İSTANBUL İLİ
SANCAKTEPE İLÇESİ
SAMANDIRA MAHALLESİ

0 ADA / 1821 PARSEL

“Çelik Tüzün İş Merkezi – 4 Adet Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

08.01.2025
RAPOR NO: 2024-SPK-007

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR — e-imza — Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2025 10:39

FATMA KÜPELI — e-imza — Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2025 10:41

ASIM TUNCAY — e-imza — Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2025 11:51

Serek Serhat AKAY — e-imza — Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2025 10:52

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ **4**

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI **5**

1. RAPOR BİLGİLERİ **6**

1.a. Rapor Tarihi 6

1.b. Rapor Numarası 6

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6

1.e. Değerleme Tarihi 6

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 6

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER **7**

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi 7

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7

2.c. İşin Kapsamı 7

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER **8**

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 8

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi 11

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 11

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 12

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 12

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ **13**

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 13

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 18

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 18

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 19

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 20

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 20

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi..... 21

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 22

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 24

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 24

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 25

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 28

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 28

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 28

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 28

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 28

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 28

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 28

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 28

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.) 29

7. SONUÇ 30

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 30

7.b. Nihai Değer Takdiri 30

8. RAPOR EKLERİ 31

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 31

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 31

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 31

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, **0 Ada, 1821 Parselde** bulunan, 4 adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	Abdurrahmangazi Mahallesi, Ebubekir Caddesi, Şehit Hasan Genç Sokak, No:5, Çelik Tüzün İş Merkezi Sancaktepe – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	**Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** - ~%76
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2025 / 2024-007
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Gayrimenkul Pazar Değeri	371.375.000,00	10.490.819,00	10.075.285,00
Servet GYO Payının Pazar Değeri	**282.105.000,00**	**7.969.068,00**	**7.653.418,00**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

08.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-007

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 02.12.2024 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı	: **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi	: Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri	: Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42 E-mail : info@focusglobal.info Web : https://focusglobal.info
Kuruluş Tarihi	: 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi	: 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi	: 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı	: Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerleme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı	: Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı	: **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8 34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri	: Telefon : +90 (212) 310 53 34 Web : https://servetgyo.com.tr/
Kuruluş Tarihi	: 18.05.2009
Ödenmiş Sermayesi	: 52.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi (Mevcutta Abdurrahmangazi Mahallesi), **0 Ada, 1821 Parselde** yer alan Çelik Tüzün İş Merkezi'ndeki 4 adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi** için **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullandırılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Abdurrahmangazi Mahallesi, Ebubekir Caddesi, Şehit Hakan Genç Sokak, No:5, Çelik Tüzün İş Merkezi Sancaktepe – İSTANBUL adresinde bulunan, ~%76 payı **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 Ada, 1821 Parselde bulunan 4 adet bağımsız bölümüdür.

Merkezi bir konumda bulunan taşınmazların içinde yer aldığı bölgede çoğunlukla nitelikli konut projeleri ve eğitim kurumları bulunmakta, ayrıca ticaret, sanayi ve lojistik tesisleri yer almaktadır.

- **Taşınmaza Ulaşım:**

Taşınmazlar Güleryüz ve Ebubekir Caddelerinin kesişim noktasına yaklaşık 610 m mesafede yer almaktadır. Araçla veya yaya olarak bu kesişim noktasından itibaren Ebubekir Caddesi üzerinde güneybatı istikametinde 450 m kadar ilerlendikten sonra Şehit Hasan Genç Sokağı yönünde sağa dönülür. Yaklaşık 160 m ilerlenerek taşınmaza ulaşılır.

