



VARLIK
DEĞERLEME

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR / İKİTELLİ-2

“479 ADA 1 PARSEL”

’22 ADET İŞ YERİ”

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00303

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmazlar Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	01.12.2023 2023/031
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	08.01.2024
RAPOR NO	2023OZELP00303
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 22 adet bağımsız bölümden oluşan binanın Servet GYO A.Ş.'ne ait hisselerin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	İkitelli OSB Mahallesi, Giyim Sanatkarlar Sosyal Tesis Sokak, Giyim Sanatkarlar Tic. Merkezi, No: 1- Başakşehir / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 ada, 1 parselde yer alan Altı Katlı Betonarme İşyeri Arsası. (Bkz. Tapu Kayıtları)
SAHİBİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Alışveriş Merkezi olarak tasarlanmış olup faal durumdadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde, takyidat bilgileri ise "5.1.2." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Alışveriş Merkezi
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri:	
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde Yer Alan 479 Ada, 1 Nolu Parselde Konumlu 22 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Binanın Servet Gyo A.Ş'ne Ait Hisselerin (973/2000) Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	411.100.000,00 TL 13.918.843,43 USD 12.578.981,99 EURO
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde Yer Alan 479 Ada, 1 Nolu Parselde Konumlu 22 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Binanın Servet Gyo A.Ş'ne Ait Hisselerin (973/2000) Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	493.320.000,00 TL 15.094.778,39 USD 15.094.778,39 EURO
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	4
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	5
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	7
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	7
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	8
5.1.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	8
5.1.4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	8
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
5.2.2.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	9
5.2.3.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	9
5.2.4.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
5.2.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEETİMLER HAKKINDA BİLGİ	10
5.2.6.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	10
5.2.7.	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
5.2.8.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	10
5.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	17
5.5.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	25
5.6.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
5.6.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	25
5.6.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	29
6.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	29
6.1.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
6.2.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
7.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	31
7.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	31
7.2.	SWOT ANALİZİ	31
8.	DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	32
8.1.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	32
8.2.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
8.3.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	32
8.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	32
8.3.2.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI	33
8.3.3.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	35
8.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	36
8.4.1.	MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	36
8.4.2.	ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ	37
8.4.3.	YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR ..	37
8.4.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)	37
8.5.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	37
8.5.1.	GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	37

8.5.2.	NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR.....	37
8.5.3.	İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELE	38
8.5.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)	39
9.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
9.1.1.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	39
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
10.1.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
10.2.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	40
10.3.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	41
10.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	41
10.5.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	41
10.6.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	41
10.7.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)	41
11.	SONUÇ	42
12.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	43
12.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	43
12.2.	FOTOĞRAFLAR	44
12.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	47
12.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ	61
12.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	90
12.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	93

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmazlar Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01.12.2023 2023/031
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00303
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu / Amacı	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen binadaki Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 ada, 1 parselde yer alan Altı Katlı Betonarme İşyeri Arsası nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Raporun Hazırlanma Standartları	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081 Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847
Raporun Hazırlanmasına Yardımcı Olanlar	Elif Gökçe ÖZCAN, Değerleme Uzmanı – SPK No: 909292

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmazlar Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Müşteri Adresi	Defterdar Mahallesi Otakçılar Cad. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi Küçükçekmece -İstanbul
Telefon No	+90 212 310 53 34
Faks No	+90 212 310 53 78
İnternet Adresi	www.servetgyo.com.tr
Kuruluş Tarihi	18.05.2009
Vergi Numarası	764 037 25 45
Ticaret Sicil No	699367
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul Ticaret Odası
Faaliyet Konusu	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; Taşınmazların 31.12.2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış Elif Gökçe Özcan yardımcı olmuş ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 03.11.2023 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

528 ADA 8 PARSEL			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	Bknz. Tablo
İlçesi	Başakşehir	Arsa Payı	Bknz. Tablo
Bucağı	-	Blok No	Bknz. Tablo
Mahallesi	İkitelli-2	Kat No	Bknz. Tablo
Köyü	-	Bağ. Böl. No	Bknz. Tablo
Sokağı	-	Hisse Oranı	Bknz. Tablo
Mevkii	-	Cilt No	Bknz. Tablo
Yüzölçümü (m²)	6.785,70	Sayfa No	Bknz. Tablo
Pafta No	F21c17d1a1b	Tapu Tarihi	06.12.2019
Ada No	479	Tapu Yevmiye	38813
Parsel No	1	Eklentisi	Bknz. Tablo
Ana G.M. Vasfı	Altı Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası	Müşterek Malikleri:	S.S.GIYIM SAN. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOP. (1027/2000) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (973/2000)

S.NU	B.B. NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	ARSA PAY / PAYDA			EKLENTİ	Ana Gayrimenkul Arsa Alanı (m²)	ARSA PAYI MİKTARI (m²)
1	1	3.Bodrum	İş Yeri	587	57999	1226	/	6785	3. Bodrum Katta 1 No'lu Depo	6.785,70	1.226,13
2	2	2.Bodrum	İş Yeri		58000	596	/	6785	2. Bodrum Katta 1 No'lu Depo	6.785,70	596,06
3	3	1.Bodrum	İş Yeri		58001	194	/	6785		6.785,70	194,02
4	4	1.Bodrum	İş Yeri		58002	194	/	6785		6.785,70	194,02
5	5	1.Bodrum	İş Yeri		58003	739	/	6785	2. Bodrum Katta 1 No'lu Depo	6.785,70	739,08
6	6	1.Bodrum	İş Yeri		58004	224	/	6785		6.785,70	224,02
7	7	1.Bodrum	İş Yeri		58005	234	/	6785		6.785,70	234,02
8	8	1.Bodrum	İş Yeri		58006	46	/	6785		6.785,70	46,00
9	9	1.Bodrum	İş Yeri		58007	46	/	6785		6.785,70	46,00
10	10	1.Bodrum	İş Yeri		58008	125	/	6785		6.785,70	125,01
11	11	1.Bodrum	İş Yeri		58009	238	/	6785		6.785,70	238,02
12	12	Zemin	İş Yeri		58010	195	/	6785		6.785,70	195,02
13	13	Zemin	İş Yeri		58011	252	/	6785		6.785,70	252,03
14	14	Zemin	İş Yeri		58012	236	/	6785		6.785,70	236,02
15	15	Zemin	İş Yeri		58013	390	/	6785		6.785,70	390,04
16	16	Zemin	Asma Katlı İş Yeri		58014	566	/	6785		6.785,70	566,06
17	17	1.Normal	İş Yeri		58015	316	/	6785		6.785,70	316,03
18	18	1.Normal	İş Yeri		58016	318	/	6785		6.785,70	318,03
19	19	1.Normal	İş Yeri		58017	164	/	6785		6.785,70	164,02
20	20	1.Normal	İş Yeri		58018	162	/	6785		6.785,70	162,02
21	21	1.Normal	İş Yeri		58019	155	/	6785		6.785,70	155,02
22	22	1.Normal	İş Yeri		58020	169	/	6785		6.785,70	169,02

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre Taşınmazlardaki rapor konusu Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesi:

- KM ne çevrilmiştir. (15.01.2020 tarih, 1451 yevmiye) (Tüm Taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Yönetim Planı: 11.11.2019 (06.12.2019 tarih, 33084 yevmiye) (Tüm Taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 05.09.2018 Sayı: 797625 (06.09.2018 tarih, 20498 yevmiye) (Tüm Taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Diğer (Konusu:-) Tarih: - Sayı: - (06.09.2018 tarih, 20498 yevmiye) (Tüm Taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Diğer (Konusu: TAŞINMAZLARIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28.05.2014 Sayı: 1429 (04.07.2014 tarih, 10928 yevmiye) (Tüm Taşınmazlar üzerinde müşterek)

Şerhler Hanesi:

- KİRA ŞERHİ: 30.09.1997 YEV:8110 KROKİSİNDE GÖSTERİLEN KISIMDA 99 YILLIĞI 1 TL DEN BOĞAZ İÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE (30.09.1997 tarih, 8110 yevmiye) (Tüm Taşınmazlar üzerinde müşterek)
- MÜLK GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine 10 yıl süre ile Kira Şerhi vardır (30.05.2019 tarih, 13499 yevmiye) (Tüm Taşınmazlar üzerinde müşterek)

5.1.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Söz konusu şerh BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

GYO tebliğinin 22. Maddesi (c) bendine göre GYO portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilmektedir. Bu hususta tebliğin 30. maddesi hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde taşınmazın devredilebilirliğini etkileyecek şekilde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

5.1.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

5.1.4.1. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE İLİŞKİN BİLGİ

Söz konusu taşınmazların son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır. Taşınmazların "Kat İrtifakı Tesisi" edinme sebebiyle 06.12.2019 tarih 33084 yevmiye numaralı ile "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmişlerdir.



