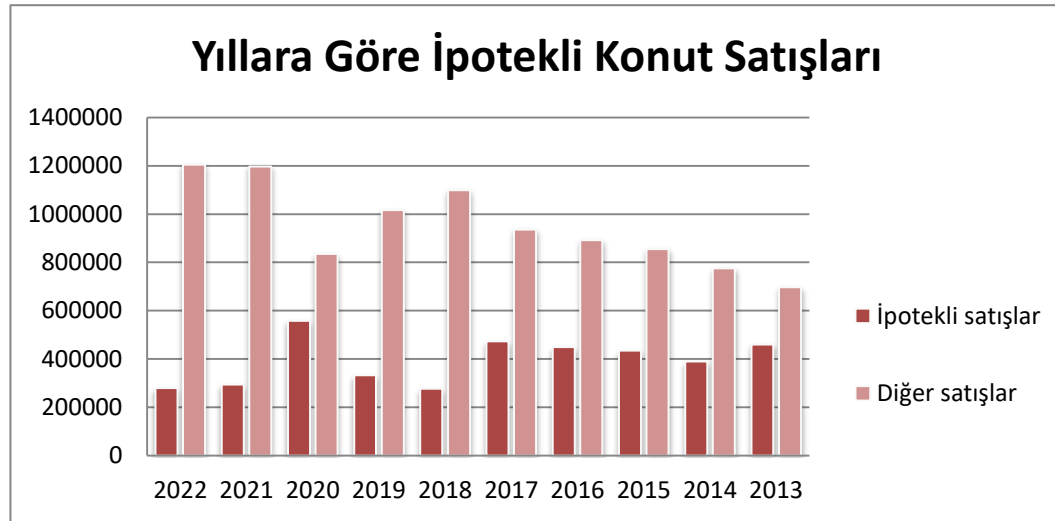
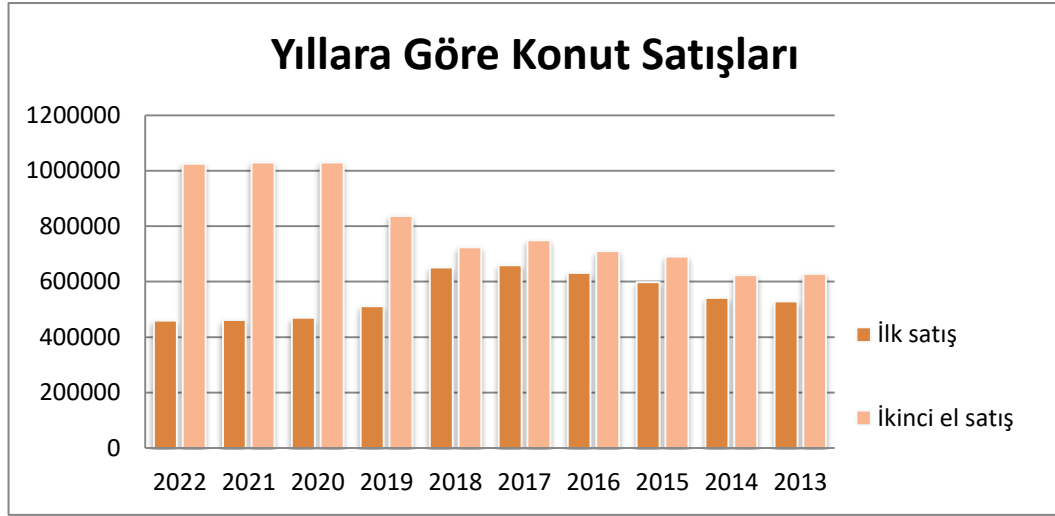
Şubat ayındaki ipotekli satışların 5 bin 93'ü; Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 9.353'ü ilk el satış olarak gerçekleşti

Diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,3 azalarak 62 bin 674 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %78,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,5 azalışla 144 bin 179 oldu.

