

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE

**725 ADA 213 PARSELDE YER ALAN
"Litus İstanbul Projesi" ve
725 ADA 212 PARSELDE YER ALAN
"Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı"**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.05.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.05.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	2.06.2023
RAPOR TARİHİ	6.06.2023
RAPOR NO	ISGY-2304053
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE 725 ADA 212 PARSELDE YER ALAN "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" ve 725 ADA 213 PARSELDE YER ALAN "Litus İstanbul Projesi"
DEĞERLEME ADRESİ	ÜSKÜDAR İLÇESİ BURHANIYE MAHALLESİ, ÜSKÜDAR-ÜMRANIYE TEM BAĞLANTI YOLU, ESKİ KISIKLI CADDESİ, 725 ADA 212 VE 213 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	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

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 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 Analizi
 - 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** - INA Tablosu
- Ek 5** - 115 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına 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 Litus İstanbul projesinin değerleme tarihindeki mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki toplam 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 Litus İstanbul projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor ISGY-2304053 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2209001		
Rapor Tarihi	2.11.2022		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE 725 ADA 169 PARSELDE YER ALAN LİTUS İSTANBUL PROJESİ		
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	704.625.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

725 ADA 213 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜSKÜDAR
Bucağı	:
Mahallesi	: BURHANIYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: TUNUSLU MAHMUT PAŞA
Pafta No	:
Ada No	: 725
Parsel No	: 213
Alanı	: 16.147,37 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V (1/2) TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞ SERVİS VE YÖNETİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. V (1/2)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 14467
Cilt No	: 18
Sayfa No	: 1720
Tapu Tarihi	: 17.04.2023

725 ADA 212 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜSKÜDAR
Bucağı :
Mahallesi : BURHANİYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : TUNUSLU MAHMUT PAŞA
Pafta No :
Ada No : 725
Parsel No : 212
Alanı : 975,26 m²
Vasfı : Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V (1/2)
TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞ SERVİS VE YÖNETİM
HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. V (1/2)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 14467
Cilt No : 18
Sayfa No : 1719
Tapu Tarihi : 17.04.2023

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.04.2023 tarihli takbis belgesi İş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

725 Ada 212 ve 213 Parsel;

Hisseler üzerinde müşterek olarak;

Beyan:

- * 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) 26-07-2021 tarih ve 21770 yevmiye no
- * 3.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) 12-03-2021 tarih ve 7666 yevmiye no
- * 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Kapı no:15)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) 03-02-2021 tarih ve 3142 yevmiye no
- * İş bu parseldeki 18.yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.) 04-05-2011 tarih ve 7604 yevmiye no

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

725 ada 169 parselin mülkiyeti 19.04.2021 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiştir. Akabinde 17.04.2023 tarih ve 14467 yevmiye no ile 725 ada 212 ve 213 parsel olarak 725 ada 169 parselden ifraz işlemi ile tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

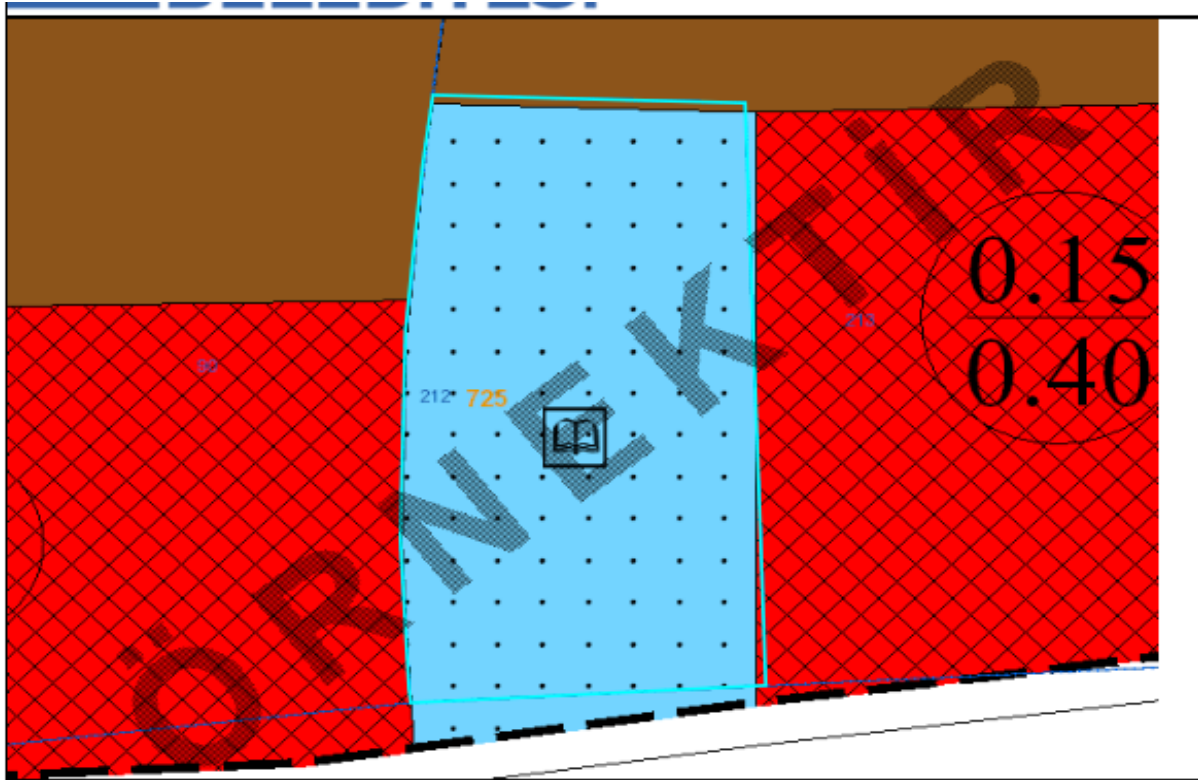
Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.05.2023 tarih ve E-98901083-115-186127/186120 sayılı resmi imar durumuna göre rapor konusu taşınmazlar;

725 ada 212 parsel sayılı taşınmaz, 04.10.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Büyük Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, 13.11.2020 t.t.li 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde, 09.04.2021 t.t.li 1/1000 ölçekli Üsküdar İlçesi Büyük Küçük Çamlıca Plan Bölgesindeki Muhtelif Parsellere İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Değişikliğinde; üzerinde tescilli yapı bulunan kültürel tesis alanında kalmaktadır. 725 ada 212 parselde, İstanbul VİNo'lu K.V.K. Bölge Kurul Kararına göre uygulaması yapılacaktır.

09.04.2021 t.t.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Üsküdar İlçesi Büyük Küçük Çamlıca Plan Bölgesindeki Muhtelif Parsellere İlişkin Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Plan Değişikliği onaylanmış ve 20.04.2021-20.05.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Ayrıca 16.02.2021 t.t.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği (2960 Boğaziçi Kanunu Kapsamında Kalan Alanlar) onaylanmış olup, 09.07.2021-09.08.2021 tarihlerinde askıya çıkarılmıştır. 16.02.2021 t.t.li 1/1000 ölçekli plana yönelik askı tarihleri arasında itiraz edilmiş olup, itiraz süreci devam etmektedir.