5.1.4.2. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

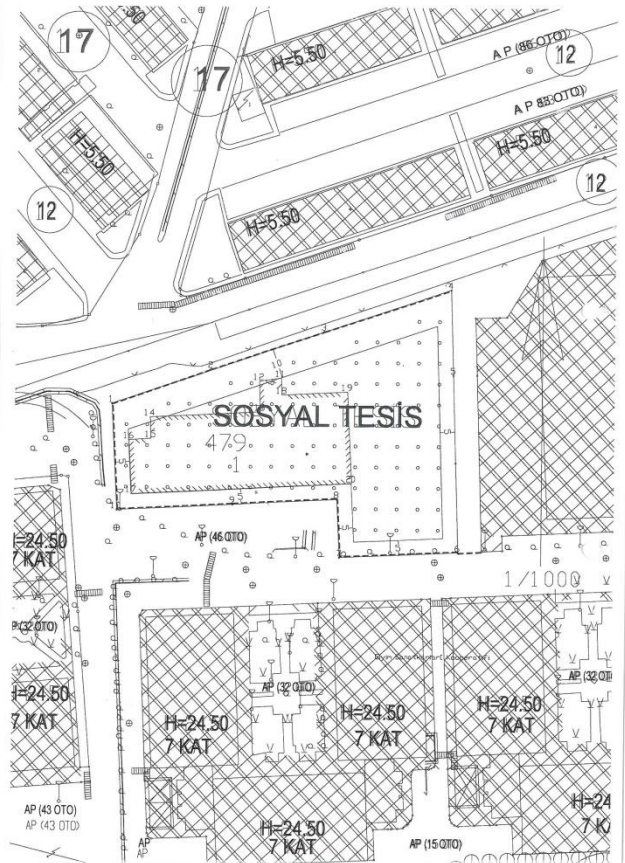
Son üç yıllık süreçte taşınmazın imar durumu ve plan notlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı'nda yapılan temas ve incelemelerde, Taşınmazların yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli 15.11.2002 tarihli 1. Etap İmar Planı kapsamında Sosyal Tesis Alanında KAKS: 1.50 yapılaşma şartlarına sahiptir.

		İKTİLLİ ÖRGÜZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI		İSİM Adres	AHMET ÇELİK İKTİLLİ ÖRGÜZE SAN.BÖLGESİ																																																																													
		BAŞAKŞEHRİ																																																																																
Tarihi Sayı	27.01.2014 273		Kayıt tarihi Kayıt no'su	10.01.2014 273																																																																														
İMAR DURUMU																																																																																		
İmar durumu ve inşaat şartları mer'î imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boy Anas için aşağıda gösterilmektedir. Bu durumda ile yalnız proje tasnif edilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.																																																																																		
Proje ile mirasçat enesimide İSK Genel Müdürlüğü'nce tasdiqlı fotokopilek veya kanall proje, kadastru dan alınacak. Applikasyon (ölçümü) kroki, Böge Müdürlüğü'nde alınacak. İnşaat 'istisnadan Rölöve', blok ekshafat, den baka baka mesafeler, tabii zemin ve yol kotları ile inşaatden yerlerden muhtelif en boy kesitleri, su yalıtım projesi ve raporı eklenecektir.																																																																																		
Elde veriles plan notlarını bütün bütün şartları sağlanamadıkla Yapı Ruladı verilmek. KANALYI TERK EDİLECEK ALANLAR TERK EDİLMEDEN UYULUAMA YAPILAMAZ. EN İKİNCİ PROJE ONAYI AŞAMASINDA İLGİLİ KURUMDAN ALINACAK EMNİYET MESAFELERİNE UYULACAKDIR.																																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Meri İmar Planı</th> <th colspan="2">Plan paftası ektedir.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Adı</td> <td colspan="3">1.ETAP İMAR PLANLARI</td> <td>Bina Yüksekliği</td> <td>Kroki</td> <td>İnşaat nizamı</td> <td>KROKİ</td> </tr> <tr> <td>Tasdiql Tarihi</td> <td colspan="3">15.11.20027.T</td> <td>Bina Derinliği</td> <td>Kroki</td> <td>TAKS</td> <td>KROKİ</td> </tr> <tr> <td>Ölçüğü</td> <td colspan="3">1/1000</td> <td>Ön Bahçe Mesafesi</td> <td>10</td> <td>KAKS</td> <td>1.5 M.H.K.</td> </tr> <tr> <td>İlçesi</td> <td colspan="3">BAŞAKŞEHRİ</td> <td>Yan Bahçe Mesafesi</td> <td>5</td> <td rowspan="2">İmar Şartları</td> <td>Yönetmelik</td> </tr> <tr> <td>Bölgesi</td> <td colspan="3">İKTİLLİ ÖRGÜZE SAN. BÖL.</td> <td>Arka Bahçe Mesafesi</td> <td>5</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kooperatifi</td> <td colspan="3">GİYİMÇİLER</td> <td>Kot alınacak Nöke</td> <td>-</td> <td>Yönetmelik</td> <td>Çatı Katı</td> </tr> <tr> <td>İmar Pafta no.</td> <td colspan="3">17D1B</td> <td colspan="2">-</td> <td>Yönetmelik</td> <td>-Yapılmaz.</td> </tr> <tr> <td>Kadastral Pafta</td> <td>Ada</td> <td>Parsel</td> <td>Yüzölçümü</td> <td>a)KATLI OTOPARK</td> <td colspan="3">b)Sağlık Alanı</td> </tr> <tr> <td></td> <td>479</td> <td>1</td> <td>6785.70M2</td> <td>c)SOSYAL TESİS ALANI</td> <td colspan="3">d)PLOIN-YERİSİ ALANI</td> </tr> </tbody> </table>						Meri İmar Planı				Plan paftası ektedir.		Adı	1.ETAP İMAR PLANLARI			Bina Yüksekliği	Kroki	İnşaat nizamı	KROKİ	Tasdiql Tarihi	15.11.20027.T			Bina Derinliği	Kroki	TAKS	KROKİ	Ölçüğü	1/1000			Ön Bahçe Mesafesi	10	KAKS	1.5 M.H.K.	İlçesi	BAŞAKŞEHRİ			Yan Bahçe Mesafesi	5	İmar Şartları	Yönetmelik	Bölgesi	İKTİLLİ ÖRGÜZE SAN. BÖL.			Arka Bahçe Mesafesi	5	-	Kooperatifi	GİYİMÇİLER			Kot alınacak Nöke	-	Yönetmelik	Çatı Katı	İmar Pafta no.	17D1B			-		Yönetmelik	-Yapılmaz.	Kadastral Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	a)KATLI OTOPARK	b)Sağlık Alanı				479	1	6785.70M2	c)SOSYAL TESİS ALANI	d)PLOIN-YERİSİ ALANI		
Meri İmar Planı				Plan paftası ektedir.																																																																														
Adı	1.ETAP İMAR PLANLARI			Bina Yüksekliği	Kroki	İnşaat nizamı	KROKİ																																																																											
Tasdiql Tarihi	15.11.20027.T			Bina Derinliği	Kroki	TAKS	KROKİ																																																																											
Ölçüğü	1/1000			Ön Bahçe Mesafesi	10	KAKS	1.5 M.H.K.																																																																											
İlçesi	BAŞAKŞEHRİ			Yan Bahçe Mesafesi	5	İmar Şartları	Yönetmelik																																																																											
Bölgesi	İKTİLLİ ÖRGÜZE SAN. BÖL.			Arka Bahçe Mesafesi	5		-																																																																											
Kooperatifi	GİYİMÇİLER			Kot alınacak Nöke	-	Yönetmelik	Çatı Katı																																																																											
İmar Pafta no.	17D1B			-		Yönetmelik	-Yapılmaz.																																																																											
Kadastral Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	a)KATLI OTOPARK	b)Sağlık Alanı																																																																													
	479	1	6785.70M2	c)SOSYAL TESİS ALANI	d)PLOIN-YERİSİ ALANI																																																																													
İmar durumu; kadastral pafta, çap, İmar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak hazır/almıştır.																																																																																		
Kroki ektedir.																																																																																		
<table border="1"> <tr> <td> Saffet ÖZYURT Harita Mühendisi Raportör </td> <td> Özge Sİ İnşaat Mühendisi İmar ve Şantiye Müdürlüğü </td> <td> Niyaz YILMAZ İnşaat Mühendisi Böge Müdürü </td> </tr> </table>						Saffet ÖZYURT Harita Mühendisi Raportör	Özge Sİ İnşaat Mühendisi İmar ve Şantiye Müdürlüğü	Niyaz YILMAZ İnşaat Mühendisi Böge Müdürü																																																																										
Saffet ÖZYURT Harita Mühendisi Raportör	Özge Sİ İnşaat Mühendisi İmar ve Şantiye Müdürlüğü	Niyaz YILMAZ İnşaat Mühendisi Böge Müdürü																																																																																
<table border="1"> <tr> <td> Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Tolhan KARAGÖZ Yönetim Kurulu Üyesi </td> <td> Yönetim Kurulu Başkanı Nihat TUNALI Yönetim Kurulu Üyesi </td> </tr> </table>						Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Tolhan KARAGÖZ Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkanı Nihat TUNALI Yönetim Kurulu Üyesi																																																																											
Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Tolhan KARAGÖZ Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkanı Nihat TUNALI Yönetim Kurulu Üyesi																																																																																	



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.2.4. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı ve iskan belgelerinin içeriği (tarih sıralamasına göre) aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ=TK)
479/1	31.05.2005	2005/024	Yeni Yapı Ruhsatı	Sosyal Tesis	1	3/B	18.455,00	4+2
479/1	26.05.2006	2006/031	Tadilat Yapı Ruhsatı	İş Yeri	18	3/B	22.447,94	2+4
479/1	30.05.2014	2014/019	Kat İlavesi – Tadilat – Güçlendirme	Sosyal Tesisi (İş Yeri)	24	4/A	30.460,51	10+1
479/1	21.12.2015	2015/037	İsim Değişikliği	Sosyal Tesisi (İş Yeri)	24	4/A	30.460,51	10+1
479/1	23.03.2016	2016/006	Tadilat Ruhsatı	Sosyal Tesisi (İş Yeri)	22	4/A	23.504,59	6+1
479/1	18.12.2007	2007/056	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Sosyal Tesisi (İş Yeri)	18	4/A	22.447,94	2+4
479/1	16.10.2018	2018/027	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Sosyal Tesisi (İş Yeri)	68	4/A	23.504,59	6+1

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

Mimari Proje:

Taşınmazlara ait mimari proje OSB Müdürlüğü'nde incelenmiştir. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nde ve Webtapu Sisteminde 21.03.2016 tarih ile onaylı mimari projesi incelenmiştir. Ana gayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiştir. Binada dört adet asansör mevcuttur. Bina projesine ve iskan belgesine göre 68 adet işyerinden oluşmakta olup, işyerlerinin toplam alanı 51.647,04 m², binanın toplam inşaat alanı ise 97.954,65 m²'dir.