İlk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,8 azalarak 23 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,1 azalışla 51 bin 8 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,7 azalış göstererek 56 bin 555 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 azalışla 126 bin 731 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 azalarak 3 bin 350 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 261 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 133 konut satışı ile İstanbul ve 225 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,4 azalarak 7 bin 511 oldu. (Konut Satış İstatistikleri Şubat, 10 Mart 2023 Haber Bülteni (TUIK))



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,9%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,3%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,1%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,5%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,4%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

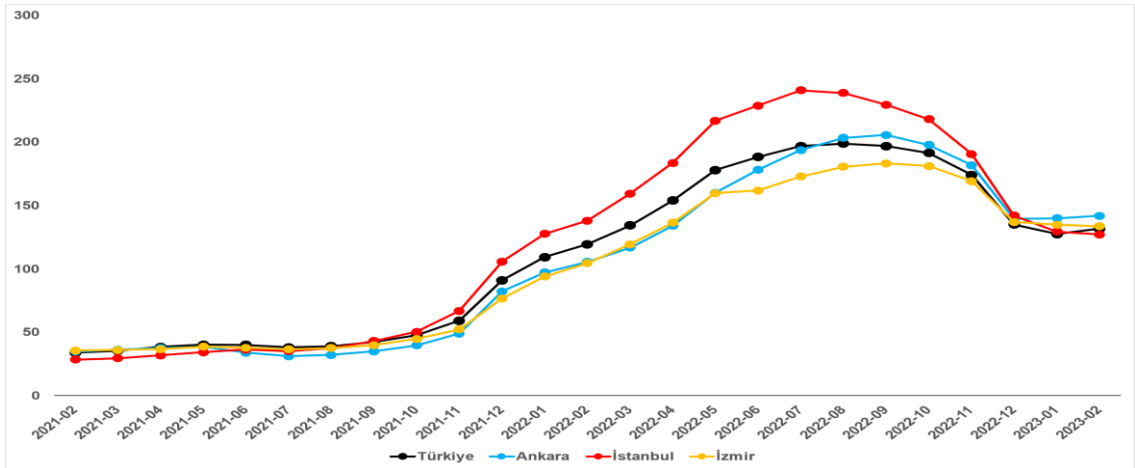
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Aralık 2022 (TÜİK)

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (Betam)' nin sahibinden.com Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak yayınladığı rapora göre;

Geçen yılın Şubat ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı yüzde 131,6 artarak 18.444 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 127, Ankara'da yüzde 141,7 ve İzmir'de yüzde 133,5 artmıştır. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 26.286 TL, Ankara'da 12.417 TL ve İzmir'de 20.895 TL olmuştur. Deprem felaketinin ülke genelindeki ve Ankara'daki satış fiyatlarındaki yıllık artış oranını yükselttiği söylenebilir. Cari fiyatların yanında, Türkiye genelinde ve üç büyük ilde Aralık'tan Ocak'a cari satılık konut fiyatlarındaki artışın, aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu; enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde yükselmiştir.

Konut talebi endeksi, depreme bağlı olarak Ocak'a kıyasla yüzde 39,8 azalmıştır. Benzer şekilde, konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı da ülke genelinde ve üç büyükşehirde düşmüştür. Öte yandan, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren "kapatılan ilan yaşı" ise geçen aya kıyasla hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde kısalmıştır.

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Türkiye genelinde yükselmiştir. Ocak'ta yüzde 127,4 olan yıllık fiyat artışı Şubat'ta yüzde 131,6'ya yükselmiştir. Hatırlatmak gerekirse, Aralık'ta baz etkisiyle düşme eğilimine giren ülke genelindeki yıllık fiyat artış oranı, Ocak'ta düşük faiz oranlı konut kredisi kampanyasına bağlı olarak yatay seyretmişti. Şubat ayında ise hem Ocak ayındaki kampanyanın etkilerinin devam etmesi hem de deprem sebebiyle konut arzında ortaya çıkan düşüşün ülke genelindeki fiyatların artış hızında bir yükselmeye sebep olduğu söylenebilir. Geçen yılın aynı ayında 7.965 TL olan Türkiye geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 18.444 TL'ye yükselmiştir.