- **Taşınmazın Bazı Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**

o Şehit Er Hasan Genç İlkokulu : 110 m

o Arif Nihat Asya Anadolu Lisesi : 125 m

o Sinpaş Kelebekia Premium : 300 m

o Sinpaş Lagün Sitesi : 320 m

o Sinpaş Köyceğiz Sitesi : 450 m

o Sancaktepe Belediyesi : 600 m

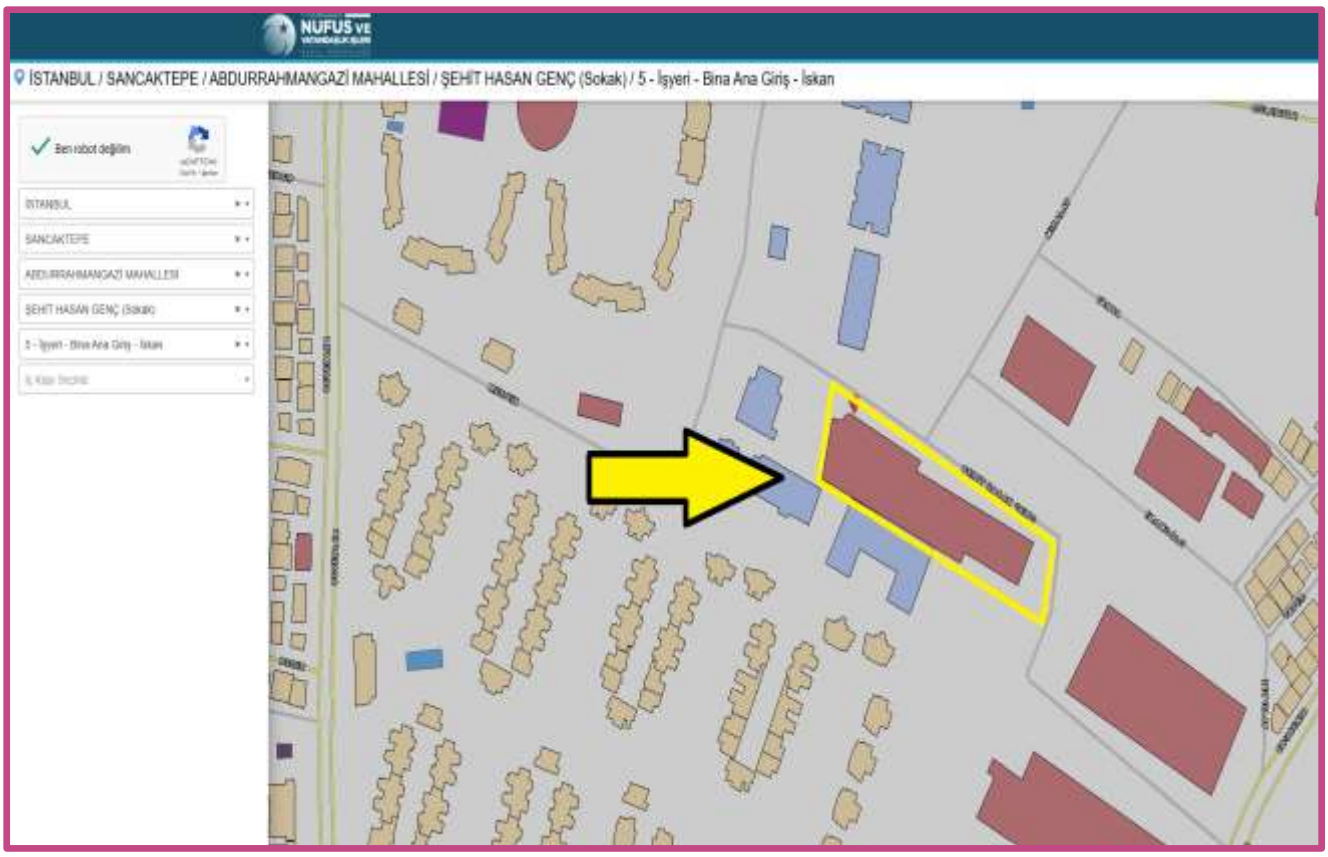
o 1915 Çanakkale Panorama : 640 m

o Samandıra Hava Üssü : 1,5 km

o Prof. Dr. Feriha Öz Acil Durum Hastanesi : 1,8 km

o Çamsan Park Alışveriş ve Yaşam Merkezi : 2,8 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 25.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Mahalle	Samandıra
Mevkii	Ekmekçioğlu
Pafta No	--
Ada No	0
Parsel No	1821
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	6.407,62 m²
Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir İşyeri ve Arsası
Malik / Hisse Oranı	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – ~%76

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
1	--	1	Bodrum	işyeri	25088201	62/6087	211450/640762
2	--	2	Bodrum	işyeri	25088202	62/6088	32041/640762
3	--	3	Zemin	işyeri	25088203	62/6089	205043/640762
4	--	4	Zemin	işyeri	25088204	62/6090	192228/640762

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından 25.11.2024 tarihinde alınan ve örnekleri "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) **Tarih / Yevmiye:** Kartal 2. Bölge (Kapatıldı) 07-02-2008 / 2025
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı : 04/11/2007 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** Kartal 2. Bölge (Kapatıldı) 06-12-2007 / 15828

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
1	• **Malik:** (SN: 6485676) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 6084114/8009525, Edinme Sebebi: Satış **Tarih / Yevmiye:** 02-11-2017 / 26649
2	• **Malik:** (SN: 6485676) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 15601945863/20530655242, Edinme Sebebi: Satış **Tarih / Yevmiye:** 02-11-2017 / 26649
3	• **Malik:** (SN: 6485676) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 49901122170/65691881383, Edinme Sebebi: Satış **Tarih / Yevmiye:** 02-11-2017 / 26649
4	• **Malik:** (SN: 6485676) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 7796968237/10264366478, Edinme Sebebi: Satış **Tarih / Yevmiye:** 02-11-2017 / 26649