5.2.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanlı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi) Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yapı denetimi Fatih Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

5.2.6. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

5.2.7. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

5.3. EKONOMİK VERİLER

5.3.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV. Çeyrek | Ekim-Aralık

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir. Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır.

Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

Kamu tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2023 yılı birinci çeyreğinde 0,7 puan katkı yapmıştır. Toplam tüketim 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 14,4 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur. 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 4,9 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat sektörü yatırımları birinci çeyrekte yüzde 1,3 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları 13 çeyrektir süren yükseliş ivmesini devam ettirmiş ve yüzde 8,0 oranında büyümüştür. (Büyümeye katkısı 1,0 puan). Net mal ve hizmet ihracatı ekonomik büyümeye 2023 yılının birinci çeyreğinde daraltıcı yönde 2,8 puan katkı yapmıştır. Stok değişimleri 2023 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye negatif 6,0 puan etki yapmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatöründeki artış yüzde 77,3 olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketi ve azalan dış talebe rağmen, 2023 yılı birinci çeyrek verisi büyümenin artış eğilimini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Büyüme harcamalar yönüyle incelendiğinde, en yüksek katkının yine özel tüketimden geldiği gözlenirken zayıf dış talebin büyümeyi sınırladığı anlaşılmaktadır. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelediğinde ise, hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yine sürükleyici sektör olarak ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tarım ve sanayi sektörleri negatif ayrışırken 2022 yılının son çeyreğinde büyüme bölgesine geçen inşaat sektörünün bu dönemde de pozitif katma değer artışı sergilemesi göze çarpan bir gelişme olmuştur. Böylelikle, inşaat sektöründeki toparlanmanın belirginleştiği ve hizmetlerin yavaşlamakla birlikte büyümede itici güç olduğu teyit edilmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü verilerden Satın Alma Yöneticileri Endeksi PMI, Nisan ayında 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sanayi sektöründe 2021 yılı Aralık ayından bu yana en belirgin iyileşmeye işaret etmektedir. Diğer taraftan, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerindeki üretimin ivme kaybettiği gözlenmekte olup beyaz eşya sektörü üretiminde ve ihracatında dış talepteki zayıflama ile belirgin oranda daralma kaydedilmiştir. Öte yandan, imalat sanayii kapasite kullanım oranları Nisan ve Mayıs aylarında geçen yılın aynı dönemlerine kıyasla azalan bir seyir izlese de mevsimsellikten arındırılmış verilerde hafif iyileşme gözlenmektedir. Bu doğrultuda, yılın geri kalanında tüketim ve yatırım kararlarında iyimserliğin hakim olması beklenirken dış talepteki zayıflamanın büyümeye ilişkin aşağı yönlü bir risk unsuru oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Avrupa'da veya küresel çapta yaşanabilecek ekonomik durgunluk, ihracat kanalıyla GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir.

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılığın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkiye; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altının payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

Mart ayında üretici fiyatları aylık artışı enerji fiyatlarında belirginleşen gerilemenin desteğiyle oldukça zayıflamıştır. Yı-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yı-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 62,45 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri ile başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki seyir önemli bir paya sahiptir. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Mart ayında yüzde 13,28 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 95,46 olarak gerçekleşmiştir. Ara malı fiyatları Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 46,96 oranında artış kaydedilmiştir.

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaştırma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir.

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak

yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımını yapılmış olup kamu bankalarının SYR'si 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsili gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-I.Çeyrek

5.3.2. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyir aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyir haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyati çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyir öngörüldürken, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpalanması ve fiyatlamada davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümlü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşın yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreten dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

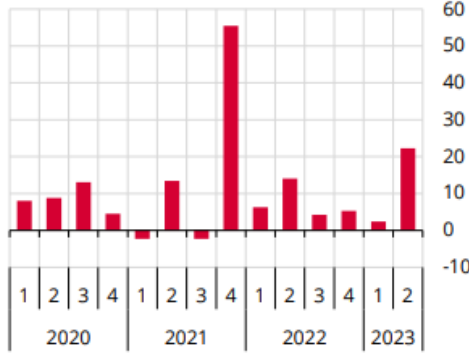
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan

azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyirle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırım sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırım hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminden sonra Türk lirasında belirgin değer kaybı yaşanmıştır. Nominal sepet kur 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türk lirası karşısında yüzde 22,29 oranında artış kaydetmiştir (Grafik 2.4.10). İç talebin canlı seyri kısa sürede gerçekleşen belirgin değer kaybının, kura duyarlılığı yüksek olan kalemler öncülüğünde fiyatlara hızlı ve güçlü bir şekilde aktarılmasına neden olmuştur. Bu bağlamda otomobil başta olmak üzere dayanıklı mal fiyatlarındaki artışların yılın ikinci çeyreğinde güç kazandığı gözlenmiştir. Türk lirasında yaşanan değer kaybının, ithal girdi maliyetlerini yukarıya çekerek yılın kalan kısmında genele yayılan fiyat artışlarını beraberinde getireceği öngörülmektedir.

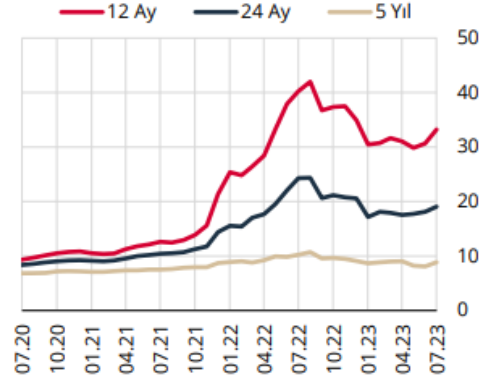
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Enflasyon beklentileri temmuz ayıyla birlikte yeniden yükselişe geçmiştir. Hizmetler yayılım endeksi atalet sergileyerek sektör geneline yayılan fiyat artışlarının sürdüğüne işaret etmiştir. Temmuz ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 2,19 puan yükselmiş ve yüzde 33,21 olarak gerçekleşmiştir. 5 yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise temmuz ayındaki yukarı yönlü güncellemeye rağmen bir önceki döneme kıyasla 0,17 puan düşüşle yüzde 8,86 seviyesine gerilemiştir (Grafik 2.4.11). 12 ay sonrası TÜFE enflasyon beklentisi sorusuna verilen yanıtlardan elde edilen dağılımda gözlenen çoklu zirve yapısı, enflasyon belirsizliğindeki yüksek seviyelerin korunduğuna işaret etmiştir (Grafik 2.4.12). Son üç aylık dönemde, hizmet ve temel mal sektörleri yayılım endeksleri farklı seyrizleyerek fiyatlamada davranışında sektörler arasındaki ayrışmayı ortaya koymuştur. Asgari ücret, emtia ve kur kaynaklı gelişmelerin etkilerinin hafiflemesiyle temel mal yayılım endeksi ikinci çeyreğin ilk iki ayında önemli ölçüde gerilemiş, ancak kur gelişmelerini takiben haziran ayında yeniden yükselişe geçmiştir. Dönemsel fiyatlamada ve geriye doğru endeksleme davranışının daha baskın olduğu hizmetler sektöründe ise yayılım endeksi yılın ilk yarısı boyunca atalet sergilemiş ve genele yayılan fiyat artışlarının sektör genelinde sürdüğünü göstermiştir. Söz konusu gerçekleşme, sektörün şokların etkisini zamana yayma özelliğini teyit etmiştir (Grafik 2.4.13). Yayılım endeksi hizmetler sektöründe yüksek seviyelerini korurken ve temel mallarda yeniden artışa geçerken, enflasyon belirsizliğinin de yüksek olması fiyatlamada davranış kanalı üzerinden enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaktadır. Bu gelişmelere ek olarak, Türk lirasında son dönemde gerçekleşen değer kayıpları, ücret düzenlemeleri ve açıklanan vergi artışları, hizmet sektöründeki katılımların yılın kalan kısmında sürmesi ihtimalini canlı tutmaktadır.