(Türkiye ve üç büyük ilde satılık konut ilan fiyatlarının yıllık değişimi (%))

Kaynak: sahibinden.com, Betam)

Ocak ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının İstanbul'da ve İzmir'de sınırlı ölçüde düştüğü, Ankara'da ise yine sınırlı ölçüde arttığı görülmektedir (Şekil 1). Ocak'tan Şubat'a yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 129,4'ten yüzde 127'ye, İzmir'de yüzde 134,8'den 133,5'e gerilemiş, Ankara'da ise yüzde 139,9'dan yüzde 141,7'ye yükselmiştir. Satılık konut ilan m2 ortalama fiyatları İstanbul'da 26.286 TL'ye, Ankara'da 12.417 TL'ye ve İzmir'de 20.895 TL'ye yükselmiştir.

İlan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları Şubat ayında da geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en yüksek artışın görüldüğü iller: Kocaeli (yüzde 161,8), Van (yüzde 156), Mersin (yüzde 154,3), Antalya (yüzde 145,2) ve Trabzon'dur (yüzde 144,4). En düşük artışın görüldüğü iller ise Kayseri (yüzde 106,3), Aydın (yüzde 105,1), Şanlıurfa (yüzde 101,7), Diyarbakır (yüzde 99,5) ve Muğla (yüzde 91,6) olmuştur.

İller	2022 Şubat m ² Fiyatı	2023 Şubat m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	7965	18444	131,6
Kocaeli	5384	14096	161,8
Van	4044	10354	156
Mersin	6227	15833	154,3
Antalya	9308	22826	145,2
Trabzon	4833	11813	144,4
Kayseri	4200	8667	106,3
Aydın	9750	20000	105,1
Şanlıurfa	4444	8963	101,7
Diyarbakır	5250	10476	99,5
Muğla	17222	33000	91,6

En yüksek ve en düşük yıllık satılık ilan fiyatı değişimlerinin yaşandığı iller- 2023 Şubat
(Kaynak: sahibinden.com, Betam)

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017 Eylül=100), 2023 Şubat ayında Ocak ayına kıyasla 9,2 puanlık artışla 197,3'e ulaşmıştır (Şekil 2). Ocak'tan Şubat'a enflasyon yüzde 3,2 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 8,2'dir. Cari konut fiyatlarındaki artış oranının enflasyon oranından yüksek olması reel konut fiyat endeksinin yükselmesine sebep olmuştur. Endeksin güncel seviyesi satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 97,3 aştığını göstermektedir.

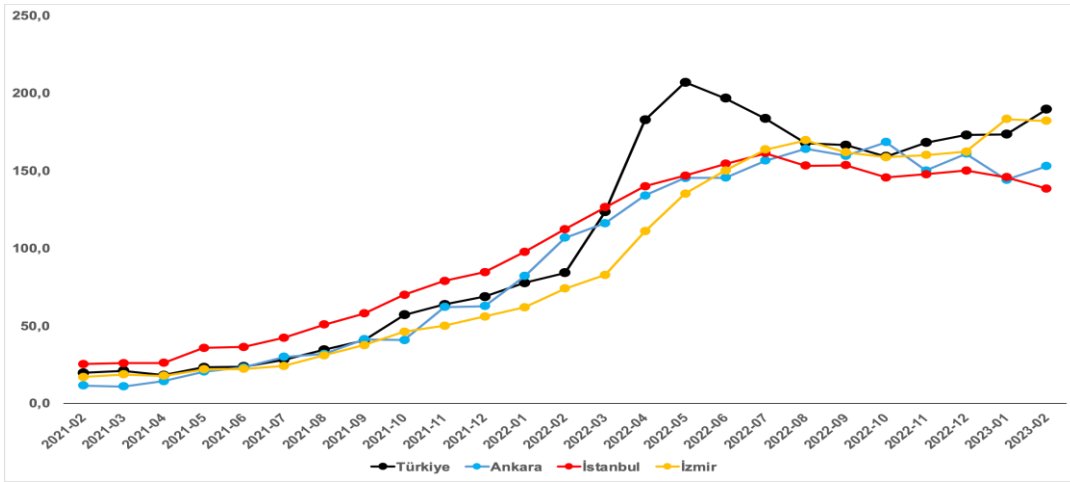
Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı Şubat'ta yüzde 189,5 olurken ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 86,9 TL'ye yükselmiştir. Öte yandan, yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 138,5, Ankara'da yüzde 153, İzmir'de ise yüzde 182,1 olmuştur. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 116,9 TL, Ankara'da 60,7 TL, İzmir'de ise 84,6 TL'dir. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları da hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır.