- Tapu kayıtlarına konulan "kat mülkiyeti tesisi" ve "yönetim planı" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

- TKGM Web Tapu portalından 25.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri, Sancaktepe Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin alım satım işlemi gerçekleşmemiş, hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gönderilen 27.08.2024 tarih ve E-80059122-754-154614 sayılı, örneği "Rapor Ekleri" bölümünde sunulan imar durumuna ilişkin yazıda üzerinde değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 0 Ada, 1821 Parselin 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0,50, KAKS: 1,10, 4 Kat, Ticaret + Konut (T+K1) Alanı lejantında kaldığı, son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

MİMARİ PROJE				
S.No.	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m^2)
1	02.10.2007	4	2	8.429,12

YAPI RUHSATI							
S.No.	**Tarih - No**	**Niteliği**	**Blok**	**Yapı Sınıfı**	**Ünite Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m^2)**
1	08.06.2006 – 2006/155	Yeni Yapı	--	I-B	3	2	9.953,06
2	02.10.2007 – 2007/19	Tadilat	--	I-B	4	2	8.430,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						
S.No.	**Tarih - No**	**BLOK**	**Yapı Sınıfı**	**B. Böl. Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m^2)**
1	14.12.2007 - 2007/30	--	I-B	4	2	8430,00

S.No.	Tarih - No	Niteliği	Açıklama
1	30.06.2019 – T9V9SPPU	Ticari	Bodrum katta yer alan otopark alanının işyeri olarak kullanılması
2	30.06.2019 – S41ZMBBK	Ticari	Parsel önünde bulunan alanın otopark olarak kullanılması

AÇIKLAMA

- **Mimari Proje:** 02.10.2007 tarihli Mimari Proje; işyeri nitelikli 4 bağımsız bölüm, bodrum kat + zemin + kat ve toplam 8.429,12 m^2 inşaat alanı için hazırlanmıştır.
- **Yapı Ruhsatı:** 02.10.2007 tarih ve 2007/19 numaralı yapı ruhsatı; aynı tarihli mimari projeyi esas almıştır. Bir metrekarenin altındaki alan farkının yuvarlama kaynaklı olduğu değerlendirilmektedir.
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 14.12.2007 tarih ve 2007/30 numaralı yapı kullanma izin belgesi; mimari proje ve yapı ruhsatı ile uyumludur.
- **Yapı Kayıt Belgesi:** Yapı kayıt belgelerine ilişkin tapu tescili yapılmadığından değerleme işleminde dikkate alınmamıştır.
- Yapılan inceleme neticesinde yapı kayıt belgeleri ile birlikte değerlendirildiğinde, mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların denetimi Fulya Mah. Ortaklar Cad. Eminoğlu Sk. No: 2/3 M.köy-Şişli/İSTANBUL adresinde bulunan Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km^2 yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km^2 alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020" raporuna göre İstanbul 20. sırada yer almaktadır.[1] Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.[2]

[1] https://ceoworld.biz/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/
[2] World City Populations 2023 (worldpopulationreview.com)

Most economically influential cities in the world, 2020

Show 50 entries Search:

Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiven
1	London	UK	85.97	96.53	99.06	71.78	72.15
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	96.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.13	66.06	60.53
6	Berlin	Germany	85.24	94.87	94.4	65.27	59.76
7	Shanghai	China	84.4	93.85	93.69	64.14	59.76
8	Brussels	Belgium	84.28	91.58	92.08	63.2	57.77
9	New Delhi	India	84.13	90.95	91.26	61.3	57.65
10	Toronto	Canada	84.09	90.86	91.23	60.97	57.38
11	Washington DC	US	84.01	89.96	90.68	60.66	56.31
12	Moscow	Russia	83.46	89.43	90.3	60.25	56.29
13	Sydney	Australia	82.8	88.38	89.67	59.85	56.2
14	Dubai	United Arab Emirates	82.77	87.35	89.11	59.65	55.98
15	Riyadh	Saudi Arabia	82.23	87.08	88.73	58.8	55.89
16	Tel Aviv	Israel	81.84	87	88.52	58.59	55.73
17	Zurich	Switzerland	81.6	86.49	88.23	58.37	55.46
18	Sao Paulo	Brazil	81.24	85.32	87.76	58.1	55.37
19	Amsterdam	Netherlands	81.14	84.27	87.64	57.96	55.31
20	Istanbul	Turkey	81	83.8	87.62	57.3	55.19