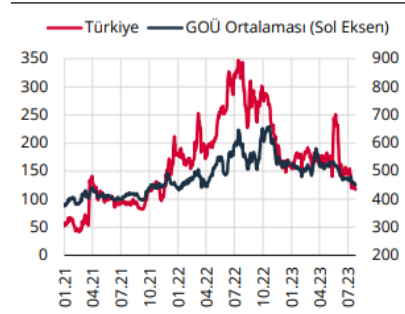
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III / 27 Temmuz 2023

FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırımı miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

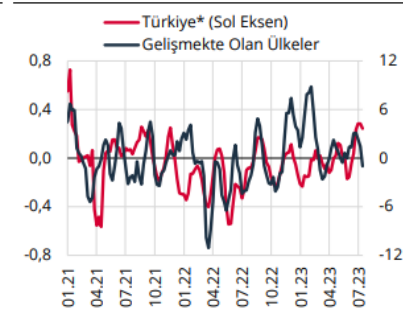
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



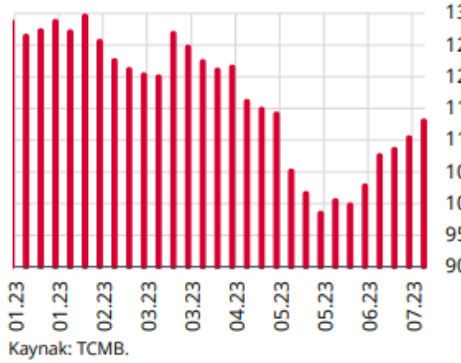
Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir.

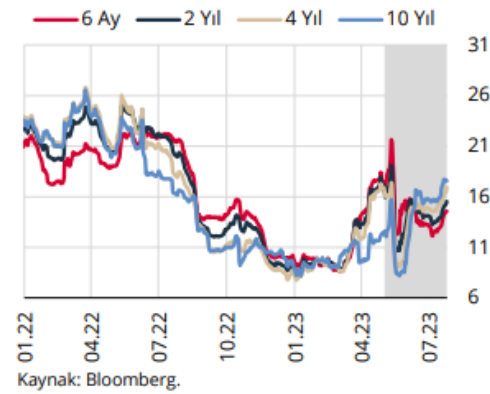
TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilime girerek 14 Temmuz itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Brüt rezervlerde yıl başından itibaren gözlenen toplam düşüş 15,7 milyar ABD doları olmuştur (Grafik 2.2.5). Yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında oldukça dalgalı bir seyrizleyerek yükselen DİBS getirileri ise azalan risk primleriyle birlikte kısa ve orta vadelerde gerilemiştir. Uzun vadeli DİBS getirileri ise artış eğilimini sürdürerek kısa ve orta vadeli DİBS getirilerinin üzerine çıkmıştır.

Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB.

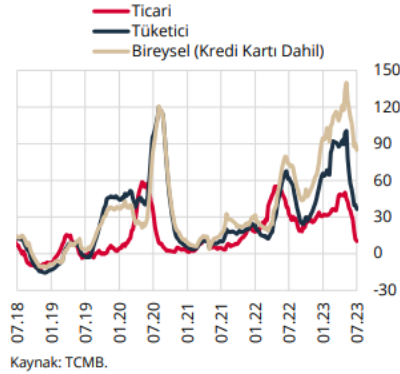
Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)



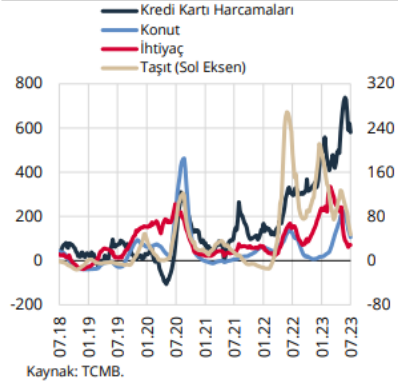
Kaynak: Bloomberg.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir (Grafik 2.2.11). Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

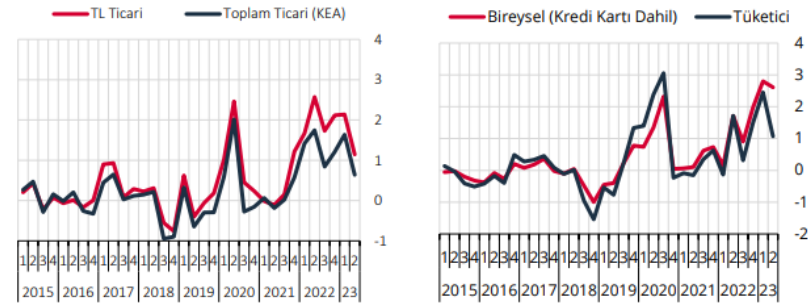
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)

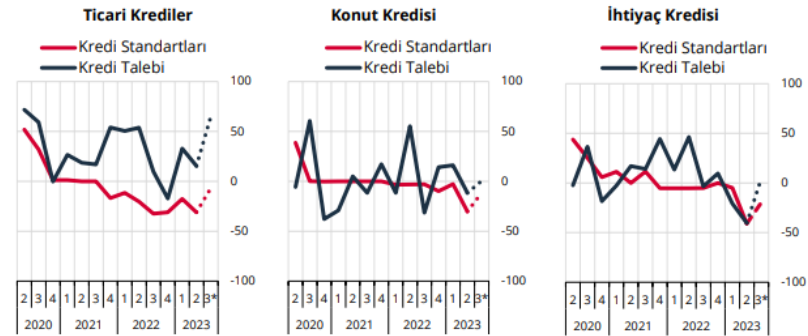


Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)



* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalama ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra çeyreklik ortalamaları alınmıştır.

Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III / 27 Temmuz 2023

5.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

🇹🇷 Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkarmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu

ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')1 raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz

yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde 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.

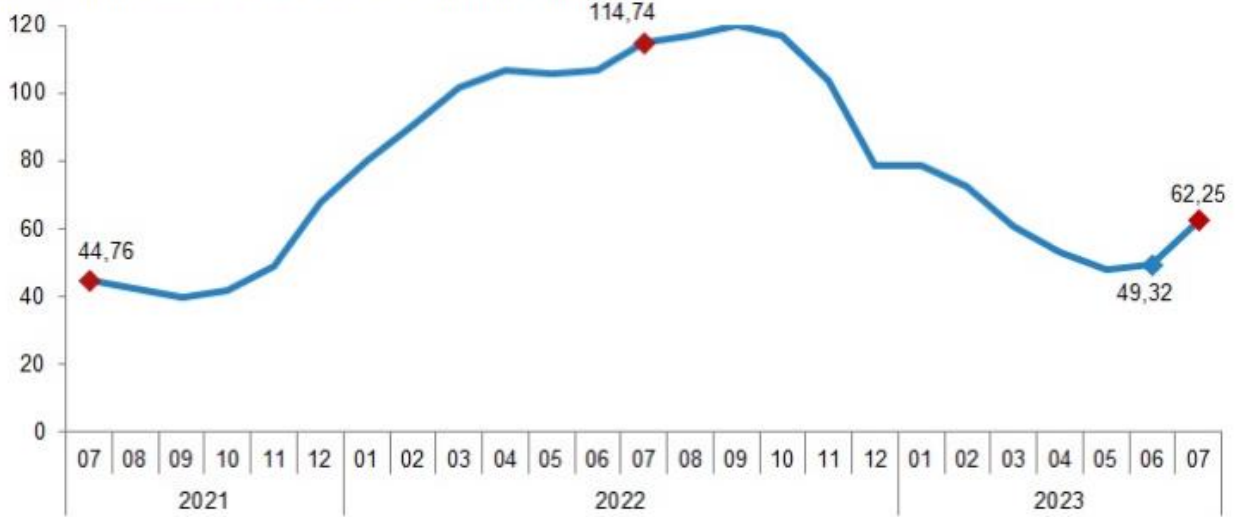
Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %62,25, aylık %15,67 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %15,67, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,76, işçilik endeksi %31,66 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,01, işçilik endeksi %111,68 arttı.

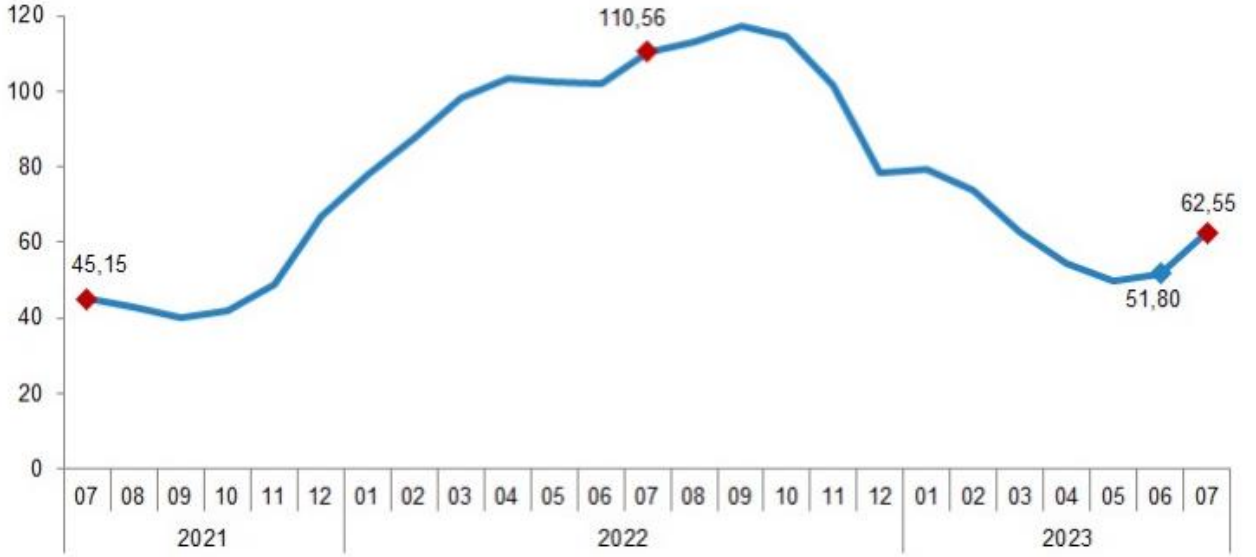
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Temmuz 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %62,55, aylık %14,68 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,18, işçilik endeksi %31,62 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %46,64, işçilik endeksi %111,74 arttı.