Kiralık konut talep göstergesi Ocak ayına kıyasla yüzde 34,9 artmıştır. Geçen yılın aynı ayına kıyasla ise kiralık konut talebi yüzde 48,4 yüksektir. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Kiralık konut piyasasındaki bir diğer canlılık göstergesi olan ve kiralık ilanların ne kadar süre yayında kaldığını ölçen kapatılan kiralık ilan yaşı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde yükselmiştir.

Türkiye genelindeki kira fiyatlarındaki yıllık değişim geçtiğimiz üç ayda olduğu gibi Şubat'ta da artmıştır (Şekil 1). Ocak'ta yüzde 173,5 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı Şubat'ta yüzde 189,5'e yükselmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 30 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m² kira fiyatı 86,9 TL olmuştur.

6 Şubat'taki depremden etkilenen 10 ilimizde konut sayısı belirgin ölçüde azalmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum deprem bölgesinde yapılan incelemelerde 520 bin bağımsız bölümden oluşan 164 bin 321 binanın yıkık, acil yıkılacak ve ağır hasarlı olarak tespit edildiğini belirtmiştir. Konut stokundaki bu azalışın yanında, ilgili bölümde göstereceğimiz üzere, kiralık konut talebinde büyük bir artış ortaya çıkmıştır. Deprem sebebiyle ortaya çıkan barınma ihtiyacı özellikle kiralık konut talebinin artmasına sebep olmuştur. Hem konut stokunun azalmasının hem de kiralık konut talebinin artmasının ülke genelindeki kira fiyatlarının yıllık artış oranının 16 puan yükselmesinde etkili olmuştur.

Kiralık ilan m² fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da yükselirken İstanbul'da ve İzmir'de düşmüştür (Şekil 1). Yıllık kira fiyatı artış oranı Ocak'tan Şubat'a İstanbul'da yüzde 145,7'den yüzde 138,5'e, İzmir'de yüzde 183,2'den yüzde 182,1'e gerilemiş, Ankara'da ise yüzde 144'ten yüzde 153'e oldukça yüksek bir artış görülmektedir. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 116,9 TL, Ankara'da 60,7 TL, İzmir'de ise 84,6 TL'dir.



Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)
(Kaynak: sahibinden.com, Betam)

Depremden etkilenen illerimizdeki vatandaşların önemli bir bölümü diğer illere göç etmiştir. İstanbul ve İzmir'e kıyasla Ankara'nın deprem bölgesine yakınlığı ve deprem riskinin daha düşük olduğuna dair yaygın kanaat gibi nedenlerle depremzedelerin tercih ettiği bir il olmuştur. Ankara'daki konutlara olan yüksek talep bu ilimizdeki kira fiyatlarında görülen yüksek artışın önemli bir nedenidir. Diğer bir neden ise Ankara'da kiralık konut arzının düşmesidir. Bu iki etken Ankara'daki yıllık kira fiyat artış oranının aydan aya 9 puan artmasına neden olmuştur (yüzde 144'ten yüzde 153'e).

İller	2022 Şubat m ² Fiyatı	2023 Şubat m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	30	86,9	189,5
Denizli	16	54,6	240,9
Trabzon	11	37,5	240,9
Antalya	37	120	224,3
Mersin	24	71,4	197,6
Kocaeli	19	55,6	192,4
Van	14	33,1	136,4
Gaziantep	20	46	130
Erzurum	10	22,2	122,2
Diyarbakır	16	33	106,4
Kahramanmaraş	14	28,1	100,9

Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2023 Şubat

(Kaynak: sahibinden.com, Betam)

Şubat ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 188,5 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir. En yüksek fiyat artışı görülen iller: Denizli ve Trabzon (yüzde 240,9), Antalya (yüzde 224,3), Mersin (yüzde 197,6) ve Kocaeli'dir (yüzde 192,4). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Van (yüzde 136,4), Gaziantep (yüzde 130), Erzurum (yüzde 122,2), Diyarbakır (yüzde 106,4) ve Kahramanmaraş'tır (yüzde 100,9). Şubat verilerine göre bütün büyükşehirlerdeki yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 55,2) yüksektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Nitelikli konut projelerine yakın konumdadırlar.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup O-6 otoyoluna yaklaşık 3,50 km mesafede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * Parseller hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Parsellerin bir kısmı donatı alanında kalmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