725 ada 213 parsel sayılı taşınmaz, 04.10.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Büyük Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, 13.11.2020 t.t. Li 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde, 09.04.2021 t.t.li 1/1000 ölçekli Üsküdar İlçesi Büyük Küçük Çamlıca Plan Bölgesindeki Muhtelif Parsellere İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 16.02.2021 tarihli ve 1/1000 ölçekli Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyonu Uygulama İmar Planına ait Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; kısmen TAKS:0.15 yapılanma koşullarında, Yençok:9.50 (3 kat) irtifada orta yoğunluklu konut alanında, kısmen TAKS:0.15 yapılanma koşulunda Yençok:12.50 m. (4 kat) irtifada yüksek yoğunluklu konut alanında, kısmen TAKS:0.15, KAKS:0.40 yapılanma koşullarında Yençok: 9.50m.(3 kat) irtifada yönetici merkez alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. 725 ada 213 parselin komşuluğunda eski eser olduğundan, İstanbul VI No'lu K.V.K. Bölge Kurulundan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

09.04.2021 t.t.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Üsküdar İlçesi Büyük Küçük Çamlıca Plan Bölgesindeki Muhtelif Parsellere İlişkin Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Plan Değişikliği onaylanmış ve 20.04.2021-20.05.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Ayrıca 16.02.2021 t.t.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği (2960 Boğaziçi Kanunu Kapsamında Kalan Alanlar) onaylanmış olup, 09.07.2021-09.08.2021 tarihlerinde askıya çıkarılmıştır. 16.02.2021 t.t.li 1/1000 ölçekli plana yönelik askı tarihleri arasında itiraz edilmiş olup, itiraz süreci devam etmektedir.



Mahalle	BURHANİYE	Ada	725
Plan Bölgesi	Çamlıca	Parsel	212



Mahalle	BURHANİYE	Ada	725
Plan Bölgesi	Çamlıca	Parsel	213

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

Taşınmazların İmar durumu son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Üsküdar Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. İlk ruhsat belgeleri 725 ada 169 parsel olarak düzenlenmiştir. 11.05.2023 tarihinde yeni parsel numarası 725 ada 213 parsel için isim değişikliği ruhsatları düzenlenmiştir.

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

16.04.2021 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
725	169	A	16.04.2021	4-24	YENİ YAPI	MESKEN	18	4C			0	-	5.798,16	5.662,63	11.460,79
725	169	B	16.04.2021	4-24/1	YENİ YAPI	MESKEN	12	3B			0	3.409,44	-	3.123,01	6.532,45
725	169	C	16.04.2021	4-24/2	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A			0	4.195,84	-	5.090,83	9.286,67
725	169	D	16.04.2021	4-24/3	YENİ YAPI	MESKEN	15	4A			0	4.195,84	-	4.120,69	8.316,53
725	169	E	16.04.2021	4-24/4	YENİ YAPI	MESKEN	18	4A			0	4.385,30	-	3.491,22	7.876,52
725	169	F	16.04.2021	4-24/5	YENİ YAPI	MESKEN	18	3B			0	4.385,30	-	1.907,96	6.293,26
725	169	G	16.04.2021	4-24/6	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B			0	3.568,71	-	2.019,51	5.588,22

16.04.2021 & 29.11.2021 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
725	169	A	16.04.2021	4-24	TADİLÂT	MESKEN	18	4C			0	-	5.798,16	5.662,63	11.460,79
725	169	B	29.11.2021	11-39/1	TADİLÂT	MESKEN	12	3B			0	3.409,44	-	3.123,01	6.532,45
725	169	C	29.11.2021	11-39/2	TADİLÂT	MESKEN	15	4A			0	4.195,84	-	5.090,83	9.286,67
725	169	D	29.11.2021	11-39/3	TADİLÂT	MESKEN	15	4A			0	4.195,84	-	4.120,69	8.316,53
725	169	E	29.11.2021	11-39/4	TADİLÂT	MESKEN	18	4A			0	4.385,30	-	3.491,22	7.876,52
725	169	F	29.11.2021	11-39/5	TADİLÂT	MESKEN	18	3B			0	4.385,30	-	1.907,96	6.293,26
725	169	G	29.11.2021	11-39/6	TADİLÂT	MESKEN	14	3B			0	3.568,71	-	2.019,51	5.588,22

22.08.2022 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
725	169	A	22.08.2022	8-29	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS İŞYERİ	17	4C	3	3	6	-	5.614,37	5.517,19	11.131,56
725	169	B	22.08.2022	8-29/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	13	3B	3	3	6	3.630,84	-	3.142,63	6.773,47
725	169	C	22.08.2022	8-29/2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	16	4A	3	4	7	4.302,42	-	3.930,16	8.232,58
725	169	D	22.08.2022	8-29/3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	16	4A	3	4	7	4.302,42	-	3.930,16	8.232,58
725	169	E	22.08.2022	8-29/4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	19	4A	3	4	7	4.444,95	-	4.035,24	8.480,19
725	169	F	22.08.2022	8-29/5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	19	3B	3	4	7	4.444,95	-	4.035,24	8.480,19
725	169	G	22.08.2022	8-29/6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	3B	3	3	6	3.646,22	-	3.333,24	6.979,46

6.10.2022 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
725	169	A	6.10.2022	10-7	TADİLAT	OFİS İŞYERİ	17	4C	3	3	6	-	5.662,83	5.468,73	11.131,56
725	169	B	6.10.2022	10-7/1	TADİLAT	MESKEN	13	3B	3	3	6	3.630,84	-	3.142,63	6.773,47
725	169	C	6.10.2022	10-7/2	TADİLAT	MESKEN	16	4A	3	4	7	4.302,42	-	3.930,16	8.232,58
725	169	D	6.10.2022	10-7/3	TADİLAT	MESKEN	16	4A	3	4	7	4.302,42	-	3.930,16	8.232,58
725	169	E	6.10.2022	10-7/4	TADİLAT	MESKEN	19	4A	3	4	7	4.444,95	-	4.035,24	8.480,19
725	169	F	6.10.2022	10-7/5	TADİLAT	MESKEN	19	3B	3	4	7	4.444,95	-	4.035,24	8.480,19
725	169	G	6.10.2022	10-7/6	TADİLAT	MESKEN	15	3B	3	3	6	3.646,22	-	3.333,24	6.979,46

11.05.2023 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
725	213	A	11.05.2023	5-26	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS İŞYERİ	17	4C	3	3	6	-	5.662,83	5.468,73	11.131,56
725	213	B	11.05.2023	5-26/1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	13	3B	3	3	6	3.630,84	-	3.142,63	6.773,47
725	213	C	11.05.2023	5-26/2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	16	4A	3	4	7	4.302,42	-	3.930,16	8.232,58
725	213	D	11.05.2023	5-26/3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	16	4A	3	4	7	4.302,42	-	3.930,16	8.232,58
725	213	E	11.05.2023	5-26/4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	19	4A	3	4	7	4.444,95	-	4.035,24	8.480,19
725	213	F	11.05.2023	5-26/5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	19	3B	3	4	7	4.444,95	-	4.035,24	8.480,19
725	213	G	11.05.2023	5-26/6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	15	3B	3	3	6	3.646,22	-	3.333,24	6.979,46

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlardan 725 ada 213 parsel üzerinde inşaat devam etmektedir. İnşaat seviyesi %61,15 dir.

725 ada 212 parsel "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" tescilli olup, mahalinde hamam kalıntıları olduğu gözlemlenmiştir.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Taşınmazlardan 725 ada 213 parsel üzerinde inşaat devam etmektedir. Değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

725 ada 212 parsel "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" tescilli olup, mahalinde hamam kalıntıları olduğu gözlemlenmiştir. Proje niteliğinde değildir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 725 ada 213 parsel üzerindeki projede yer alan blokların 04.01.2022 tarihli, B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup ilgili belgeler ekte yer almaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Bağımsız Yapı Denetim Ltd. Şti. - Güneşli Mh. 1240. Sk. No:12/1 Bağcılar/İSTANBUL