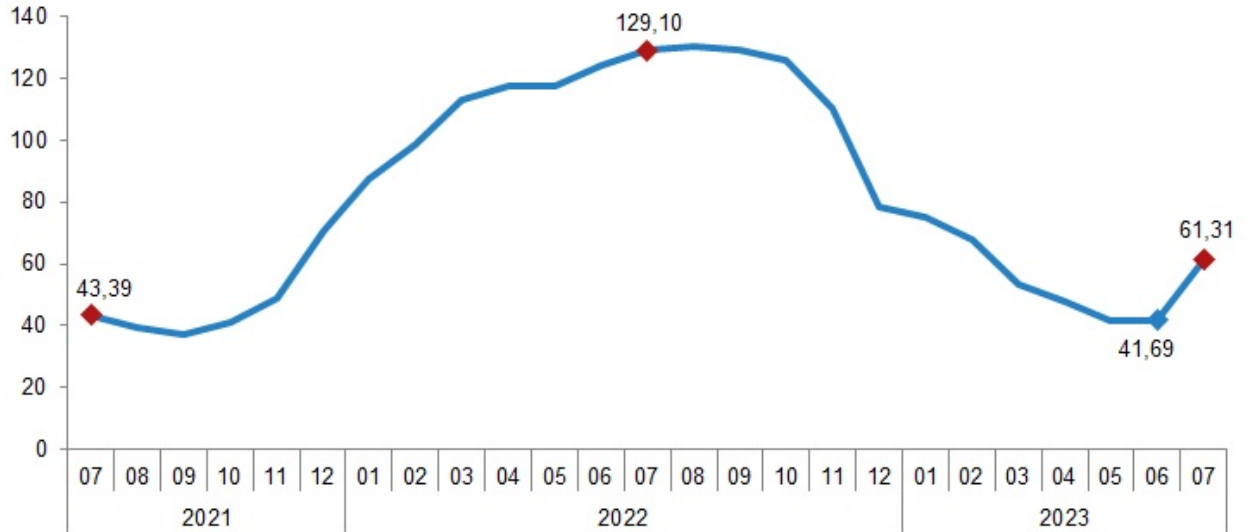
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Temmuz 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %61,31, aylık %18,96 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %18,96, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %14,76, işçilik endeksi %31,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,15, işçilik endeksi %111,47 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Temmuz 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Temmuz 2023 – Yayın Tarihi: 12 Eylül 2023

Konut Sektörü:

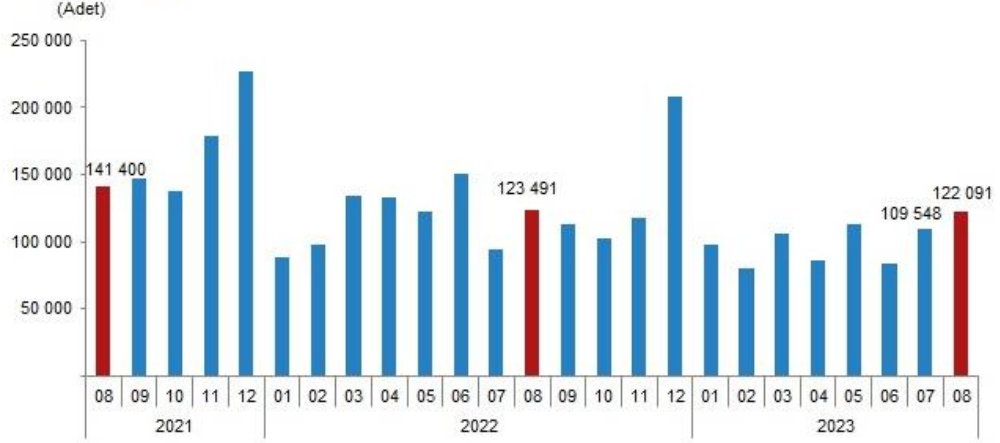
Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2023

Türkiye genelinde Ağustos ayında 122 bin 91 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 408 konut satışı ve %14,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 7

konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 6 bin 504 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 39 konut ile Ardahan, 67 konut ile Hakkari ve 139 konut ile Artvin oldu.

Konut satışı, Ağustos 2023



Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde %15,5 azaldı

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,5 azalışla 797 bin 418 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları 16 bin 375 olarak gerçekleşti

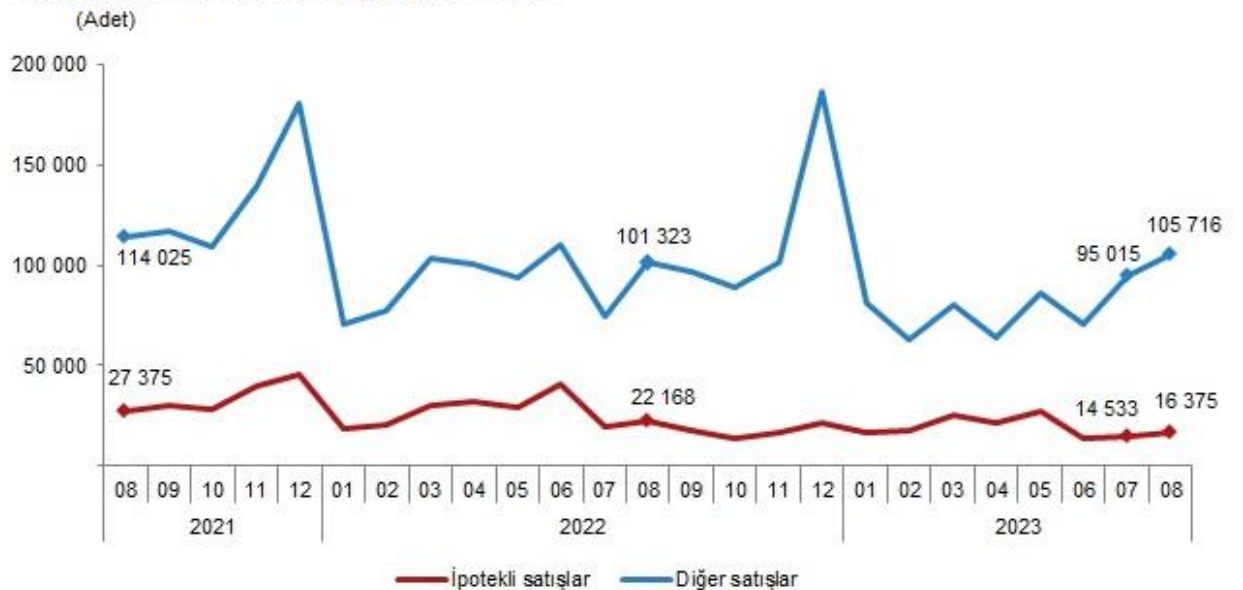
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 azalış göstererek 16 bin 375 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,0 azalışla 152 bin 438 oldu.

Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 762'si; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 46 bin 894'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 105 bin 716 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artarak 105 bin 716 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 azalışla 644 bin 980 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2023



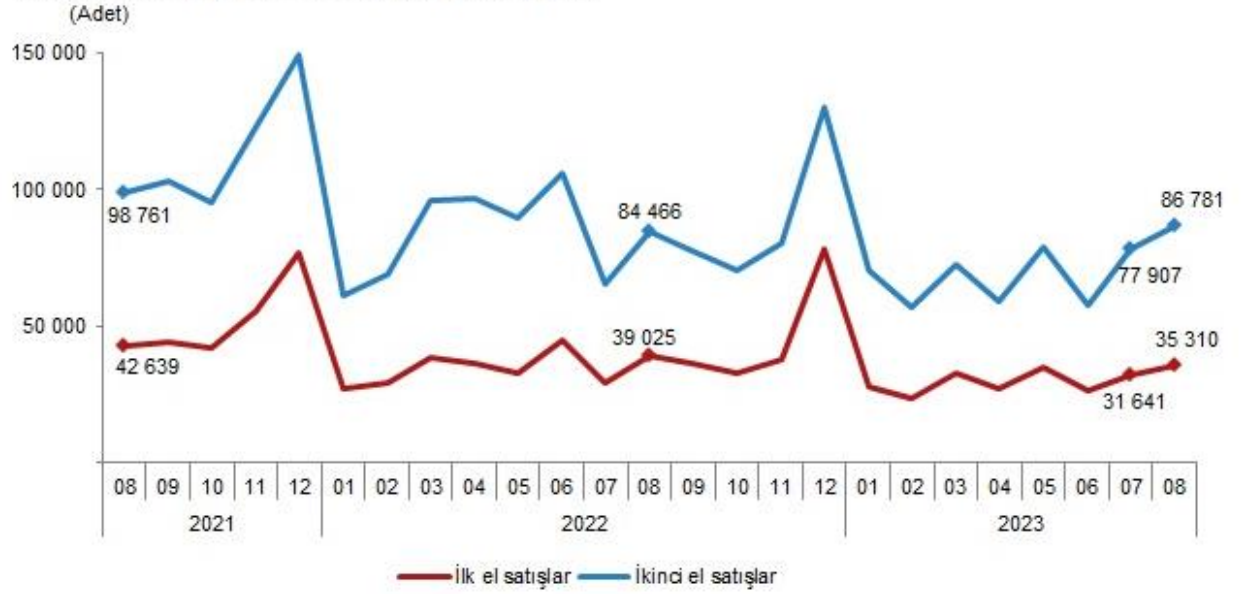
İlk el konut satış sayısı 35 bin 310 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 35 bin 310 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,8 azalışla 238 bin 109 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 86 bin 781 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artış göstererek 86 bin 781 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 azalışla 559 bin 309 olarak gerçekleşti.