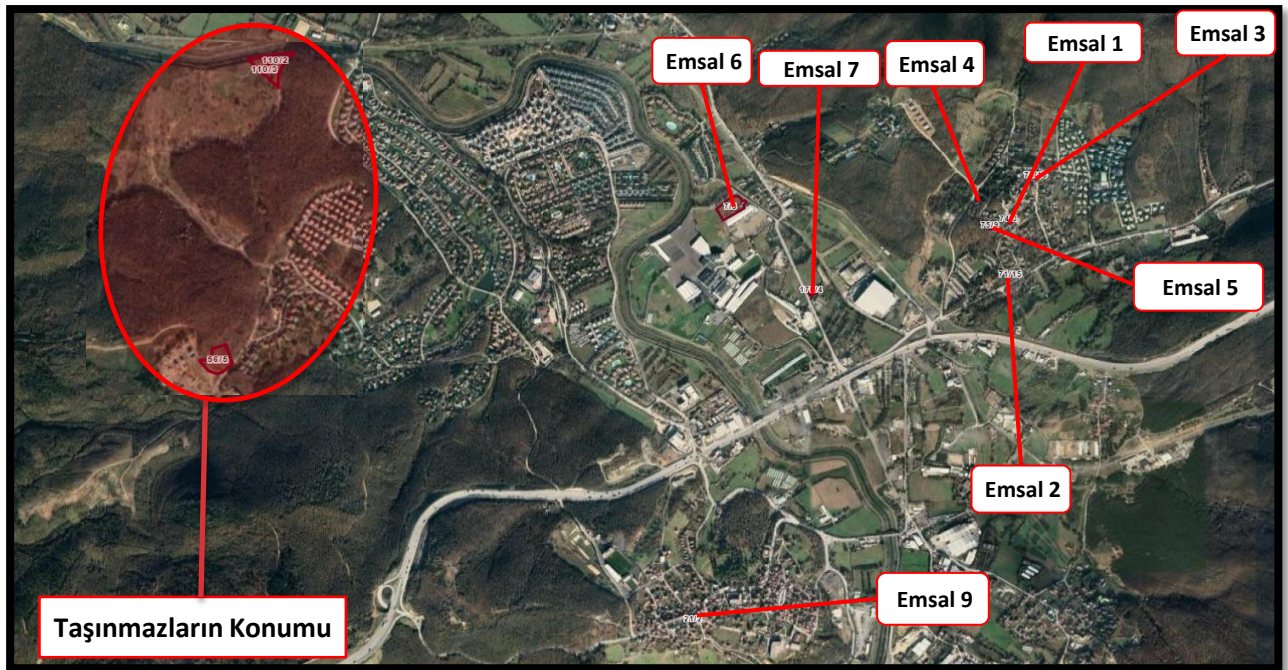
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında parsellerin güncel pazar değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Arsa Emsalleri

1 REMAX İNCİ

Tel 0 542 516 53 67

Çekmeköy Ömerli'de 74 ada 3 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 601 m² yüzölçümüne sahip ve 15.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	601 .-M ²	15.500.000 .-TL	25.790 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 EVİDEA ASSIST

Tel 0 507 126 26 71

Çekmeköy Ömerli'de 71 ada 15 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 302 m² yüzölçümüne sahip ve 7.350.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	302 .-M ²	7.350.000 .-TL	24.338 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 REMAX REGNUM

Tel 0 542 571 7273

Çekmeköy Ömerli'de 78 ada 18 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 300 m² yüzölçümüne sahip ve 7.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	7.250.000 .-TL	24.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 AYTEMİZ EMLAK

Tel 0 532 616 17 69

Konu taşınmazlara yakın konumda, Ormankent'de 76 ada 11 ve 21 parseller emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 900 m² ile 21.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Müstakil yapılaşmanın olduğu bölgede yer almaktadır.

SATILIK	900 .-M ²	21.000.000 .-TL	23.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 İHDASEL YAPI TASARIM LTD.Ş.

Tel 0 506 918 55 30

Konu taşınmazlara yakın konumda, Ormankent'de 75 ada 9 parsel emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 322 m² ile 7.495.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Müstakil yapılaşmanın olduğu bölgede yer almaktadır.