World City Populations 2023

CSV JSON

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
1	Tokyo	Japan	37,194,105	37,274,002	-0.21%
2	Delhi	India	32,941,309	32,065,760	2.73%
3	Shanghai	China	29,210,808	28,516,903	2.43%
4	Dhaka	Bangladesh	23,209,616	22,478,117	3.25%
5	Sao Paulo	Brazil	22,619,736	22,429,799	0.85%
6	Mexico City	Mexico	22,281,442	22,085,139	0.89%
7	Cairo	Egypt	22,183,201	21,750,020	1.99%
8	Beijing	China	21,766,214	21,333,331	2.03%
9	Mumbai	India	21,296,517	20,961,473	1.6%
10	Osaka	Japan	19,013,434	19,059,857	-0.24%
11	Chongqing	China	17,340,704	16,874,741	2.76%
12	Karachi	Pakistan	17,236,230	16,839,950	2.35%
13	Kinshasa	DR Congo	16,315,534	15,628,085	4.4%
14	Lagos	Nigeria	15,945,912	15,387,639	3.63%
15	Istanbul	Turkey	15,847,768	15,636,243	1.35%
16	Buenos Aires	Argentina	15,490,415	15,369,919	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,793	15,133,888	1.31%
18	Manila	Philippines	14,867,089	14,406,059	1.81%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.29%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,828	1.62%

4.a.3. Sancaktepe İlçesi

İstanbul'un Anadolu yakasında yer alan Sancaktepe, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçeleri bulunmaktadır. İlçe yüzölçümü 62,41 km² olup, nüfusu 436.733'tür. Sınırları dahilinde toplam 19 mahalle vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan ile Kartal'a bağlı Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır.

Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. Bölgede bulunan en eski yapı bir Bizans Sarayı olan I. Tiberius Konstantinos (578-582) ve Mavrikos (582-602) dönemlerinde inşa edilen Damatris Yazlık Sarayı'dır. Damatris Sarayı adını Demeter "Tarım Tanrıçası" adından almıştır. Bugün kalıntıları Samandıra sınırları içindedir.

Bölgeye Türklerin ilk defa gelişi Avar Türklerinin İstanbul'u kuşatmasıyla VII. yüzyıl başlarında olmuştur. Türkler IX. Yüzyıldan itibaren yoğun olarak Bizans topraklarında görülmeye başlamış ve Üsküdar'a Kadar gelmişlerdir. Ancak bölgede kalıcı olmaları Osmanlı Beyliğinin ortaya çıkmasından sonra olmuştur. Bugünkü Sancaktepe bölgesi, 1328 yılında Orhan Gazi'nin Samandıra'yı fethi ile Türklerin eline geçmiştir. Sancaktepe'yi oluşturan iki ana unsur Samandıra ve Sarıgazi'dir.

Cumhuriyet döneminde 1970'lı yıllara Kadar sakin bir dönem geçiren, sosyokültürel anlamda önemli bir değişiklik yaşanmayan Sancaktepe İlçesi bu tarihlerden itibaren özellikle ekonomide tarımsal üretimden sanayi üretimine doğru yönelişin hızlanmasıyla kırsal kesimden kentlere doğru yaşanan göç hareketinin merkezlerinden biri olmuştur. En çok göç İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlere doğru olmuştur.

Bugünkü Sancaktepe ilçesi en çok göç alan iki şehrin; Kocaeli ve İstanbul'un ortasında bulunmaktadır. Dolayısıyla göç hareketlerinden en fazla etkilenen yerlerden birisi bu bölgedir. Sanayi faaliyetlerinin gelişmesine paralel olarak, günümüzde bu bölgeye göç artarak devam etmektedir.

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaşma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

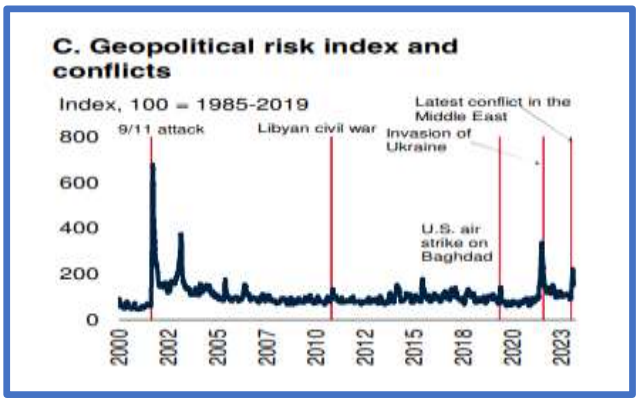
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[3] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)[4] yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamanın altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"[5] raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF'ye paralel bir şekilde, büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; 2023 Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası'na göre Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu'daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan "Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar" grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu'daki çatışmalar nedeniyle küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

[3] World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023
[4] World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024
[5] Global Economic Prospects, January 2024: Global Economic Prospects -- January 2024 (worldbank.org)

Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörüleri tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.[6]

IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

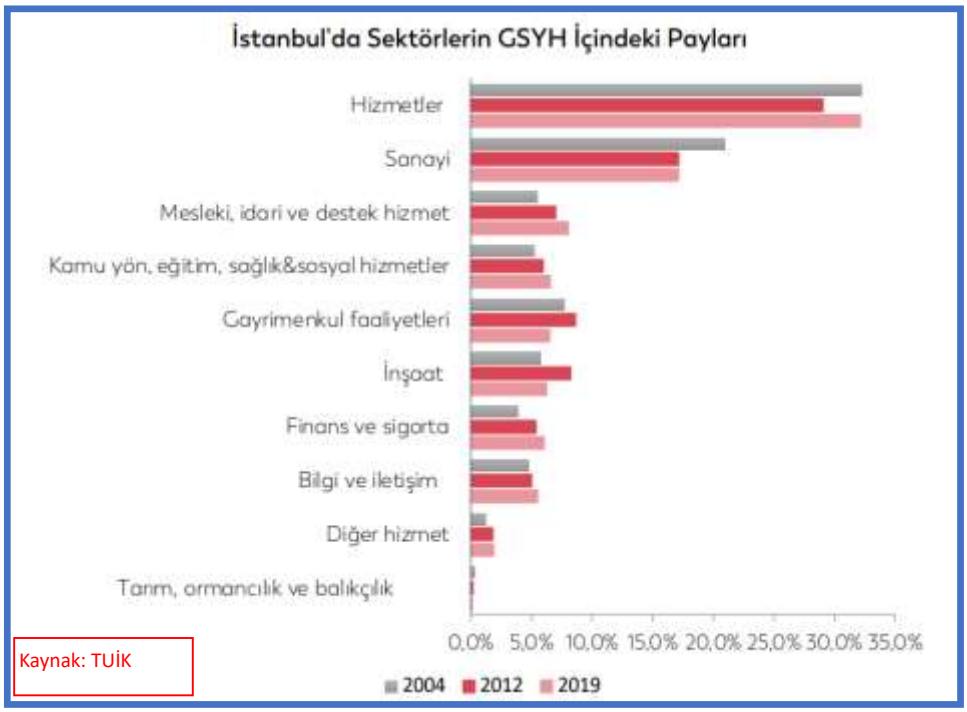
2019 verilerine göre yaklaşık 232 milyar dolarlık gayri safi hasılası ile dünyanın en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan İstanbul Türkiye ekonomisinin %31'ini oluşturmaktadır. Ancak son yıllarda Türkiye geneli ile birlikte İstanbul'un ekonomisinde de gerileme görülmektedir.

İstanbul Büyükşehir belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul İstatistik Ofisi tarafından ortak olarak hazırlanan "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021" başlıklı raporda[7] 2013 yılında 290 milyar dolar ile en yüksek değerine ulaşan gayri safi hasıla bu tarihten itibaren sürekli azalan bir çizgi izlediğine dikkat çekilmiştir.

İstanbul Ticaret Odası tarafından 30.12 2022 tarihinde yayımlanan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü"[8] araştırmasına göre 2022 yılında tek başına 68 şehrin toplamından daha fazla milli gelir üreten İstanbul ekonomisi toplam dış ticaretin %48,7'sini, vergi gelirlerinin ise %48,2'sini üretmiştir.

Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.

Ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına bakıldığında ilk sırada hizmetler sektörünün yer aldığı onu sanayi sektörünün takip ettiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü ise 5. sırada bulunmaktadır.