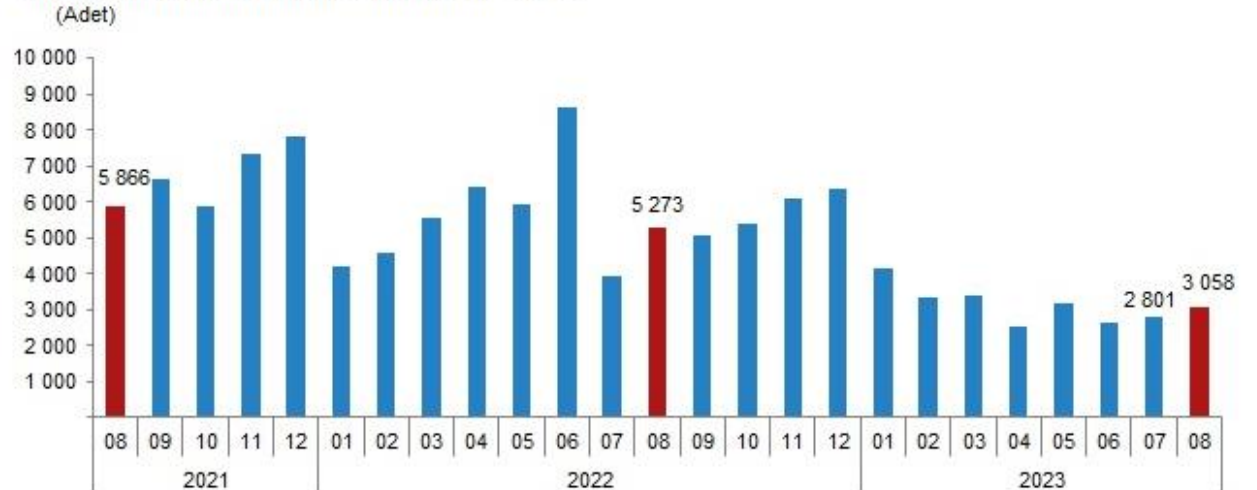
Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2023



Yabancılar Ağustos ayında 3 bin 58 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 3 bin 58 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 66 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 919 konut satışı ile Antalya ve 248 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Ağustos 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,6 azalarak 25 bin 134 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ağustos ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 733 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 342 konut ile İran, 220 konut ile Irak ve 141 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Ağustos 2023 – Yayın Tarihi: 15 Eylül 2023

Konut Fiyat Endeksi | Ağustos 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **90,3**, reel olarak ise yüzde **21,9** oranında artmıştır.

■ En yüksek yıllık değişim gösteren düzeyler



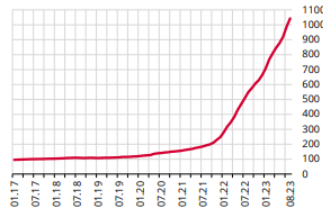
Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1043,0 (%90,3)	1120,1 (%94,7)	1029,7 (%90,3)	27840,6 ₺
	905,8 (%78,4)	1017,3 (%88,5)	897,4 (%77,1)	41766,1 ₺
	1059,0 (%100,4)	1263,9 (%95,3)	1042,3 (%100,4)	20931,7 ₺
	1071,6 (%90,3)	1196,6 (%103,5)	1051,5 (%90,0)	31853,2 ₺

Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.
*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.
Birim Fiyat **Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

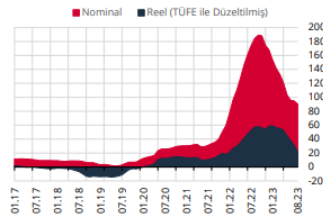
Konut Fiyat Endeksi | Ağustos 2023

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artarak **1043,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

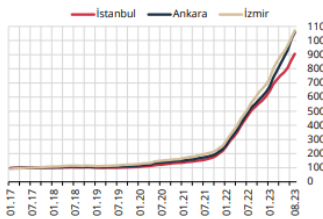
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **90,3** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **21,9** oranında artış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **5,4**, **5,2** ve **5,5** oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **78,4**, **100,4** ve **90,3** oranlarında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır. Reel değişimler, hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olacak şekilde ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki ayların TÜFE yıllık % değişimlerinin ortalaması kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ağustos 2023

5.5. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

İSTANBUL İLİ:



Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.

İstanbul İli, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul İli İlçelerinin Konumu



Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesi'ni diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsü'nün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolu'nun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul il'inin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Marmara Bölgesi ve İstanbul ili Ulaşım Bağlantıları

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca

1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

BAŞAKŞEHİR İLÇESİ:

İstanbul'un en genç ilçelerinden biri olan Başakşehir, il merkezinin 20 km batısında yer alır. Kuzeyinde Arnavutköy, kuzeydoğusunda Eyüpsultan, doğusunda Sultangazi ve Esenler, güneyinde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güney-batısında ise Esenyurt ilçeleri bulunur. Deniz seviyesinden 105 metre yükseklikte bulunan şehrin zemini Eosen kalkerlerinden meydana gelir. Sıcak ve ılıman bir iklime sahiptir. Kuzeyi ormanlarla kaplı olan Başakşehir'in bitki örtüsünü ise bozkır ve çalılıklar oluşturur. Sazlıdere ve Ayamama deresi ilçeden doğarken, İspartakule deresi şehrin içerisinden geçer.



Ekonomi: Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul metropoliten alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır. Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin yeni kent merkezi, toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkii Kayaşehir 18.Bölge'de planlanmış durumdadır. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır. Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkân verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapımına başlanan ve Sağlık Bakanlığı'nca yapımı tamamlanan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi ile birlikte Başakşehir İlçesinin yeni merkezi olma niteliğindedir.

Nüfus: Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. Bununla birlikte Başakşehir'in nüfusunun 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başladığı bilinmektedir. Başakşehir nüfusunun yarıdan fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Başakşehir, Bahçeşehir, Kayaşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları Başakşehir'in büyüyüp ilçe olmasında önemli rol oynamıştır. 2009-2022 yıllarına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçları'ndan da anlaşılabileceği gibi her geçen yıl nüfus artışı olduğu görülmektedir. 2022 yılı TUIK verilerine göre ilçe nüfusu 514.900 şeklindedir.

Taşınmazların Ulaşım Bağlantıları:

Değerlemeye konu olan Taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan ve 19 adet bağımsız bölümden oluşan Çelik Yenil İş Merkezidir. Taşınmazlara ulaşım için; TEM Otoyolu Edirne istikametinden İkitelli OSB sapağından dönülür. Ana Cadde (Atatürk Bulvarı) üzerinden 1 km. ilerlendikten sonra sağ cephede kalan Çelik Yenil İş Merkezine ulaşılır. Taşınmazların yakın çevresinde ağırlıklı olarak sanayi siteleri yer almaktadır. Bölge Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup belediyenin sağladığı tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Dolapdere Sanayi

Sitesi'nin karşısında yer alan Çelik Yenal İş Merkezi'nin yakın çevresinde Metal İş Sanayi Sitesi, Demirciler Sanayi Sitesi, Güngören Bağcılar Sanayi Sitesi ve Sefaköy Sanayi sitesi gibi sanayi siteleri yer almaktadır. Bölge sanayi ağırlıklı gelişmiştir. Çelik Yenal İş Merkezi, Mall Of İstanbul AVM'ye 1 km., İstoç Ticaret Merkezi girişine 2,4 km., Başakşehir Fatih Terim Stadyumu'na ise yaklaşık 6 km. mesafededir.

Taşınmazların Konumu:



Uydu Görüntüsü



5.6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB Mahallesi, Giyim Sanatkarları Sokak üzerinde yer alan 6.785,70 m² alana sahip 479 ada 1 parselde Deposite Sosyal Tesisi projesi kapsamında Altı Katlı Betonarme İşyeri ve Arsasıdır. Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır. Otobana yakın bir konumda yer almaktadır. Otoban bağlantısına yaklaşık 1-2 dakikalık araç mesafesinde konumlanmışlardır. Taşınmazların bulunduğu bina Basın Ekspres Yolu'na yakın bir konumda yer almakta olup E-5 çevreyoluna yaklaşık 5-6 dakikalık araç mesafesinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu noktaya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Başakşehir ve İkitelli İ.E.T.T hatları, yeni açılan metro hattı toplu taşıma alternatifleridir. Taşınmazın bulunduğu binaya otoban üzerinde İkitelli kavşağından OSB tabelasından girilerek kuzey yönüne doğru ilerledikten sonra Deposit AVM içerisindeki yaya yolu vasıtası ile veya 2715 Sokak vasıtası ile ulaşılabilir.

Dolapdere Sanayi Sitesi, Yapı Kredi ve Halkbank Şubeleri, Başakşehir Tapu Müdürlüğü değerleme konusu taşınmazlara nirengi noktası olarak gösterilebilir.

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 6.785,70 m² yüzölçümüne sahip 479 da, 1 parsel üzerine blok nizamda, 3 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 normal kat olarak inşa edilmiştir. Hâlihazırda “Deposite Sosyal Tesisi (İş Yeri)” olarak kullanılmaktadır.

Ana gayrimenkul; 3 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.