SATILIK	322 .-M ²	7.495.000 .-TL	23.276 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 SAHİBİNDEN

Tel 0 532 312 19 71

Konu taşınmazlara yakın konumda, 7 ada 3 parsel emsal: 0,40, hmax;8.50 m turizm+konut alanında yer almakta olup, 7302 m² ile 140.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	7302 .-M ²	140.000.000 .-TL	19.173 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

7 RİMALL YATIRIM

Tel 0 542 308 21 75

Çekmeköy Ömerli'de 170 ada 4 parsel emsal: 0,60, 2 kat konut alanında yer almakta olup, 339 m² yüzölçümüne sahip ve 5.200.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	339 .-M ²	5.200.000 .-TL	15.339 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

8 AYTEMİZ EMLAK

Tel 0 532 616 17 69

Konu taşınmazlara yakın konumda, Ormankent'de emsal: 0,25, 3 kat konut alanında yer almakta olup, 600 m² ile 8.500.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Müstakil yapılaşmanın olduğu bölgede yer almaktadır.

SATILIK	600 .-M ²	8.500.000 .-TL	14.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

9 GK GÜLER GAYRİMENKUL

Tel 0 532 682 41 82

Çekmeköy Ömerli'de 21 ada 2 parsel emsal: 1,00, 5 kat konut alanında yer almakta olup, 216 m² yüzölçümüne sahip ve 3.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	216 .-M ²	3.250.000 .-TL	15.046 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Konut Emsalleri

1 RA GAYRİMENKUL

Tel 0 532 466 0505

Meşeli evler sitesi içinde 5+1 2 katlı villa 300 m² alana sahip olup, 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	25.000.000 .-TL	83.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 ÇEVİK EMLAK CADDE

Tel 0 553 126 6850

Ormankent sitesi içinde 7+1 3 katlı villa 315 m² alana sahip olup, 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	315 .-M ²	25.000.000 .-TL	79.365 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 RA GAYRİMENKUL

Tel 0 532 466 0505

Ömerli Park 1 sitesi içinde 4+1 2 katlı villa 300 m² alana sahip olup, 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır. 10-15 yıllıktır.

SATILIK	300 .-M ²	25.000.000 .-TL	83.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 RA GAYRİMENKUL

Tel 0 532 466 0505

Ömerli Riverside sitesi içerisinde 4+1 2 katlı villa 300 m² alana sahip olup, 23.500.000.-TL bedel ile satılıktır. 10-15 yıllıktır.

SATILIK	300 .-M ²	23.500.000 .-TL	78.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 MEGA TEAM

Tel 0 544 597 4459

Ömerli River Oak sitesi içerisinde 5+2 3 katlı villa 340 m² alana sahip olup, 24.500.000.-TL bedel ile satılıktır. 4 yıllıktır.

SATILIK	340 .-M ²	24.500.000 .-TL	72.059 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 ACARKENT REMAX 7TEPE

Tel 0 542 435 9387

Kasaba sitesi içerisinde 4+1 3 katlı villa 267 m² alana sahip olup, 19.000.000.-TL bedel ile satılıktır. 15-20 yıllıktır.

SATILIK	267 .-M ²	19.000.000 .-TL	71.161 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (56 ADA 5 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI		15.500.000	7.350.000	21.000.000	5.200.000	8.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	6431,07	601	302	900	339	600
BİRİM M ² DEĞERİ		25.790	24.338	23.333	15.339	14.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-25%	-30%	-20%	-30%	-25%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	Emsal: 0,25 3 Kat Konut	Emsal: 0,25	Emsal: 0,25	Emsal: 0,25	Emsal: 0,60	Emsal: 0,25
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
		0%	0%	0%	-10%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-60%	-45%	-55%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.920	11.606	9.735	12.833	6.903	8.500

Değerlemeye konu taşınmazlardan 56 ada 5 parsel için emsal karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Bölgede ulaşılan satılık emsaller, konu parsellerin olumlu ve olumsuz özellikleri karşılaştırılarak tablo oluşturulmuştur. İmar durumu E:0,25, 3 kat, konut imarlı parsellerin bölgede farklı birim m² değerlerine pazarlamalar olduğu gözlemlenmiştir.