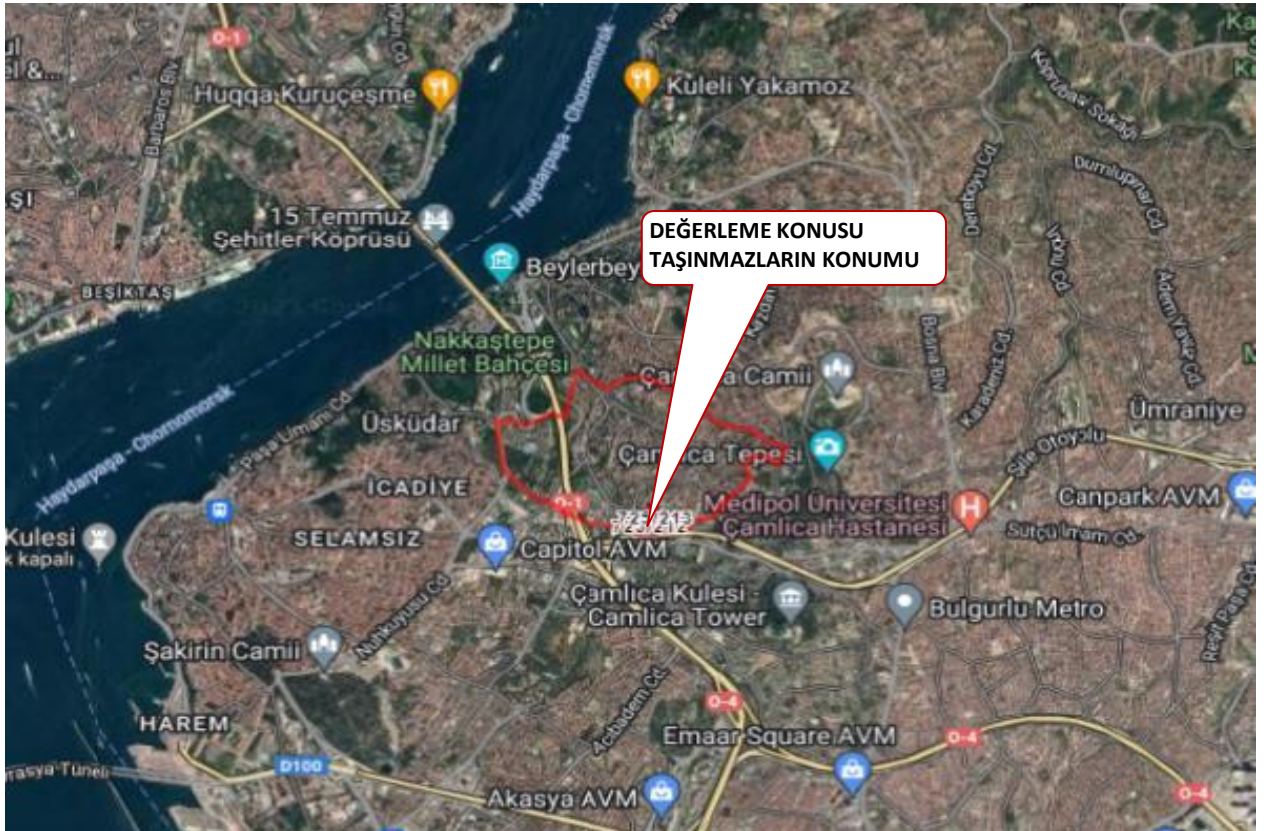
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi 725 ada 212 parsel 975,26 m² yüz ölçümüne sahip Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı nitelikli parsel ve 725 ada 213 parsel 16.147,37 m² yüz ölçümüne sahip arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış "Litus İstanbul" projesidir. 725 ada 212 ve 213 parsel olarak 725 ada 169 parselden ifraz işlemi ile tescil edilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Üsküdar İlçesi'nde Burhaniye Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde daha çok villa nitelikli tasarlanmış konut siteleri, villa tipi müstakil ofis ve yönetim binaları ve 3-5 katlı konut nitelikli yapılar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Millet Bahçesi, Hz. Ali Cami, Alman Hastanesi, Nursen Fuat Özdayı İlkokulu bulunmaktadır. Konut projeleri olarak; Mesa Çamlıca Villaları, Çam konakları Villaları, Şehrizar Konakları, Saklıbahçe Konakları, Ağaoğlu My Dream Sitesi bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Avrupa Yakası yönünden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nü geçtikten sonra sırasıyla Altunizade Köprülü Kavşağı, Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu(Şile Otoyolu), Eski Kısıklı Caddesi ile sağlanmaktadır. Anadolu yakası yönünden Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu(Şile Otoyolu) üzerinden çevre yoluna doğru ilerlerken sağda kalmaktadır.

Taşınmaz E-5 Yolu'na takribi 500 m, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 2.8 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 15 km, Avrasya Tüneli'ne takribi 8 km, İstanbul Havalimanı'na 45 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 30 km uzaklıktadır. Altunizade Metro-Metrobüs durağına yaklaşık 550 m mesafede yer almakta olup toplu taşıma ile ulaşım sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi 725 ada 212 parsel 975,26 m² yüz ölçümüne sahip Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı nitelikli parsel ve 725 ada 213 parsel 16.147,37 m² yüz ölçümüne sahip arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış "Litus İstanbul" projesidir. 725 ada 212 ve 213 parsel olarak 725 ada 169 parselden ifraz işlemi ile tescil edilmiştir. 725 ada 213 parsel üzerinde inşaat devam etmektedir. 725 ada 212 parsel üzerinde hamam kalıntısı bulunmaktadır.

Eski 725 Ada 213 Parsel için ruhsatlar düzenlenmiştir. Parsel üzerinde 7 adet Blok (A, B, C, D, E, F, G) tanımlanmıştır. A blok ticari blok olup diğer bloklar konut olarak tasarlanmıştır. Bloklarda 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1, 5+1, 5+2 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 17 adet ticari, 98 adet konut birimi olmak üzere toplam 115 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. **Toplam inşaat alanı 58.310,03 m2 dir.**

Değerleme konusu projede ruhsat ve mimari projelerine göre A blok 3 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşmakta olup toplam 17 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B blok 3 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşmakta olup toplam 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. C blok 3 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. D blok 3 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. E blok 3 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 19 bağımsız bölümden oluşmaktadır. F blok 3 bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup toplam 19 bağımsız bölümden oluşmaktadır. G blok 3 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşmakta olup toplam 15 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

İş GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; toplam satılabilir dükkan alanı 1.911,94 m2, ofis alanı 3750,89, konut Alanı: 30.134,69 m2 dir. Toplam Satılabilir alan 35.797,52 m2 dir.

Projenin inşaatı başlamıştır. İş GYO A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %61,15 olarak belirlenmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

725 ada 169 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Alınan ruhsatlardaki bloklar ifraz sonrası oluşan 725 ada 213 parsel üzerindedir. 725 ada 212 parsel üzerinde hamam kalıntıları bulunmakta olup, ilgili yapı için herhangi bir restorasyon ruhsat belgesi 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, Tekirdağ, 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.



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.

4.1.2 - Üsküdar İlçesi

Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının birleştiği yerde Kocaeli Yarımadası'nın ucunda Kadıköy, Beykoz ve Ümraniye ile sınırı olan, iki yakası tepelerden oluşan derin ve denize açık bir vadi içinde kurulmuştur. İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

Kıyı şeridi genellikle dardır. İskelelerin bulunduğu, kamuya açık alan dışındaki kıyı şeridi ya denize dik ya da özel yapılarla kapatılmış şekildedir.

İklim yönünden Marmara Bölgesi'nin karakteristik özelliğini gösterir. Bir yandan Marmara'nın ılıman havası öte yandan Balkanlar'dan gelen soğuk hava ilçemizi etkisi altında bulundurur. Yazları sıcak ve kurak, ilkbahar, sonbahar ve kış ayları ise genelde yağmurlu geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 15 derecedir. Yıllık ortalama yağış miktarı metrekare başına 650 - 700 kg'dır. Nem oranı yüksektir. Ortalama nispi nem %75'tir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Üsküdar'ın Toplam Nüfusu 524.452 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. 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 ülkelere 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 artırımı 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 kırılganlıklar 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 Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	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.