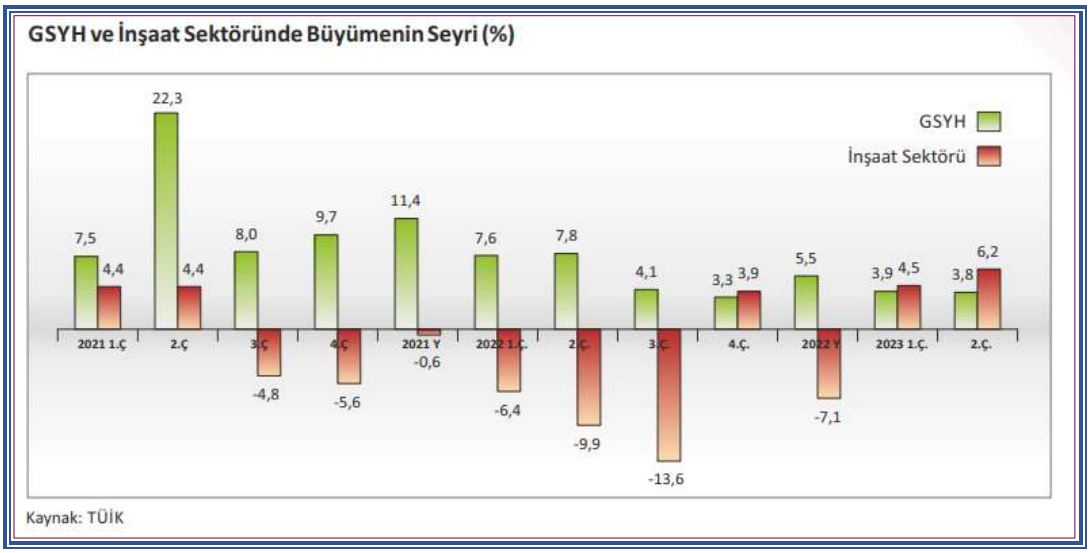


[6] Global Economic Prospects, June 2024: https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf
[7] "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-stanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)
[8] İTO: "İstanbul Ekonomisinin 100'ü", 30.12.2022: İTO | İTO'dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması (ito.org.tr)

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekten itibarense bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"[9] başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklere rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.



Ülkemizde "konut satış" rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye'de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılara satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

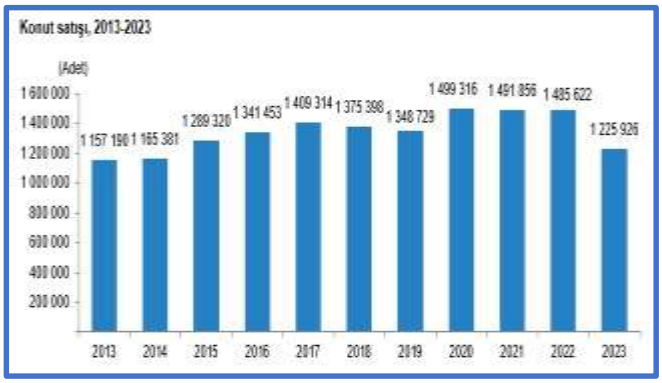
Kaynak: TÜİK

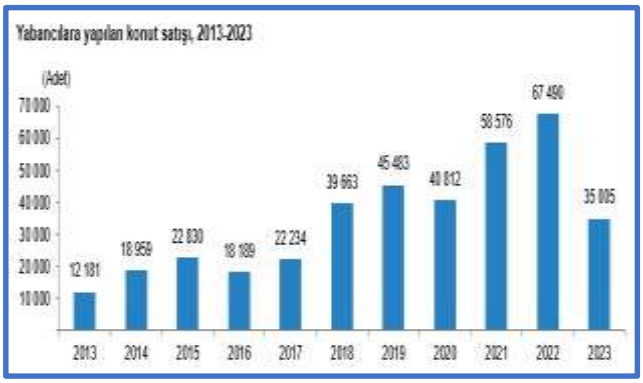
Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

[9] TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"[10]nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.





2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir. Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
  - Merkezi bir konumda bulunması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Kapalı otopark bulunması,
  - Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- **Olumsuz Faktörler:**
  - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
  - 1. Derece deprem kuşağında yer alması.

[10] GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: 73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf (gyoder.org.tr)

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların içinde yer aldığı ana taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi (Mevcutta Abdurrahmangazi Mahallesi), **0 Ada, 1821 Parsel** üzerinde bulunmakta olup, bodrum + zemin kat şeklinde, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Arsa yüzölçümü; 6.407,62 m^2, toplam inşaat alanı 8.430,00 m^2 dir.

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dörtgen formundadır. Parsel kuzey ve doğu cephelerinde imar yolları, diğer cephelerde komşu parseller ile çevrilidir.

HACİMLER	
Bodrum Kat	otopark, sığınak, 2 adet işyeri, dinlenme odası, WC
Zemin Kat	2 adet işyeri

- Zeminler endüstriyel beton, duvarlar plastik boyalıdır. Ana taşınmazın genel olarak bakımlı ve iyi durumda olduğu görülmüş, bazı bölümlere küçük çaplı bakım ve onarım ihtiyacı olduğu değerlendirilmiştir.
- Sancaktepe İlçesi 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.[11] Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **0 ada, 1821 no.lu parselin koordinatları (N: 40°.9990 E: 29°.2319)'dur.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Konum	Kent içi
Ulaşım	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-Talep	Dengeli
Mülk Değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 90
Binadaki Doluluk Oranı	% 100
Genel Kullanım Durumu	Depolama
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	• Sancaktepe Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür. • Mahallinde gözle yapılan inceleme neticesinde herhangi bir deprem hasarına rastlanmamıştır.