Bölge emlakçıları ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde 15.000-25.000.-TL arsa birim değerlerinin istendiği beyan edilmiştir. İstenilen rakamlar yüksek olduğu, pazarlık paylarının yüksek olabileceği belirtilmiştir. Söz konusu parsellerin terklerinin bulunması, hisseli mülkiyet olması gibi hususlar nedeni ile şerefiyesinin daha düşük olacağı belirtilmiştir.

Taşınmazların kullanım alanı, konum olarak bulunduğu nokta ve emsallerdeki pazarlık payları da dikkate alınarak, 56 ada 5 parsel için m² birim fiyatının ~9.920.-TL/m² olabileceği tahmin ve takdir edilmektedir.

Diğer parsellerin konumu, mülkiyet durumları ve imar durumlarına göre değer takdirleri yapılmış olup, aşağıda tablo olarak değerleri belirtilmiştir.

3 ADET PARSELİN 1/1 TAM HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Parselin Alanı (Net m ²)	Net Alan Birim Değer (TL/m ²)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
56	5	6.383,00	9.920 TL	63.319.360 TL
110	2	1.781,00	9.920 TL	17.667.520 TL
110	3	3.153,00	9.920 TL	31.277.760 TL
TOPLAM		11.317,00	112.264.640 TL	

3 ADET PARSELİN 1/1 TAM HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (Brüt m ²)	Brüt Alan Birim Değer (TL/m ²)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
56	5	6.431,07	9.846 TL	63.319.360 TL
110	2	3.743,18	4.720 TL	17.667.520 TL
110	3	4.228,18	7.397 TL	31.277.760 TL
TOPLAM		14.402,43	112.264.640 TL	

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Hisse Payı		Hisseye Düşen Alan (m ²)	Hisseye Düşen Yuvarlatılmış Değer
56	5	75293939	/	123476544	38.611.000 TL
110	2	207955	/	320844	11.451.000 TL
110	3	70470	/	211409	10.426.000 TL
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER				7.757,10	60.488.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (VİLLA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATILIK FİYATI SATILIK TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		25.000.000 SATILIK BENZER 0%	25.000.000 SATILIK BENZER 0%	23.500.000 SATILIK BENZER 0%	24.500.000 SATILIK BENZER 0%	19.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		315 79.365 BENZER 0%	300 83.333 BENZER 0%	300 78.333 BENZER 0%	340 72.059 BENZER 0%	267 71.161 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	VİLLA	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-5%	-5%	-15%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	69.900	63.492	79.167	74.417	61.250	71.161

Bölgede yapılan emsal araştırmalarında emsal villa birim m² değerlerinin niteliklerine, yapım yılına, site özelliklerine vb. göre 65.000.-TL/m² ile 85.000.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Bölgede son dönemde müstakil konutlara talebin artmış olmasına da bağlı olarak satış fiyatlarında yükselme olduğu görülmektedir. Taşınmazlara yakın konumdaki yeni projelerin nitelikli ve orta-üst, üst düzey gelir grubuna hitap ediyor olması nedeni de göz önünde bulundurularak villa birim m² değeri 69.900.-TL olarak öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsellerin çıplak mülkiyet hakkının değerlendirme konusu olması nedeni bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 18,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsellerin hali hazırda imarlı alanda olması, hisseli olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

% 18,00 Risksiz Oran

+ % 5,00 Risk Primi

= % 23,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı inşaat tablosunda %23,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerlemeye konu taşınmazlardan 56 ada 5 parsel, 110 ada 2 ve 3 parseller, mevcut imar planlarında emsal: 0,25 konut alanında kalan bölümleri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. İmarlı alanda yer almakta olan parsellerin net imarlı alanı 11.317 m²'dir. Plan notlarına göre; DSI'ne Ait Dere Islah Projesi İle Belirlenen Yayalaştırılmış, Yer Yer Gezinti Dinlenme Olanakları Veren, Gezi ve Bisiklet Yolu imarı kısımların bilabedel terk edilmesi halinde terkin edilen alan emsal hesabına dahil edilir. 110 ada 2 ve 3 parsellerde bu alan ~940 m²'dir. Terk miktarı ilgili belediyesinden şifahen öğrenilmiştir. Bu alanlar konut imarlı net alana dahil edilerek emsal hesabı yapılmıştır. Net parsel üzerine yapılacak olan projede imar yapılaşma hakkı olan 0,25 emsal ile toplam emsal inşaat alanı 3.064,24 m²'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak % 25 inşaat alanı eklenerek toplam 3.830,31 m² toplam inşaat satılabilir alanı hesaplanmıştır.