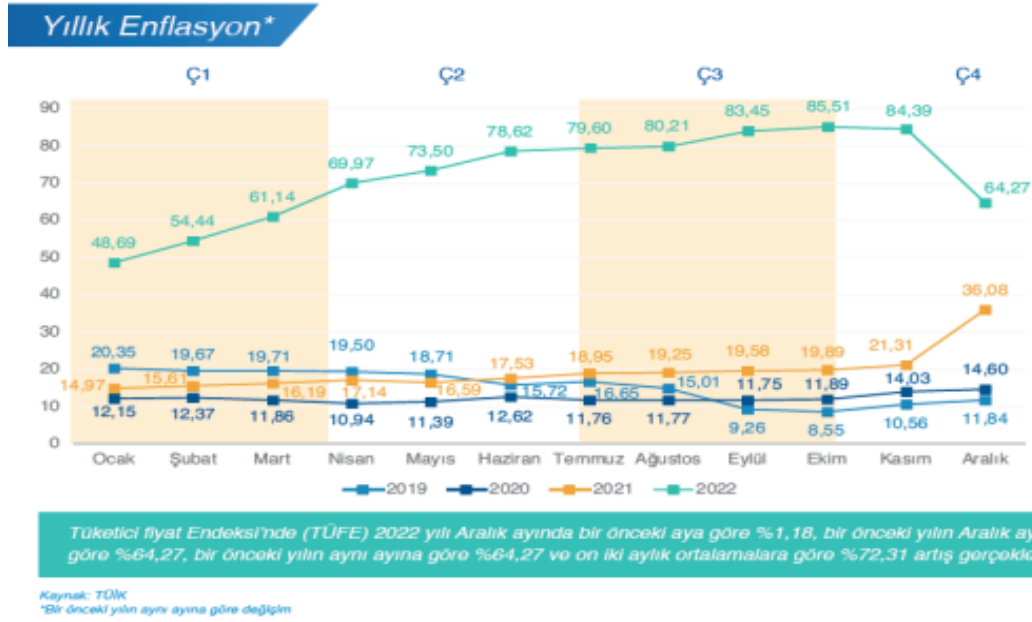
Kaynak: TÜİK

*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 atmaya sürdürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)



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 ihtiyati 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 farklılık 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 fiyatlarında 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 kiralar 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 yerin de olabilecektir. 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.

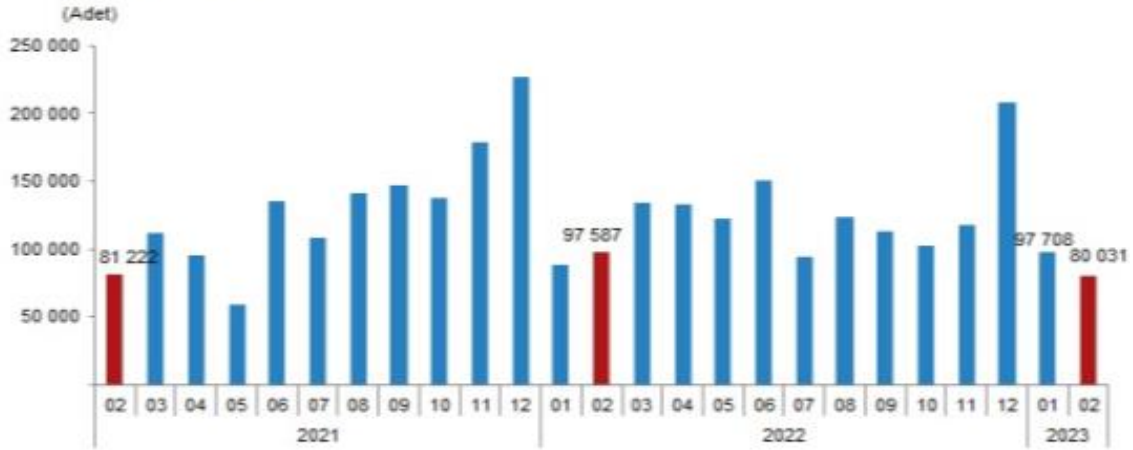
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,4 milyon m² iken; bunun 22,2 milyon m²'si konut, 9,3 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yıl	Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi		Yeni Yapı Ruhsatı	
	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

Yapı İzin İstatistikleri,2022 (TÜİK)

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.

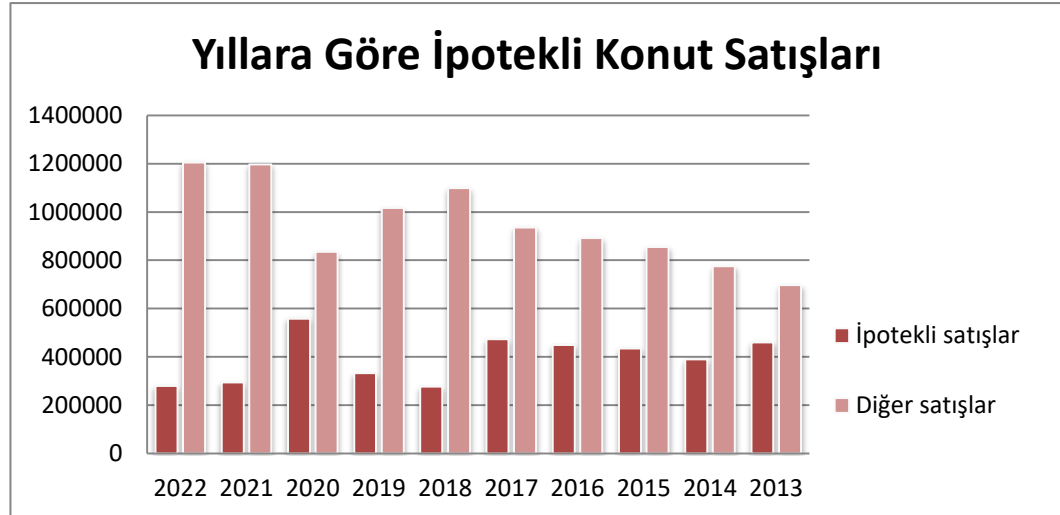
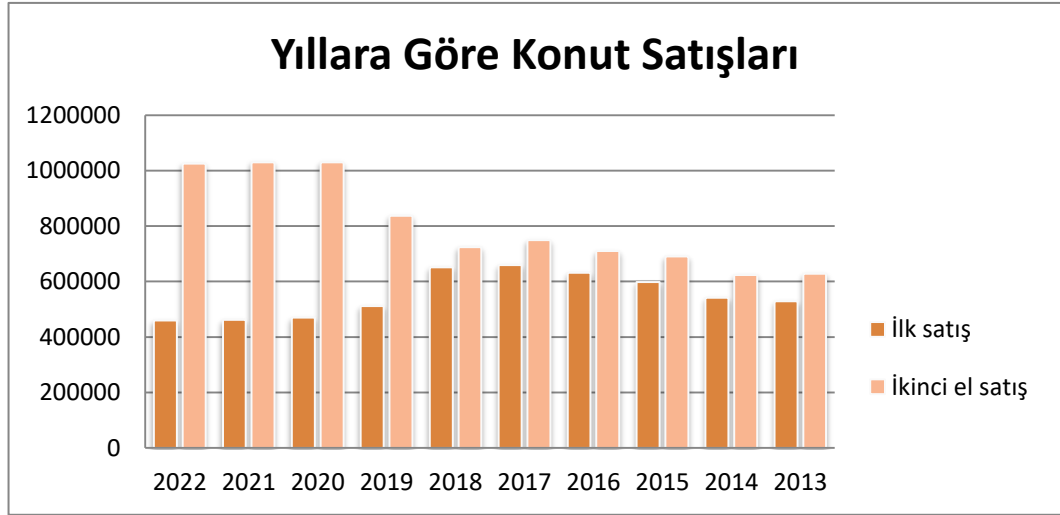
Şubat ayındaki ipotekli satışların 5 bin 93'ü; Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 9.353'ü ilk el satış olarak gerçekleşti

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 (TÜİK))