[11] https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Nizamı	Ayrık
Yapı Sınıfı ve Grubu	1-B
Kat Adedi	bodrum + zemin kat
Tesisin Yaşı	~17
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	8.430,00 m^2
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Arıtma	Yok
Paratoner	Yok
Jeneratör	Yok
Su Deposu	Yok
Hidrofor	Yok
Doğalgaz	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Sıcak Su	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın Merdiveni	Yok
Yangın Tesisatı	Var
Açık Otopark	Var
Kapalı Otopark	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan inceleme neticesinde mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir**.**

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı ruhsatiyesi 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.” hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumunun mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu taşınmazlar mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygun olarak; işyeri olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- 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.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
- Değerlemeye yapılırken; emsal değeri 1 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: REALTY BLUE ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL – 0 (532) 473 04 84**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında bulunan, 16.000,00 m^2 alanlı depo 950.000.000,00 TL bedelle satılıktır. bina yaşı ~10 olan emsal için %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1175517382)

  - **Emsal 2: PEX REALTY – 0 (552) 230 84 58**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Fatih Mahallesi'nde bulunan, 17.000,00 m^2 alanlı depo 650.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~15 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1196925180)

- **Emsal 3: REALTY BLUE ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL – 0 (532) 473 04 84**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Osmangazi Mahallesi'nde bulunan, 10.000,00 m² alanlı depo 480.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~10 emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1207283564)

- **Emsal 4: FE GRUP – 0 (536) 922 15 34**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Ferhatpaşa Mahallesi'nde, 481,00 m² alanlı (kapalı alan zemin katta) depo 30.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~15 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran inşaat durum ve kalitesi açısından dezavantajlı durumdadır.
(İlan No: 1206002025)

- **Emsal 5: REMAX CITY – 0 (532) 425 55 47**

Dudullu OSB'de bulunan, 850,00 m² alanlı depo 49.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~20 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır.
(İlan No: 1210746124)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – SATILIK					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	950.000.000,00	650.000.000,00	480.000.000,00	30.000.000,00	49.500.000,00
Alan (m²)	16.000,00	17.000,00	10.000,00	481,00	850,00
Pazarlık Payı %	-5%	-3%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	-7%	0%	-7%	5%	3%
Alan Düzeltmesi %	20%	20%	15%	-8%	-5%
Konum Düzeltmesi %	0%	15%	10%	0%	10%
Bulunduğu Kat %	0%	0%	0%	-5%	0%
Marka Değeri %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m²)	64.125,00	50.471,00	54.240,00	54.262,00	59.982,00
ORTALAMA (TL/m²)	**~56.620,00**				

- **Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;**
  - **1 no.lu işyerinin; birim m² pazar değeri; ~56.620,00 TL/m²,**
  - **4 işyerinin ortalama birim m² pazar değeri; ~62.800,47 TL/m²,**
  - **4 işyerinin toplam pazar değeri; ~349.987.000,00 TL,**
  - **Servet GYO payının (~%76) pazar değeri; ~265.861.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

- Raporumuzda Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
  - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),

- o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- o Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.

- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.

- Raporumuzun bu aşamasında;

o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,

o Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,

o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.

- **Kira Değeri İçin Emsaller:**

- Emsal değeri 1 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

o **Emsal 1: OSMAN ŞİMŞEK GAYRİMENKUL – 0 (532) 431 54 56**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında bulunan, 18.000,00 m^2 alanlı depo, 6.250.000,00 TL bedelle kiralıktır. bina yaşı ~15 olan emsal için %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1213728492)

o **Emsal 2: ANAS İNŞAAT – 0 (532) 374 30 30**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Merve Mahallesi'nde bulunan, 900,00 m^2 alanlı depo, 310.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~10 olmakla birlikte tadilat gerektiren emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1180535466)

o **Emsal 3: REMAX IŞIK – 0 (506) 486 51 79**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında bulunan, 3.000,00 m^2 alanlı depo, aylık 1.000.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~20 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1197578343)

- **Emsal 4: ÖLMEZ YATIRIM DANIŞMANLIK – 0 (541) 290 47 53**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede bulunan, 18.500,00 m² alanlı depo, aylık 6.500.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı yaklaşık ~15 olan emsal, değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1203798355)

- **Emsal 5: MÜLK GAYRİMENKUL YATIRIM – 0 (549) 363 64 92**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Sinpaş Metrolife projesinde bulunan, 5.510,00 m² alanlı depo, aylık 1.550.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, yeni binada bulunan emsal değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1180754757)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRALIK					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**6.250.000,00**	**310.000,00**	**1.000.000,00**	**6.500.000,00**	**1.550.000,00**
Alan (m²)	**18.000,00**	**900,00**	**3.000,00**	**18.500,00**	**5.510,00**
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-3%
İnşaat Düzeltmesi %	-3%	-3%	0%	-3%	-7%
Alan Düzeltmesi %	20%	-5%	0%	20%	10%
Konum Düzeltmesi %	0%	5%	5%	-10%	-5%
Bulunduğu Kat %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL)	389,00	317,00	333,00	358,00	267,00
ORTALAMA	**~335,00**				

- Yapılan inceleme neticesinde 1 no.lu işyerinin **birim m² pazar kirası ~335,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **320,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

  - Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 349,6501 TL/m²** hesaplanmıştır.

  - Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 16-18 yıl (192-216 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların toplam değer tespitinde **kira çarpanı 17 yıl (204 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 17 = ~%5,88).

Taşınmaz Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (17 Yıl Geliri TL)
5.573,00	349,6501	**1.948.600,00**	**23.383.200,00**	**~397.514.000,00**

- **Sonuç olarak, kira değeri analizi ile;**
  - **Taşınmazın toplam aylık pazar kirası; 1.948.600,00 TL,**
  - **Servet GYO payının (~%76) aylık pazar kirası; 1.480.216,88 TL,**
  - **Taşınmazın toplam pazar değeri; ~397.514.000,00 TL,**
  - **Servet GYO payının (~%76) pazar değeri; ~301.964.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
  - Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%13,58 fazla bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdiri; kullanılan iki yaklaşım/yönteme ağırlık vermek suretiyle yapılmış; kira değeri analizinin pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği dikkate alınarak pazar yaklaşımına %60 ağırlık verilmiştir. Ağırlıklandırma yoluyla ulaşılan gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

(TL)	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Pazar Değeri	349.987.000,00	397.514.000,00
Ağırlık	55%	45%
Nihai Pazar Değeri	371.375.000,00	
Servet GYO Payının Nihai Pazar Değeri	**282.105.000,00**	

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sancaktepe Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına göre, değerlemeye konu taşınmazın üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat veya ipotek bulunmamaktadır**.**

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**'de; GYO'ların "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 Kanunu'nun 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. " hükmü yer almaktadır.
  - Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında;** "bina" başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır.
  - Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak ipotek ya da gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından bu madde kapsamında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – b**'de yer alan; "Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;
  - Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında **GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – c**'de "**Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla** üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır." hükmü yer almaktadır. Tebliğin;
  - Portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı, ancak **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar"** başlıklı **Madde 19 – 1 – c**'ye yaptığı atıf ile; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir.
  - Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
  - **"Binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - **Başka GYO/GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ile ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERİ	TL	USD	EUR
Toplam Pazar Değeri	371.375.000,00	10.490.819,00	10.075.285,00
Servet GYO Payının Pazar Değeri	**282.105.000,00**	**7.969.068,00**	**7.653.418,00**

(*) 31.12.2024 tarihi itibariyle 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL'dir. Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB efektif satış kuru esas alınmıştır.

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 56 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Pazar Değeri / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kayıt Belgesi
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR **Değ. Uzman Yardımcısı** **(Lisans No: 410925)**	**Fatma KÜPELİ** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No: 405383)**	**Asım TUNCAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 403359)**	**Serek Serhat AKAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 405988)**

PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRASI TABLOSU									
Sıra No	**B.B. No**	**Kat No**	**Brüt Alan (m²)**	**Birim Değer TL/(m²)**	**Taşınmaz Değeri - I (TL)**	**Birim Kira (TL/Ay/m²)**	**Aylık Kira (TL)**	**Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri - II (TL)**
1	**1**	**B.**	**1.901,00**	56.620,00	107.634.620,00	320,00	608.320,00	7.299.840,00	124.097.280,00
2	2	B.	260,00	66.000,00	17.160.000,00	365,00	94.900,00	1.138.800,00	19.359.600,00
3	3	Z	1.746,00	66.000,00	115.236.000,00	365,00	637.290,00	7.647.480,00	130.007.160,00
4	4	Z	1.666,00	66.000,00	109.956.000,00	365,00	608.090,00	7.297.080,00	124.050.360,00
			Brüt Alan (m²)	**Ort. Bir. Değ. TL/(m²)**	**Taşınmaz Değeri - I (TL)**	**Ort. Birim Kira (TL/Ay/m²)**	**Aylık Kira (TL)**	**Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri - II (TL)**
4 işyeri toplam			5.573,00	62.800,47	**349.987.000,00**	349,6501	1.948.600,00	23.383.200,00	**397.514.000,00**
Servet GYO payı			4.233,42	62.800,47	**265.861.000,00**	349,6501	1.480.216,88	17.762.602,57	**301.964.000,00**

	Pazar Yaklaşımı	**Kira Değeri Analizi**
Gay. Değeri	**349.987.000,00**	**397.514.000,00**
Ağırlık	55%	45%
Toplam Nihai Paz. Değ.	**371.375.000,00**	
Servet GYO Payının Pazar Değeri	**282.105.000,00**	