Projenin konut (villa) olarak uygulanacağı öngörülmüştür. Toplam satılabilir alanın % 100 konut ve olacağı öngörülmüştür. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Tapu Yüzölçümü Brüt (m ²)	Yüzölçümü Net (m ²)	(*)Plan Notlarına Göre Emsale Dahil Alan	Emsal	Emsal Alanı (m ²)	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
56	5	Konut	6.431,07	6.383,00		0,25	1.595,75	398,94	1.994,69	2.293,89	1.994,69	0,00
110	2	Konut	3.743,18	1.781,00	470,00	0,25	562,75	140,69	703,44	808,95	703,44	0,00
110	3	Konut	4.228,18	3.153,00	470,00	0,25	905,75	226,44	1.132,19	1.302,02	1.132,19	0,00
			14.402,43	11.317,00	940,00		3.064,25	766,06	3.830,31	4.404,86	3.830,31	0,00

(*) Emsale dahil edilecek terkin alanı ilgili belediyesinden şifahen 940m² olarak öğrenilmiş olup, tabloda iki parsel eşit oranda gösterilmiştir.

KONUT BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 23,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 69.900.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Proje için hesaplanan satılabilir alanın %15 fazlası inşaat alanının olacağı öngörülmüştür. İnşaat birim maliyetleri 15.000.-TL/m² kabul edilmiştir.

Yıllık enflasyon oranı %20 kabul edilerek yıllara yaygın inşaat maliyeti hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 24 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5- %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise her yıl gerçekleşen inşaat maliyetlerinin %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje, Ruhsat vb. Maliyetler (İnşa Maliyeti)

Proje, Ruhsat vb. Maliyetlerin toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında ilk inşa yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyeti

Çevre Düzenlemesi, Peyzaj Maliyetinin her yılki inşaat maliyetinin %8'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Girişimci Geliştirici Karı

Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede girişimci karının %15 olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %23,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 347.257.280.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %23,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 229.034.507.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. **Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 132.958.892.-TL olarak hesaplanmıştır.** Geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	347.257.280 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (.-TL)	229.034.507 TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (.-TL)	132.958.892 TL
56/5, 110/2, 110/3 PARSELLER 1/1 HİSSE BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	113.015.058 TL
56/5, 110/2, 110/3 PARSELLERİN BUGÜNKÜ İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ (.-TL)	60.869.535 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre;**

3 Adet Parselin Toplam 1/1 Hisse Değer (-TL)	113.015.058
DEĞERLEMESİNE KONU İŞ GYO A.Ş. HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	60.869.535

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazların imar fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

3 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	112.264.640 TL
3 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V TOPLAM HİSSE DEĞERİ	60.488.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

3 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	113.015.058 TL
3 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V TOPLAM HİSSE DEĞERİ	60.869.535 TL

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Beş yıllık süreç tamamlanmamıştır.

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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in 22. maddesi c bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Tebliğ'in ç bendinde "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin 56 ada 5 parsel, 110 ada 2 ve 3 parsellerdeki hisselerinin değerlendirme talebi bulunmaktadır. Rapor içerisinde diğer hisseler üzerindeki şerh ve beyanlar belirtilememiştir.

Taşınmaz tapu kayıtları incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazların İŞ GYO A.Ş. hisseleri üzerindeki takyidatların taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde hisselerin "arsa/arazi" portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22. (r) maddesinde; "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup, taşınmazların tapu niteliği ile fiili durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu **3 Adet taşınmazın İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** hissesinin toplam değeri;

14.06.2023 tarihli güncel pazar değeri için ;

60.488.000 .-TL

(Altmış Milyon Dört Yüz Seksen Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

65.327.040 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
3 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	112.264.640 TL
3 ADET PARSELDE İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TOPLAM HİSSE DEĞERİ	60.488.000 TL

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

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