Mimari projesine göre;

Değerlemeye konu gayrimenkul bulunduğu bina; İkitelli OSB Müdürlüğü Dijital Arşiv sistemi üzerinden incelenen Mimari Projesine göre katların kullanımları şu şekilde planlanmıştır.

- **3 numaralı bölüm:** 3. bodrum katta yer almaktadır. İş yeri alanı 1770,50 m², aynı katta bulunan depo alanı ise 1762,63 m²'dir. Toplam brüt alanı 3.533,13 m²'dir. İş yeri girişi Deposit Outlet AVM cephesinden (parselin doğu cephesi) rampa inerek sağlanmaktadır. Cepheleeri yol kotunun altında kalmaktadır.
- **2 numaralı bölüm:** 2 bodrum katta yer almaktadır. İş yeri alanı 1.045,43 m², aynı katta bulunan depo alanı ise 1.004,68 m²'dir. Toplam brüt alanı 2.050,11 m²'dir. Deposit Outlet AVM cephesinden girişi bulunmakta olup, cepheleeri yol kotunun altında kalmaktadır.
- **3 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. 400,19 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi binanın iç kısmından ortak holden yapılmaktadır. 3 cephele, köşe konumludur.
- **4 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. 410,47 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi binanın iç kısmından ortak holden yapılmaktadır. Tek cephelelidir.
- **5 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. İş yeri brüt alanı 961,91 m², 2. Bodrum katta yer alan depo alanı 960,74 m² brüt alana sahiptir. Toplam brüt alanı 1922,65 m²'dir. İşyeri girişi 2715 Sk. Üzerinden düz giriştir. İki cephelelidir.
- **6 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. 449,53 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Tek cephelelidir.
- **7 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. 492,54 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Bu cepheledeki girişin solunda kalan iş yeridir. Tek cephelelidir.
- **8 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. 94,15 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Tek cephelelidir.
- **9 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. 94,86 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Bu cepheledeki girişin sağında kalan iş yeridir. Tek cephelelidir.
- **10 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. 256,53 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi 2715 Sokak üzerinden yol kotunun altından sağlanmaktadır. Tek cephelelidir.
- **11 numaralı bölüm:** 1. bodrum katında yer almaktadır. 493,24 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Tek cephelelidir.
- **12 numaralı bölüm:** Zemin katında yer almaktadır. 470,59 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi bina iç holünden sağlanmaktadır. 3 cephele köşe konumludur.

2

- **13 numaralı bölüm:** Zemin katında yer almaktadır. 585,61 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi bina iç holünden sağlanmaktadır. 2 cepheli köşe konumludur.
- **14 numaralı bölüm:** Zemin katında yer almaktadır. 562,08 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi bina iç holünden sağlanmaktadır. Tek cephesi 2175 Sokak yönündedir.
- **15 numaralı bölüm:** Zemin katında yer almaktadır. 915,9 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi ana bina girişinden girişte solda kalmaktadır. İki sokağa da cephesi vardır.
- **16 numaralı bölüm:** Zemin + Asma katta yer almaktadır. Zemin katı 949,68 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Asma katı ise 470,59 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Toplam brüt kullanım alanı 1.420,27 m²'dir. 3 cepheli köşe konumludur. İş yeri girişi ana bina girişinden girişte sağda kalmaktadır.
- **17 numaralı bölüm:** 1. normal katta yer almaktadır. 751,27 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Çift cepheli köşe konumludur.
- **18 numaralı bölüm:** 1. normal katta yer almaktadır. 745,34 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Çift cepheli köşe konumludur.
- **19 numaralı bölüm:** 1. normal katta yer almaktadır. 401,39 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Tek cephelidir.
- **20 numaralı bölüm:** 1. normal katta yer almaktadır. 379,55 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Çift cephelidir.
- **21 numaralı bölüm:** 1. normal katta yer almaktadır. 387,58 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Tek cephelidir.
- **22 numaralı bölüm:** 1. normal katta yer almaktadır. 390,43 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Tek cephelidir.

Mahallinde yapılan tespitlerde binanın güney cephesinde yol kotunda olan iş yerlerinin günlük ihtiyaca yönelik dükkân kullanımına uygun olduğu gözlemlenmiştir. Genel olarak binanın bakımlı olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu katlar ve net/brüt kullanım alanları aşağıdaki topladı ayrıca belirtilmiştir. Taşınmazın iskân belgesinden alınan toplam alanı 23.504,59 m²'dir.

S.NU	B.B. NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	Net Kullanım Alanı (m ²)	Bürüt Kullanım Alanı (m ²)
1	1	3.Bodrum	İş Yeri	3312,89	3533,13
2	2	2.Bodrum	İş Yeri	1930,09	2050,11
3	3	1.Bodrum	İş Yeri	376,84	400,19
4	4	1.Bodrum	İş Yeri	375,96	410,47
5	5	1.Bodrum	İş Yeri	1793,01	1922,65
6	6	1.Bodrum	İş Yeri	434,36	449,53
7	7	1.Bodrum	İş Yeri	455,25	492,54
8	8	1.Bodrum	İş Yeri	89,59	94,15
9	9	1.Bodrum	İş Yeri	89,59	94,86
10	10	1.Bodrum	İş Yeri	243,29	256,53
11	11	1.Bodrum	İş Yeri	461,55	493,24
12	12	Zemin	İş Yeri	430,26	470,59
13	13	Zemin	İş Yeri	556,74	585,61
14	14	Zemin	İş Yeri	520,19	562,08
15	15	Zemin	İş Yeri	861,86	915,9
16	16	Zemin	Asma Katlı İş Yeri	1249,6	1420,27
17	17	1.Normal	İş Yeri	696,92	751,27
18	18	1.Normal	İş Yeri	701,53	745,34
19	19	1.Normal	İş Yeri	361,17	401,39
20	20	1.Normal	İş Yeri	356,97	379,55
21	21	1.Normal	İş Yeri	341,75	387,58
22	22	1.Normal	İş Yeri	372,3	390,43
TOPLAM				16.011,71	17.207,41

6.1. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olup yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

6.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar işyeri amaçlı kullanılmaktadır.

7. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin mevcut kullanımı olan işyeri olarak kullanımı olacağı düşünülmektedir.

7.2. SWOT ANALİZİ

Değerleme konusu gayrimenkul teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde Taşınmazlar ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz alınmıştır. Gayrimenkul teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

Güçlü Yanlar:

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Önemli bir kavşak noktasında yer alması,
- Reklam kabiliyeti,
- Ticari alanları mevcudiyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahatlatılabilecek bir konumda olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.

Zayıf Yanlar:

- Niteliği nedeni ile belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

Fırsatlar:

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları

× Tehditler:

- Ekonomik piyasalarda yaşanan dalgalanmaların sektöre olumsuz etkisi

8. DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

8.1. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

8.2. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

8.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

8.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

8.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

SATILIK İŞ YERİ - İMALATHANE – DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi - 0 (532) 238 15 49: İkitelli OSB Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 39.000 m ² kapalı 8.000 m ² açık alanlı 6 katlı iş yeri binası 815.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 38.000 m ² alanlı olduğu düşünülmektedir. Kullanım alanının yüksek olmasından dolayı m ² birim fiyatı düşük çıkmaktadır.	38.000	815.000.000	21.447
2	Emlak Ofisi - 0 (532) 621 45 76: İkitelli OSB Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 7.852 m ² kapalı 1.000 m ² açık alanlı 7 katlı iş yeri binası 375.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 7.500 m ² alanlı olduğu düşünülmektedir.	7.500	375.000.000	50.000
3	Emlak Ofisi - 0 (505) 750 17 11: İkitelli İpkas Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 5.500 m ² kapalı 500 m ² açık alanlı 4 katlı iş yeri binası 360.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 5.000 m ² alanlı olduğu düşünülmektedir.	5.000	360.000.000	72.000
4	Sahibi - 0 (505) 750 17 11: İkitelli İpkas Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 3.300 m ² kapalı 300 m ² açık alanlı 4 katlı iş yeri binası 215.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 3.000 m ² alanlı olduğu düşünülmektedir.	3.000	215.000.000	71.666
Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerlendirme konusu Taşınmazlar ile aynı OSB sınırları içerisinde ve/veya yakın konumdaki projelerde yer almaktadır. Yapılan hesaplamalara göre satış bedellerinin 21.447.-TL/m² - 72.000.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Emsaller Taşınmazlarda beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Taşınmazların konumuna, şerefiyesi, büyüklüğü ve yaşına göre düzeltmeler yapılmıştır.				
Bulunan emsallerden yapılan ayırtırmalar neticesinde ulaşılan imalathane/depo fiyatları dikkate alınarak referans alınarak brüt kullanım alanı üzerinden ~49.200.-TL/m² alınması uygun görülmüştür. Diğer bağımsız bölümler için kat, konum, alan ve diğer unsurlar göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılmıştır.				