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

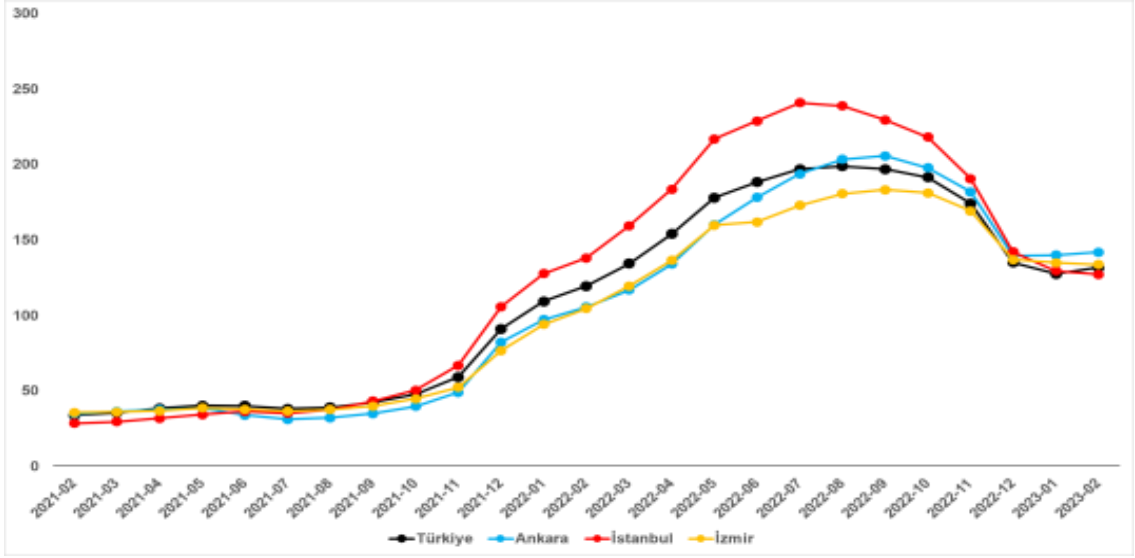
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Aralık 2022 (TÜİK)

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.

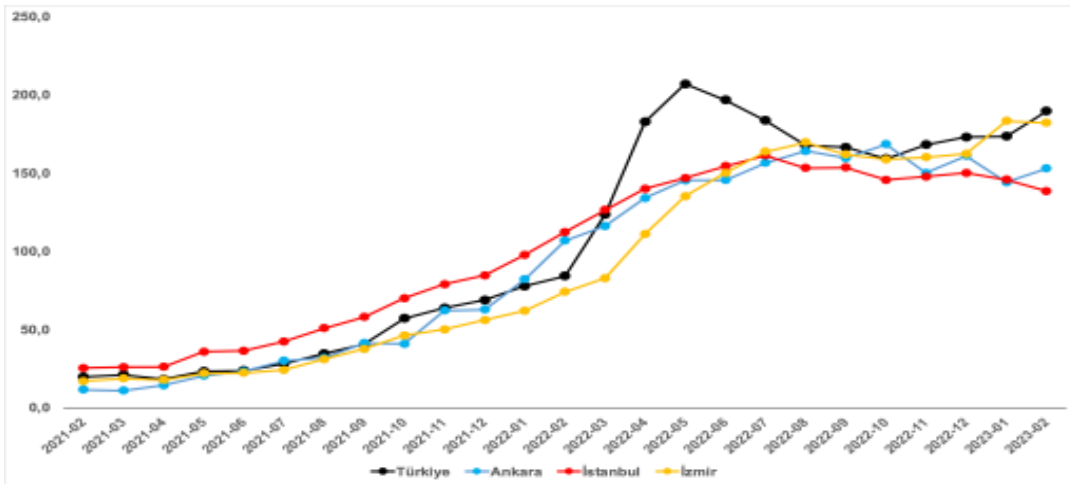
Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı Şubat'ta yüzde 189,5 olurken ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 86,9 TL'ye yükselmiştir. Öte yandan, yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 138,5, Ankara'da yüzde 153, İzmir'de ise yüzde 182,1 olmuştur. Ortalama kiralık 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.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeli firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Küresel Çalışan Tercihleri anketimizin Temmuz 2022'de gerçekleştirdiğimiz yerel sonuçlarına göre, çalışanların %64'ü hibrit model ile çalışırken, %72'si haftada en az bir kez ofise gitmektedir. 2022 yılının ikinci yarısında hibrit çalışma modeli doğrultusunda sadece evden çalışmanın ağırlığı azaltılarak ofise dönüşlerin hızlandığını gözlemledik. Bu bağlamda, pandemi sonrasında çokça tartışılan ofislerin, iş hayatında kalıcı olduğu açıkça görülmektedir ancak şirketler ofis alanlarını genişletmekten çok kullandıkları alanların türüne odaklanmaktadır. Paralel olarak, merkezi iş alanında boşluk oranı %12,4'ye düşerek 2014 yılından bu yana en düşük seviyede kaydedilmiştir. Yeni kiralama işlemlerindeki artışın yanında yenileme işlemleri de yüksek taşınma, yatırım ve inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından tercih edilerek artış göstermiştir. (2022 Yılı Sonu, Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, JLL)

İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işleme ulaşılmıştır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise yaklaşık 163.653 m² olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %69 oranında artış kaydedilmiştir. 2022 yılında kiralama işlemlerinin %47'si ilk yarıda gerçekleşirken %53'ü ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, %79 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre aynı seviyelerde kalmıştır. Önümüzdeki dönemde seçim sürecine kadar yavaşlama beklenmekte, ardından biriken taleple beraber işlemlerde hızlanma olacağı öngörülmektedir.

Yıl içinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %39 artış kaydedilmiştir. Böylece, bu durumunun birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü ciddi bir baskı yarattığı görülmektedir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37,53'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. İşlemlerin

%47,5'i Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla artış kaydederken, %14,9 ile düşüş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m², Galataport), Estetik Merkezi (7.500 m², Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m², A+Live), Serviced Office (7.200 m², Quasar), Eren Holding (5.050 m², Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m², Quasar), Bilgili Holding (3.500 m², Galataport) ve GSK (1.750 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının sonunda boşluk oranı %15,7 olarak kaydedilmiştir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, 2022 yılının son çeyreğinde %10,25'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %60'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Yatırım işlemlerinde ise yılın ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemiş olup, yılın ikinci yarısında kaydedilen Alarko GYO'ya ait Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin ₺39.6 Milyon bedel karşılığında Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlemi yılın son çeyreğinde gerçekleşen GSK'nın mülkiyetinde olan ve İstanbul Levent'te bulunan 5.040 m²'lik 1.Levent Plaza B Blok'un, Oba Makarna'nın çatı şirketi olan Alpinvest'e satışı olmuştur.

Ayrıca, 2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonu yaparak ortak çalışma alanlarını artırma stratejisi izlemektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 4.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 3. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,00 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,6 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,6 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,8; kira ortalaması 11,4 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 dördüncü çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺22.935	₺21.949	₺27.871
İzmir	₺18.857	₺18.623	₺22.572
Bursa	₺14.733	₺16.035	₺14.405
Ankara	₺14.909	₺14.925	₺16.951
Antalya	₺20.821	₺20.303	₺24.145
Kocaeli	₺14.642	₺14.140	₺15.029
Adana	₺12.954	₺13.760	₺12.122

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç2'22			Ç3'22			Ç4'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)
Levent - Etiler	886	14,5	23	886	11	27	886	9,0	35
Maslak	927	23,5	15	927	22	15	927	18,4	20
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	11,9	12	529	12	15	529	8,2	25
Taksim ve Çevresi	187	16,5	9	187	11	10	187	10,3	15
Kağıthane	289	23,3	9	289	19	10	289	21,1	13
Beşiktaş*	105	17,6	9	105	17	9	105	14,7	20
Batı İstanbul**	673	7,9	8	673	5	8	673	4,7	10
Cendere-Seyrantepe	376	3,9	9	376	37	10	376	37,2	10
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)
Kavacık	93	13,6	9	93	13	9	93	11,4	10
Ümraniye	765	13,0	11	765	14	12	745	10,3	12
Altunizade	84	37,4	12	86	39	12	86	36,2	13
Kozyatağı	766	17,0	16	768	17	16	806	17,7	17
Doğu İstanbul***	485	30,3	7	485	25	8	511	30,0	9

2022 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 163,7 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %12,2 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %51 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Üsküdar Belediyesi, 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

- * Üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde lüks projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * 725 ada 213 parsel üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaatı devam etmektedir.
- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.
- * 725 ada 212 parsel üzerinde hamam kalıntıları bulunmakta olup herhangi restorasyon ruhsat/projesi bulunmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın 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 725 ada 213 parselde konumlu Litus İstanbul Projesi'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmada;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

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

725 ada 212 parsel için arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Kristal Türkiye Nükheth Doğan

Tel 0 216 234 00 35

Altunizade Mahallesi'nde konumlu 10.601 m² yüzölçümlü turizm+konut+ticaret alanında kalan arsa için 740.000.000 TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. E-5 yolu cepheli olup konum şerefyesi daha iyidir.

SATILIK	10.601 .-M ²	740.000.000 .-TL	69.805 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	------------------	----------------------------

2 Turyap Acıbadem

Tel 0 532 706 54 33

Taşınmaza yakın konumda Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi cepheli 468 ada 24 parsel satılıktır. 1.002 m² alanlı olup, 66.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. KAKS:0,15, Hmax:6.50 m yapılaşma koşullarına sahip olup orta yoğunluklu konut alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde 4 katlı fiziki yaşı yüksek bina olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	1.002 .-M ²	66.000.000 .-TL	65.868 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------

3 Blue Maps Real Estate

Tel 0 533 731 27 16

Taşınmaza yakın konumda Altunizade Mahallesi cadde cepheli arsa satılıktır. 5.500 m² alanlı olup, 255.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. E:0,75, ayırık düzen yapılaşma koşullarına sahip olup ticaret alanında kalmaktadır.

SATILIK	5500 .-M ²	255.000.000 .-TL	46.364 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 Coldwell Banker Real

Tel 0 532 306 60 33

Taşınmaza yakın konumda Küçük Çamlıca Mahallesi Libadiye Caddesi cepheli 84 ada 71 ve 73 parseller satılıktır. Toplam 955 m2 alanlı olup, 55.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Hmax:6,50m, ayırık düzen yapılaşma koşullarına sahip olup konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	955 .-M²	55.000.000	.-TL	57.592	.-TL/M²
----------------	----------	------------	------	--------	---------

5 Ceess Gayrimenkul

Tel 0 532 366 59 31

Taşınmaza yakın konumda Kısıklı Mahallesi Bosna Bulvarı Caddesi'nde 50 m mesafede konumlu arsa satılıktır. 610 m2 alanlı olup, 35.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Kaks:2.00, hmax:12.50m, yapılaşma koşullarına sahip olup konut+ticaret alanında kalmaktadır.

SATILIK	610 .-M²	35.000.000 .-TL	57.377 .-TL/M²
----------------	----------	-----------------	----------------

6 Medyadan

Taşınmaza yakın konumda Altunizade Mahallesi 1 ada 88 parsel 30.897.050 TL muhammen bedel ile Üsküdar Belediyesi tarafından satılığa çıkarılmıştır. 1343,35 m2 alana sahiptir. Turistik tesis alanı imarlıdır. İhale tarihi 11.11.2021 dir.İhale sonucu öğrenilememiştir.

SATILIK	1343,4 .-M ²	30.897.050 .-TL	23.000 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	----------------------------



Konut Emsalleri



1- Şehrizar Konakları



Proje, 38 blok ve 209 lüks daireden oluşmaktadır. 49 bin 500 metrekarelik arazide 108 bin metrekare inşaat alanı bulunan Şehrizar Konakları'nda dairelerin büyüklükleri 180 metrekare ile 626 metrekare arasında değişmektedir.

Şehrizar Konakları; Boğaziçi Köprüsü ve bağlantı yollarına yakınlığı ile ön plandadır. 3+1'den 9+1'e kadar farklı daire seçeneklerinin bulunmaktadır. 2016 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldewell Banker 0 216 622 34 44	3+1 1.kat	189m ²	28.000.000 TL	148.148 TL/m ²
Wen Gayrimenkul 0 532 413 04 15	5+1 bahçe dubleksi	350m ²	45.000.000 TL	128.571 TL/m ²
Coldewell Banker 0 216 622 34 44	3+1 1.kat	189m ²	30.000.000 TL	158.730 TL/m ²
Atilla Solgun Gayrimenkul 0 216 418 87 87	5+1 balkonlu simpleks	315m ²	51.250.000 TL	162.698 TL/m ²
Ortalama				147.891 TL/m ²

2- Mesa Çamlıca Evleri



Çamlıca'da Mesa toplam 115 adet konuttan oluşmaktadır. Bu konutların 5 tanesi kendine ait yüzme havuzu olan çok özel villalar. 5 adet 2 katlı, 15 adet 3 katlı olmak üzere toplam 20 adet apartmanda; 40 adet bahçe kullanımlı, 40 adet dubleks ve 30 adet de ara kat daire bulunmaktadır. 2015 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mustafa Sarı Gayrimenkul0 530 681 07 17	5+1 Çatı Dubleks	345m ²	50.000.000 TL	144.928 TL/m ²
DBA gayrimenkul 0 212 223 03 22	4+1 Bahçe katı	230m ²	52.000.000 TL	226.087 TL/m ²
DBA gayrimenkul 0 212 223 03 22	5+1 Çatı Dubleks	265m ²	80.000.000 TL	301.887 TL/m ²
Ortalama				216.667 TL/m ²

3- Koşuyolu Koru Evleri



Koşuyolu Koru Evleri projesi 30 bin m² arsa üzerinde inşa edilmiştir. 5 ila 7 katlı olmak üzere 13 bloktan oluşan projede sadece 196 konut yer almaktadır. Projede 2+1 daireler 185 m², 3+1 daireler 191 ila 254 m², 4+1 daireler 260 ila 529 metrekare, 5+1 dubleksler 513 ila 557 m², 5+2 dubleksler 669 m²e, 6+1 dubleksler 634 m² büyüklüğe sahiptir. İnşaatı yeni tamamlanmış, oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Altıuzade Türyap 0 216 474 74 50	4+1 5.kat	278m ²	26.500.000 TL	95.324 TL/m ²
Selçuk Ecza 0 533 501 92 90	4+1 3. kat	313m ²	29.500.000 TL	94.249 TL/m ²
Selçuk Ecza 0 533 501 92 90	4+1 2. kat	260m ²	27.500.000 TL	105.769 TL/m ²
Ortalama				98.120 TL/m ²

4- Validebağ Konakları



38 bin metrekarelik arsa üzerinde inşa edilen Validebağ Konakları projesi 12 bloktan oluşmaktadır. Projede toplam 319 konut 48 mağaza yer almaktadır. Az katlı mimariyle inşa edilen proje stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 daire tiplerinden oluşmaktadır. Daire büyüklükleri 74 ila 436 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pyramid Gayrimenkul 0 507 863 73 78	1+1 1.kat	74m ²	6.000.000 TL	81.081 TL/m ²
Redstone Trio 0 542 246 27 00	3+1 1.kat	176m ²	17.250.000 TL	98.011 TL/m ²
Remaks Konsept 0 530 229 95 67	4+1 1.kat	203m ²	17.500.000 TL	86.207 TL/m ²
Ortalama				89.956 TL/m ²

5- Güneri Altunizade 2.Etap



Altunizade'de hayata geçen Güneri Altunizade, merkezi lokasyonu, peyzaj alanları ve zengin sosyal imkanları bulunan projedir.

Az katlı bloklardan oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Propmar Danışmanlık 0 539 672 53 66	4+1 Zemin	206m ²	19.670.000 TL	95.485 TL/m ²
Propmar Danışmanlık 0 539 672 53 66	2+1 1.kat	95m ²	10.560.000 TL	111.158 TL/m ²
Propmar Danışmanlık 0 539 672 53 66	3+1 Zemin	181m ²	17.220.000 TL	95.138 TL/m ²
Ortalama				98.444 TL/m ²

6- Çamlıca Panaroma



24 bin m² arsa üzerinde inşa edilen proje 7 blok ve 76 adet daireden oluşmaktadır. Projede 1+1 ile 5+1 arasında değişen kat planları yer alıyor. Ara kat, çatı ve bahçe dubleks seçenekleri bulunan projede daire büyüklükleri 164 m²- 574 m² aralığında değişiklik göstermektedir. İnşaatı devam etmekte olup 2022 yıl sonunda teslim edileceği öğrenilmiştir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Global Hedef Emlak 0 216 545 56 65	3+1 2.kat	223m ²	32.500.000 TL	145.740 TL/m ²
Global Hedef Emlak 0 216 545 56 65	2+1 1.Kat	139m ²	20.000.000 TL	143.885 TL/m ²
Global Hedef Emlak 0 216 545 56 65	1+1 çatı dubleksi	141m ²	26.000.000 TL	184.397 TL/m ²
Ortalama				156.064 TL/m ²

Ofis Emsalleri



1 CPN Gayrimenkul

Tel 0 216 343 98 98

Nevapark Burhaniyede kapalı garajı olan, 3+1, 109 m² olarak pazarlanan ofis için 8.250.000.- TL istenilmektedir. Sıfır yapıda yer almaktadır. Bir site bünyesinde değildir.

SATILIK	109 .-M ²	8.250.000 .-TL	75.688 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 CPN Gayrimenkul

Tel 0 216 343 98 98

Nevapark Burhaniyede kapalı garajı olan, geniş deniz manzaralı, 285 m² olarak pazarlanan ofis için 22.000.000.-TL istenilmektedir. Sıfır yapıda yer almaktadır. Bir site bünyesinde değildir.

SATILIK	285 .-M ²	22.000.000 .-TL	77.193 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Ümit Keskin Gayrimenkul

Tel 0 216 327 77 60

Altunizade'de Capitol AVM ye komşu olduğu belirtilen münferit sıfır binada 1+1,35 m² olarak pazarlanan ofis için 2.650.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	35 .-M ²	2.650.000 .-TL	75.714 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 KW Boğaziçi

Tel 0 216 709 46 86

Altunizade Mahallesinde yaklaşık 10 yıllık bir binada yer alan 450 m² olarak pazarlanan tam kat ofistir. Taşınmaz için 50.000.000.-TL istenilmektedir. Münferit bir yapıda yer almaktadır. Yapı yılı ve kalitesi bakımından daha kötüdür. Konum olarak Altunizade Kavşağında ana cadde üzerinde olup tabela kabiliyeti yüksektir.

SATILIK	450 .-M ²	50.000.000 .-TL	111.111 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 KW Cadde

Tel 0 216 414 11 22

Altunizade Mahallesinde Denizciler İş Merkezi'nde yapım yılı eski bir binada yer alan 300 m² olarak pazarlanan ofistir. Taşınmaz için 19.500.000.-TL istenilmektedir. Münferit bir yapıda yer almaktadır. Yapı yılı ve kalitesi bakımından daha kötüdür.

SATILIK	300 .-M ²	19.500.000 .-TL	65.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Dükkan Emsalleri



1 Smart Proje

Tel 0 531 695 70 73

Validebağ Konakları projesinde konumlu 55 m2 alana sahip dükkan için 4.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Ön kullanım alanının olduğu olduğu beyan edilmiştir. Emsal dükkan site sakinlerine hitap etmektedir. Caddeye cephesi bulunmamaktadır.

SATILIK	55 .-M ²	4.750.000 .-TL	86.364 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Remax Joker

Tel 0 216 572 46 46

Validebağ Konakları projesinde konumlu 300 m2 alana sahip zemin+1 katlı dükkan için 28.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Sokak cephelidir.

SATILIK	300 .-M ²	28.000.000 .-TL	93.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Remax Konsept

Tel 0 532 484 25 81

Validebağ Konakları projesinde konumlu (45m²+45m²) 90 m² alana sahip zemin+asma katlı dükkan için 8.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Cadde cephelidir.

SATILIK	90 .-M ²	8.000.000 .-TL	88.889 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Cntury 21

Tel 0 535 428 95 34

Altunizade Nuhkuyusu Caddesi yakınında Acedemic Hospital civarında olduğu beyan edilen yeni binanın altında dükkanır. 30 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. 3.300.000.-TL istenilmektedir. Münferit bir yapıda yer alması dezavantajdır.

SATILIK	30 .-M ²	3.300.000 .-TL	110.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

5 Ermaks

Tel 0 216 651 98 14

Altunizade Nuhkuyusu Caddesi üzerinde Acedemic Hospital yakınında olduğu beyan edilen üç katlı yenilenmiş dükkanır. 250 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. 19.750.000.-TL istenilmektedir. Münferit bir yapıda yer alması ve yapım yılının eski olması dezavantajdır.

SATILIK	250 .-M ²	19.750.000 .-TL	79.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek 725 ada 213 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup 44.210 TL/m² takdir edilmiştir. 725 ada 212 parsel kültürel tesis alanında kalmakta olup, ticari bir potansiyelinin bulunmaması, restorasyon maliyetlerinin yüksek olması, inşa edilecek hamam kalıntısının parselin küçük bir kısmında yer alması durumları dikkate alınarak 25.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinde alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörü vb. özelliklerine göre 80.000.-TL/m² ila 180.000.-TL/m² geniş skalada satışta olduğu görülmüştür.

Ofis emsalleri için yakın bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu projeler içerisinde ve plaza ofislerinden alınmıştır. Konumu, niteliği, manzara faktörü vb. özelliklerine göre 65.000.-TL/m² ila 110.000.-TL/m² geniş skalada satışta olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu proje ticari yoğunluğun olmadığı, çevre yoluna yakın olması ve ana cadde üzerinde konumlu olması nedeniyle araç yoğunluğu olan bir bölgede konumludur. Ancak yaya yoğunluğu seyrek. Yakın bölgesinde ağırlıklı olarak yönetim ve iş merkezi binaları, villa nitelikli siteler ve 3-5 katlı binalar bulunmaktadır. Dükkan emsalleri için yakın bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu projeler ve siteler konut fonksiyonu ağırlıklı olup projede konumlu dükkanlar siteye hitap etmektedir. Konumu, niteliği, alanı, cephe faktörü vb. özelliklerine göre 80.000.-TL/m² ila 110.000.-TL/m² aralığında satışta olduğu görülmüştür. Taşınmazlara benzer ve en yakın dükkan emsalleri Validebağ Konakları projesindeki 1 ve 2 no'lu dükkan emsalleridir. Emsal proje bünyesindeki dükkanlar site içi çarşıda konumlu olup siteye hitap etmektedir. 3 nolu emsal dükkan aynı caddede yapım yılı eski apartmanda konumludur. 4 nolu dükkan yönetim ve iş merkezi fonksiyonu ağırlıklı olan bölgede konumlu olup yeme-içme sektörü kiracısı bulunmaktadır. 5 ve 6 nolu emsal dükkanlar yapım yılı eski apartmanda konumludur. Emsal karşılaştırma sonucu, konu taşınmazların proje içerisinde site sakinleri ve ofis binası çalışanları ihtiyaçlarına hitap edeceği kanaati oluşmuş olup ilk dönemde dükkan birim m² değerinin ortalama konut birim m² değerlerinden %15-20 fazla olacağı öngörülmüştür.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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)-725 ADA 213 PARSEL						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		740.000.000 SATILIK BENZER 0%	66.000.000 SATILIK BENZER 0%	255.000.000 SATILIK BENZER 0%	55.000.000 SATILIK BENZER 0%	35.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	16.147,37	10.601 69.805 ORTA KÜÇÜK -10%	1.002 65.868 ÇOK KÜÇÜK -25%	5.500 46.364 KÜÇÜK -15%	955 57.592 ÇOK KÜÇÜK -25%	610 57.377 ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Yönetici Merkezi Alanı TAKS: 0,15 KAKS:0,40 hmax:9,50m Konut Alanı TAKS: 0,15 hmax:12,50m		KAKS: 0,15 hmax:6.50	KAKS: 0,75 hmax:6.50	2 Kat Ayrık Nizam	KAKS: 0,60 TAKS: 0,20
		ORTA İYİ -15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Kısmen Yönetici Merkezi Alanı Kısmen Orta Yoğunluklu Konut Alanı Kısmen Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı	Turizm+ Konut+ Ticaret	Konut	Ticaret	Konut	Konut+Ticaret
		İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-65%	-15%	-35%	-5%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	42.230	24.432	55.988	30.136	54.712	45.902

TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
725	213	16.147,37	42.230	681.903.000 TL
725	212	975,26	25.000	24.382.000 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)			706.285.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Şehrizar Konakları	Mesa Çamlıca Evleri	Koşuyolu Kuru Evleri	Validebağ Konakları	Güneri Altunizade 2.Etap
SATIŞ FİYATI		28.000.000	80.000.000	27.500.000	17.500.000	10.560.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100 m ²	189	265	260	203	95
BİRİM M ² DEĞERİ		148.148	301.887	105.769	86.207	111.158
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
NİTELİĞİ						
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -15%	ÇOK İYİ -30%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BİTMİŞ PROJE ORTA İYİ -10%	BİTMİŞ PROJE ORTA İYİ -10%	BİTMİŞ PROJE ORTA İYİ -10%	BİTMİŞ PROJE ORTA İYİ -10%	BİTMİŞ PROJE ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-20%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-55%	-5%	0%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	98.960	88.889	135.849	100.481	86.207	83.368

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		8.250.000	22.000.000	2.650.000	50.000.000	19.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100 m ²	109	285	35	450	300
BİRİM M ² DEĞERİ		75.688	77.193	75.714	111.111	65.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	KÜÇÜK -20%	ÇOK BÜYÜK 25%	BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		35%	0%	10%	5%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	95.950	102.179	76.884	83.286	116.444	100.978

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 725 ada 213 parsel için 42.230.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %61,15 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 725 ada 213 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 6.350.-TL/m², 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 6.825.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 8.825.-TL/m²dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur. 725 ada 213 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (725 Ada 213 Parseldeki Projenin)								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
725 ada 213 parsel								
A	13.000	.-TL/M ²	X	11.131,56	M ²	=	144.710.280	.-TL
B	15.000	.-TL/M ²	X	6.773,47	M ²	=	101.602.050	.-TL
C	15.000	.-TL/M ²	X	8.232,58	M ²	=	123.488.700	.-TL
D	15.000	.-TL/M ²	X	8.232,58	M ²	=	123.488.700	.-TL
E	15.000	.-TL/M ²	X	8.480,19	M ²	=	127.202.850	.-TL
F	15.000	.-TL/M ²	X	8.480,19	M ²	=	127.202.850	.-TL
G	15.000	.-TL/M ²	X	6.979,46	M ²	=	104.691.900	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	852.387.330	.-TL

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

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

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

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (725 Ada 213 Parseldeki Projenin)	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 852.387.330
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	= 42.619.367
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 895.006.697
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 26.850.201
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 921.856.897
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 44.750.335
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	= 966.607.232
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 61,15%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 563.715.493

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
725 ada 213 parsel Arsa Değeri	=	681.903.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	921.856.897 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	=	44.750.335
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	240.563.985 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	1.889.074.217 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	1.889.070.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	921.856.897 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	61,15%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	563.715.493 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 61,15%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 47,82%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 240.563.985 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 47,82%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	115.033.756 .-TL
---	---	-------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 44.750.335 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 47,82%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	=	21.398.877 .-TL
--	---	------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 681.903.000 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ = 563.715.493 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER = 21.398.877 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) = 115.033.756 .-TL	
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.382.051.126 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.382.051.000 .-TL

- 725 Ada 213 Parseldeki Litus Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.889.070.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.382.051.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değerinin İş GYO A.Ş. 1/2 Hissesine Düşen Değeri (.-TL)	691.025.500

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

725 ada 213 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

725 ada 212 parsel için geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

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 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 projenin inşaat seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 18 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 23,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %23,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Litus İstanbul Projesi kapsamında 725 ada 213 parsel için ruhsatlar alınmıştır. Ruhsatlar eski 725 ada 169 parsel için düzenlenmiştir.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir dükkan alanı 1.911,94 m², ofis alanı 3750,89, konut Alanı: 30.134,69 m² dir. Toplam Satılabilir alan 35.797,52 m² dir. Satılabilir alan bilgileri İş GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. İş GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 98.960.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 95.950.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 100.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~5.730.199.128.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %23,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 3.159.901.182.-TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	5.730.199.128
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (.-TL)	3.159.901.182
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değerinin İş GYO A.Ş. HİSSESİNE Düşen Değeri (TL)	1.579.950.591

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 725 ada 213 parsel için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

725 ADA 213 PARSELİN ARSA DEĞERİ	681.903.000 TL
725 ADA 212 PARSELİN ARSA DEĞERİ	24.382.000 TL

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

725 ADA 213 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.382.051.000 TL
725 ADA 213 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	691.025.500 TL
725 ADA 213 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.889.070.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

725 ADA 213 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.159.901.182 TL
725 ADA 213 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİNİN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	1.579.950.591 TL

■ **NİHAİ TABLO**

725 ADA 212 VE 213 PARSELLERİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞER	1.406.433.000 TL
725 ADA 212 VE 213 PARSELLERİN TOPLAM İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞER	703.216.500 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 taşınmazlardan 725 ada 213 parse için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

725 ada 212 parsel için pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.52 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 725 ada 213 parsel üzerindeki projenin bulunduğu bölgede bulunan konut, ofis, dükkan birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Tahsis ve eklenti alanları değerlemede dikkate alınmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. İş GYO A.Ş. tarafından iletilen icmal listelerindeki tahsis ve eklenti alanları dikkate alınmıştır.

Müşteri blok bazlı satışlarda yapılabilecek iskonto oranını da talep etmiş olup, taşınmazların blok bazlı olarak toplu satışa konu olmaları halinde taşınmaz değeri üzerinden %20 iskonto yapılabileceği öngörülmüştür.

115 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	3.377.690.000 .-TL
--	---------------------------

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 edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 725 ada 213 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

725 ada 212 parselin tapu niteliği "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" olup, mahalinde üzerinde hamam kalıntıları bulunmaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira 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

725 ada 213 parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmıştır. 725 ada 212 parselin tapu niteliği "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 725 ada 213 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 725 ada 212 parsel ana taşınmaz olup, niteliği "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı"dır. Mahalinde parsel üzerinde hamam kalıntıları bulunmakta olup, herhangi bir restorasyon proje/ruhsatı bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki yapının metruk durumda olması, parsel için alınmış herhangi bir restorasyon ruhsatı bulunmaması nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınamayacağı kanaatine varılmıştır. Restorasyon ruhsatı alınması halinde "proje" başlığı altında portföye alınabileceği düşünülmektedir.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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; rapor konusu taşınmazın toplam değeri için ;

06.06.2023 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

725 ADA 212 VE 213 PARSELLERİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.406.433.000	1.659.590.940
İŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
703.216.500	829.795.470

725 ADA 212 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
24.382.000	28.770.760
725 ADA 212 PARSELDEKİ PROJENİN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
12.191.000	14.385.380
725 ADA 213 PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.382.051.000	1.630.820.180
725 ADA 213 PARSELDEKİ PROJENİN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
691.025.500	815.410.090
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.159.901.182	3.728.683.394
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA İŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.579.950.591	1.864.341.697

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

- * 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.



Eren KURT

Lisans No: 402003