Uyumlaştırma Tablosu (Satılık İş Yeri - İmalathane - Depo)									
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	21.447	50.000	72.000	71.666	0	0	0	
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
8	Kullanım Alanı	-10,00%	30,00%	40,00%	45,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
9	Diğer	-70,00%	-35,00%	-25,00%	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Uyumlaştırılmış Değer		37.532,25	50.000,00	57.600,00	51.599,52	-	-	-	-
Ortalama Değer		49.200,00							

B.B. No	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m ²)	Takdir Olunan Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Payı Dahil Yasal Durum Değeri (TL)
1	3.Bodrum	3533,13	30.000	30.000	105.993.900,00
2	2.Bodrum	2050,11	30.000	30.000	61.503.300,00
3	1.Bodrum	400,19	34.000	34.000	13.606.460,00
4	1.Bodrum	410,47	34.000	34.000	13.955.980,00
5	1.Bodrum	1922,65	24.000	24.000	46.143.600,00
6	1.Bodrum	449,53	34.000	34.000	15.284.020,00
7	1.Bodrum	492,54	34.000	34.000	16.746.360,00
8	1.Bodrum	94,15	70.000	70.000	6.590.500,00
9	1.Bodrum	94,86	70.000	70.000	6.640.200,00
10	1.Bodrum	256,53	36.000	36.000	9.235.080,00
11	1.Bodrum	493,24	40.000	40.000	19.729.600,00
12	Zemin	470,59	80.000	80.000	37.647.200,00
13	Zemin	585,61	80.000	80.000	46.848.800,00
14	Zemin	562,08	80.000	80.000	44.966.400,00
15	Zemin	915,9	80.000	80.000	73.272.000,00
16	Zemin	1420,27	80.000	80.000	113.621.600,00
17	1.Normal	751,27	70.000	70.000	52.588.900,00
18	1.Normal	745,34	70.000	70.000	52.173.800,00
19	1.Normal	401,39	70.000	70.000	28.097.300,00
20	1.Normal	379,55	70.000	70.000	26.568.500,00
21	1.Normal	387,58	70.000	70.000	27.130.600,00
22	1.Normal	390,43	70.000	70.000	27.330.100,00
Toplam		17.207,41			845.674.200,00
Yuvarlanmış Toplam		17.207,41			845.000.000,00
Paçal Birim Değer					49.106,75

EMSAL ANALİZİNE GÖRE TOPLAM İŞYERİ DEĞERİ				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)	
İşyeri	17.207,41	49.106,75	845.000.000,00	
YAKLAŞIK DEĞER				845.000.000,00

Pazar Yaklaşımı Yönteminde Yapılan Kabuller:

1. Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2. Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
3. Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu Taşınmazların değerleri yukarıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.



8.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

8.4.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

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

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

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

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

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

İnşaat yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve yapım tarzına göre yıpranma payı düşülerek değer takdir edilmiştir.



8.4.2. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm özelliği taşıdığından arsa + maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanmamıştır.

8.4.3. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazın değer tespitinde maliyet yöntemi tercih edilmemiştir.

8.4.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Taşınmazın değer tespitinde maliyet yöntemi tercih edilmemiştir.

8.5. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

8.5.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

8.5.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

KİRALIK İŞ YERİ - İMALATHANE – DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/m ²)
1	Emlak Ofisi - 0 (533) 196 86 99: İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 4.200 m ² alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli Taşınmazlar 750.000,00 TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 4.000 m ² alanlı olduğu düşünülmektedir.	4000	750.000	187,5

2	Emlak Ofisi - 0 (532) 625 07 98: İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 3.200 m ² alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli Taşınmazlar 668.000,00 TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 3.000 m ² alanlı olduğu düşünülmektedir.	3000	668.000	222,66
3	Emlak Ofisi - 0 (532) 202 58 70: İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 3.000 m ² alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli Taşınmazlar 650.000,00 TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 3.000 m ² alanlı olduğu düşünülmektedir.	3000	600.000	200,00
Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerlendirme konusu Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. Emsallere göre Taşınmazların parçalar olarak 220.-TL/m²/ay bedelle kiralanabileceği sonuncuna ulaşılmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların yer aldığı projede kapitalizasyon oranını belirleyici satılık/kiralık emsaller aşağıda hesaplaması yapılmıştır.				

8.5.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELE

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi de kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu Taşınmazlar gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi de kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, Taşınmazların değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazların gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir.

EMSAL: Emlak Ofisi - 0 (532) 238 15 49: İkitelli OSB Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 39.000 m² kapalı 8.000 m² açık alanlı 6 katlı iş yeri binası 815.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 38.000 m² alanlı olduğu düşünülmektedir. Ayrıca taşınmazın güncel kirasının 4.560.000 .-TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Kullanım alanının yüksek olmasından dolayı m² birim fiyatı düşük çıkmaktadır.

Aylık Kirası: 4.560.000.-TL/ay

Yıllık Kirası: 4.560.000.- TL/ay x 12 ay = 68.400.000TL

Kap. Oranı: 54.720.000 TL / 815.000.000 TL = 0,067 = %6,70

EMSAL: Emlak Ofisi - 0 (532) 621 45 76: İkitelli OSB Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 7.852 m² kapalı 1.000 m² açık alanlı 7 katlı iş yeri binası 375.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 7.500 m² alanlı olduğu düşünülmektedir. Ayrıca taşınmazın güncel kirasının 1.570.000 .-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

Aylık Kirası: 1.570.000.-TL/ay

Yıllık Kirası: 1.570.000.- TL/ay x 12 ay = 18.840.000 TL

Kap. Oranı: 18.840.000 TL / 375.000.000 TL = 0,050= %5,00

EMSAL: Sahibi - 0 (505) 750 17 11: İkitelli İpkas Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 3.300 m² kapalı 300 m² açık alanlı 4 katlı iş yeri binası 215.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 3.000 m² alanlı olduğu düşünülmektedir. Ayrıca taşınmazın güncel kirasının 750.000 .-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

Aylık Kirası: 750.000.-TL/ay

Yıllık Kirası: 750.000.- TL/ay X 12 ay = 9.000.000 TL

Kap. Oranı: 9.000.000 TL / 215.000.000 TL = 0,041= %4,10

Piyasada yapılan ve Taşınmazlara emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında Taşınmazlar için uygulanacak kapitalizasyon oranı **işyeri – avm - depo için yaklaşık ortalama % 5,30** olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık

emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır. Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu Taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri yukarıdaki tabloda sunulmuştur.

8.5.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Alan (m2)	17.207,41
Birim kira değeri (TL/m2)	220
Aylık potansiyel kira	3.785.630
Yıllık Potansiyel kira	45.427.562
Tahsilat kaybı /boşluk oran ve diğer giderler	3%
Net kira	44.064.736
Kapitalizasyon Oranı	5,3%
Gelir Yaklaşımına Göre Kira Değeri	831.410.104
Yuvarlanmış Değer	831.000.000

Taşınmazın yıllık brüt potansiyel kira geliri **3.785.630.-TL** olarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranının **%5,30** olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gelir yöntemi ile bina değeri **831.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık İş Yeri - İmalathane - Depo)				
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller		
		1	2	3
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	187,50	222,66	200,00
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%
9	Diğer	-20,00%	-10,00%	-10,00%
Uygunlaştırılmış Değer		215,63	233,79	210,00
Ortalama Değer		220,00		

9.1.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

EMSAL ANALİZİNE GÖRE TOPLAM İŞYERİ DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
İşyeri	17.207,41	49.106,75	845.000.000,00
YAKLAŞIK DEĞER			845.000.000,00

479 ADA 1 NOLU PARSELDE KONUMLU 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN SERVET GYO A.Ş'NE AİT HİSSELERİN (973/2000) TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
Bileşen Adı	Değeri (TL)	Hisse Pay	Hisse Payda	Pay Değeri (TL)
İşyeri	845.000.000	973	2.000	411.092.500,00
YAKLAŞIK DEĞER				411.100.000,00

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerleme konusu Taşınmazların yer aldığı OSB sınırları içerisinde ve çevresinde halihazırda satılık/kiralık ticari mülk emsalleri incelenmiştir.
- Söz konusu Taşınmazlar için toplam brüt alanları üzerinden Pazar değeri ve gelir yaklaşımı yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir. Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB civarındaki kapitalizasyon oranına ulaşılmış ve yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, pazar yaklaşımına göre değeri **845.000.000,00 TL**, gelir yaklaşımına göre değeri ise **831.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Söz konusu yöntemler ile hesaplanan analiz sonuçları değerlendirilmiş ve ulaşılan verilerin birbirini desteklediği görülmüştür. Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da ağırlıklı ortalamada gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle, Pazar Değeri Yöntemi ile ulaşılan veriler nihai değer kabul edilmiş, buna göre Buna göre binanın arsa payları dâhil toplam değeri **845.000.000,00 TL** olup **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'**ne ait hissesinin toplam değeri **411.100.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkulün mimari projesine sahip olmasından dolayı proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.

10.1. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

10.2. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Değerleme ye konu Taşınmazların bulunduğu yapı için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

10.3. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamanın olmadığı kanaatine varılmıştır.

10.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamanın olmadığı kanaatine varılmıştır.

10.5. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar işyeri olarak kullanılmaktadır.

10.6. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir Üst Hakkı, Devremülk Hakkı ve kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

10.7. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na ilişkin esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) 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.

Taşınmaz için Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup halihazırda “Ticari Bina” fonksiyonlu kullanılmaktadır. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde taşınmazın devredilebilirliğini etkileyecek şekilde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Taşınmazın GYO portföyünde “Binalar” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

İş bu Rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 ada 1 nolu parselde yer alan iş yerinin 29.12.2023 tarihli Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 22 Adet Bağımsız Bölümden oluşan binanın yerinde yapılan incelemelerde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine ve bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre Servet GYO A.Ş. Hisselinin (973/2000) günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsa payı dahil değeri için, Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

BİNANIN SERVET GYO A.Ş'NE AİT HİSSELERİN (973/2000) DEĞERİ	
YASAL/MEVCUT KDV HARIÇ	411.100.000,00 TL
YASAL/MEVCUT KDV DAHİL	493.320.000,00 TL

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.
Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.
08.01.2024

Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri