



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beylikdüzü / İSTANBUL

(İş Modern – 19 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1308

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	12
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	13
11.1.	İMAR DURUMU	13
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN	16
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	16
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	16
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	18
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	18
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	21
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	21
12.2.2.	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ:.....	24
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	26
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	28
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT	32
	TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	32
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	36
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	36
14.	AÇIKLAMALAR.....	37
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	38

16. DEĞERLENDİRME.....	38
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	39
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	39
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	40
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	42
18. FİYATLANDIRMA.....	43
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	46
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	46
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	47
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	47
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	47
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	48
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	48
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	48
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	48
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	48
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	48
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	49
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	49
20. SONUÇ.....	50

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 <u>Beylikdüzü / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1814 - 2022/082 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	19 adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet (167 ve 177 Nolu Hisseli Mülkiyet)
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu Mahallesi, 6 ada, 24 parselde yer alan Arsa (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 19 adet bağımsız bölümün Servet GYO A.Ş.'ne ait hisselerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, YAKUPLU MAHALLESİ'NDE YER ALAN 6 ADA, 24 NOLU PARSELDE KONUMLU 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SERVET GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN (167 VE 177 NOLU B.B.LER HİSSELİDİR) TOPLAM PAZAR DEĞERİ	450.254.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	ENGİN AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: <u>Beylikdüzü / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1814 - 2022/082 no ile
MÜŞTERİ NO	1814
RAPOR NO	2022/1308
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 19 adet bağımsız bölümün Servet GYO A.Ş.'ne ait hisselerin Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 53 34
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	18.05.20099
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	52.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%21,69
FAALİYET 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 İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- 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.
- Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermeyi varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

MALİK - HİSSE	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı - 1/1
İLİ- İLÇESİ	İstanbul - Beylikdüzü
MAHALLESİ	Yakuplu
ADA NO	6
PARSEL NO	24
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	26.120,62 m ²
YEVMIYE NO	21955
TAPU TARİHİ	14.08.2020

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçiş tamamlanmamıştır.

SIRA NO	B. B. NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFO NO	ARSA PAY / PAYDA			MALİK - HİSSE	EKLENTİ	ARSA PAYI MİKTARI (m2)
1	1	4. Bodrum	Dükkan	467	46100	7274	/	400000	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1	1 C Nolu Depo	475
2	2	4. Bodrum	Dükkan		46101	7332	/	400000		2-C Nolu Depo	478,79
3	3	4. Bodrum	Dükkan		46102	4715	/	400000		3-C Nolu Depo	307,9
4	4	4. Bodrum	Dükkan		46103	4986	/	400000		4-C Nolu Depo	325,59
5	6	4. Bodrum	Dükkan		46105	4525	/	400000		6 C Nolu Depo	295,49
6	7	4. Bodrum	Dükkan		46106	4531	/	400000		7-C Nolu Depo	295,88
7	9	4. Bodrum	Dükkan		46108	5388	/	400000		9-C Nolu Depo	351,84

8	13	4. Bodrum	Dükkan		46112	3554	/	400000		13-C Nolu Depo	232,08
9	14	4. Bodrum	Dükkan		46113	4428	/	400000		14-C Nolu Depo	289,16
10	35	3. Bodrum	Dükkan		46134	3226	/	400000		35-C Nolu Depo	210,66
11	36	3. Bodrum	Dükkan		46135	1987	/	400000		36-C Nolu Depo	129,75
12	37	3. Bodrum	Dükkan		46136	1049	/	400000		37-C Nolu Depo	68,5
13	155	2.	Çatı Piyesli Dükkan		46254	2263	/	400000			147,78
14	160	2.	Çatı Piyesli Dükkan		46259	4016	/	400000			262,25
15	167	2.	Çatı Piyesli Dükkan		46226	4626	/	400000	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1135/4626		302,08
16	168	2.	Çatı Piyesli Dükkan		46267	1896	/	400000	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1		123,81
17	171	2.	Çatı Piyesli Dükkan		46270	1404	/	400000			91,68
18	177	2.	Çatı Piyesli Dükkan		46276	4812	/	400000	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 107/4812		314,23
19	182	2.	Çatı Piyesli Dükkan		46281	2614	/	400000	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1		170,7

10.2. Tapu Takyidatı

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,

Web Tapu Sisteminden alınan 28.11.2022 tarihli takyidat belgesinden hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 21/02/2020 (14.08.2020 tarih ve 21955 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Serhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) (28.07.2022 tarih, 30092 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 35, 36, 37, Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (09.10.2018 tarih, 22468 yevmiye)

Rehin Hanesinde:

3, 4, 6, 7, 9, 13, 14, 35, 36, 37, 167 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- 09.08.2017 tarih ve 17968 yevmiye kayıtlı "Karaca Züccaciye Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve faizsiz 10.000,-TL" takyidat kaydı bulunmaktadır.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı yasal bir zorunluluk olup taşınmazların alım-satımına engel değildir. Kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

(SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22- 1-ç maddesinde "*Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.*" denilmekte olup, Servet GYO A.Ş.'nin arsa sahipleri ile imzaladığı 18.11.2016 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 30-1 maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.” denilmektedir.

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

Değerlemeye konu diğer taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli 16.02.2004 tarihli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi + Hizmet + Depolama Alanında Max Taks: 0.50, Max Kaks: 2.00 ve Max H: 4 Kat (15.50m) yapılaşma şartlarına sahiptir.

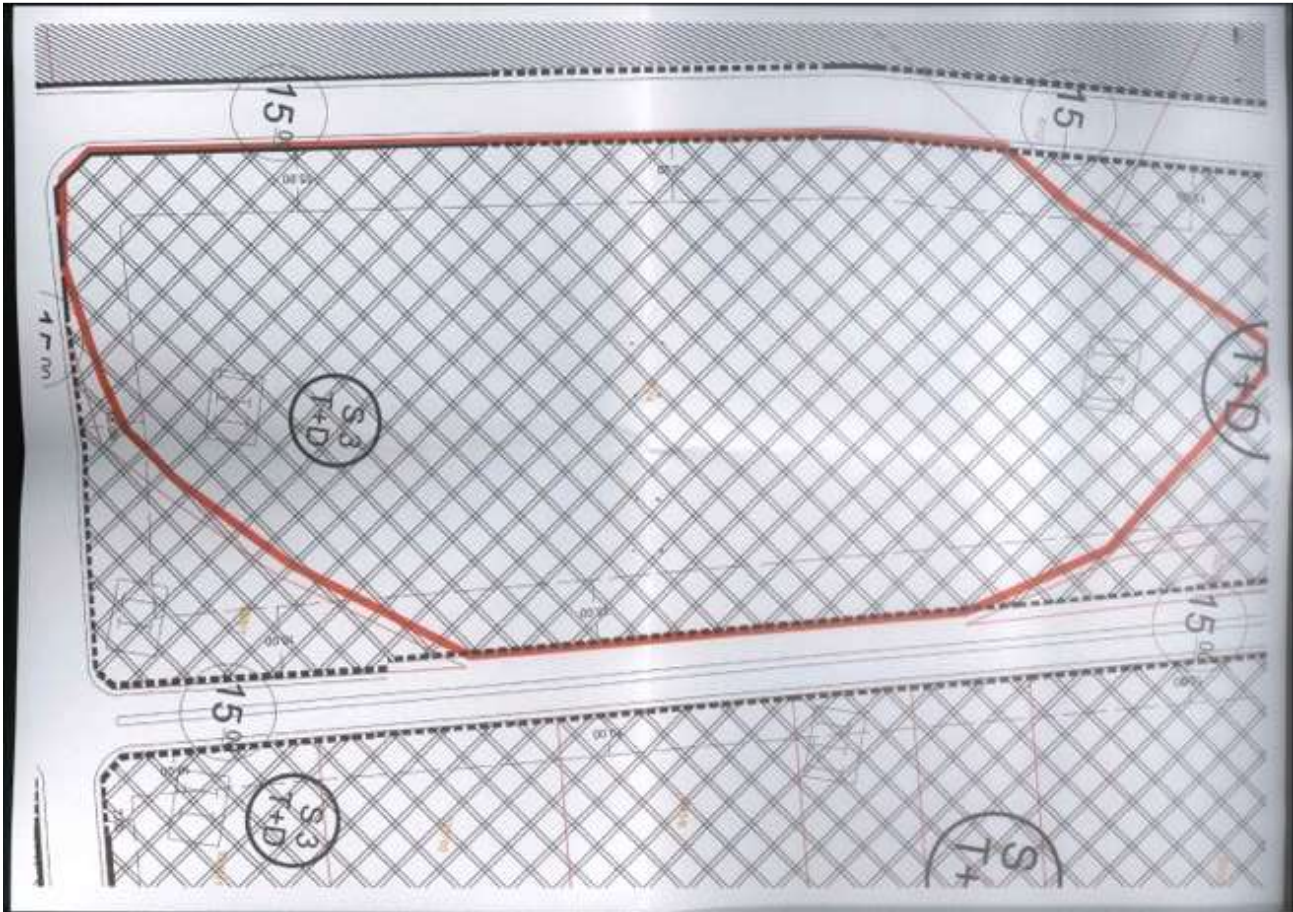
Plan Notları:

S3+T+D ile gösterilen Sanayi Alanlarında;

Bu alanda Max. TAKS=0.50, Max. KAKS= 2.00, Max. h=4 kat (15.50 m.), ön bahçe mesafesi min. 8.50 m., min. Parsel alanı 1000 m²'dir.

- Bölgenin otopark sorunu her imar adası içinde otopark yönetmeliğine göre çözülecektir.
- Bölgenin dere yatağı olması nedeniyle subasman kotu yol kırmızı kotundan max. 1.50 m yukarıda oluşacaktır. Ayrıca bu kot farkı h:15.50 bina yüksekliğine dahil değildir.
- Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı sanayi, depolama ve ticaret türleri yer alamaz.
- İmar adası ölçeğinde enerji kapasitesi hesabı yapılarak gücü ve alanı belirlenen trafo yerleri irtifak hakkıyla çözülecektir.
- Gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinin, ikinci sınıf gayri sıhhi müesseselerinde belirlenen sanayi türlerinden sıra maddeleri belirtilenler yer alacaktır:
- 5-50 hp arasında motor gücü kullanan her nev’i elektromekanik, elektromanyetik ve madeni eşya imal, işletme ve tamir atölyeleri,
- Harf dökümü yapmayan ve 5-50 hp gücünde motor gücü kullanan matbaacılar ve baskı yerleri,

- Plastik, plasiğlas, poliester vb... Maddelerden eşya, oyuncak, reklam levhaları vb... Yapan yerler (bkz. Tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması plastik ürünleri imalatı (sf. 98) oyun ve oyuncak imalatı (sf. 130)
- Tarak imalathaneleri [bkz. "tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" başka yerde sınıflandırılmamış diğer imalatlar (sf. 130)]
- Camdan ayna ve benzeri madde imal yerleri [bkz. "tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" cam ve cam ürünleri imalatı (sf. 99)]
- Dizel jeneratörler [bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" başka yerlerde sınıflandırılmamış elektrikli makine ve cihazların imalatı/ elektrik motoru, jeneratör, transformatörlerin imalatı (sf. 116)]
- Kuru temizleme yerleri [bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" diğer hizmet faaliyetleri / tekstil ve kürk ürünlerinin yıkanması ve (kuru) temizlenmesi (sf.171)]
- Isıtıcı minder imalathaneleri [bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" başka yerlerde sınıflandırılmamış ev aletleri imalatı (sf. 115)]
- Liters, idrafil ve pamuk üretim yerleri (bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması")
- 5-50 hp motor gücü kullanan dokuma konfeksiyon atölyeleri [bkz ."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" tekstil ürünleri imalatı / tekstil elyafının hazırlanması ve iplik haline getirilmesi, tekstil dokumacılığı (sf. 82) – giyim eşyası imalatı, kürkün işlenmesi ve boyanması (sf. 86 – 87)
- Soğuk hava depoları [bkz ."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" depolama ve ambarcılık faaliyetleri (sf. 145)]
- Ciklet fabrikaları [bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" kakao, çikolata ve şekerleme imalatı (sf. 80)]
- Yemek fabrikaları [bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" lokanta, kahvehane, bar ve diğer yeme içme yerleri (sf. 141)]
- 5-50 hp motor gücü kullanan ve işlenmiş deriden eşya imal eden yerler [bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" derinin tabakalanması ve işlenmesi/bavul, el çantası ve benzeri ile saracılık ve koşum takımı imalatı (sf.87)]
- Nakliyat, ticaret, komisyon, ithalat ve ihracat işleriyle ilgili depolar [bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" depolama ve ambarcılık faaliyetleri (sf. 145)] 82. Düğme, fermuar, şemsiye vb... İmal yerleri [bkz."tüm elektronik faaliyetlerin uluslar arası standart sanayi sınıflaması" başka yerde sınıflandırılmış diğer imalatlar (sf. 130)]



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Beylikdüzü Belediyesi ve Webtapu Sisteminde 12.11.2018 tarih ile onaylı mimari projesi incelenmiştir. Yapı, projesine göre ve mevcutta 4 bodrum + zemin + 2 normal + çatı kattan ibaret olup toplam 121.591,25 m² inşaat alanına sahiptir. Yapı 184 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup değerlendirme konu 19 adet bağımsız bölümdür.

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün Dağıtım Yerleri'ne yazmış olduğu yazıda 23.11.2018 tarih, 12538 sayılı noter ihbarnamesi ile şantiye şefinin görevinden ayrıldığı, yeni bir şantiye şefi atanana kadar inşai faaliyetlerin durdurulduğu belirtilmiştir. 18.12.2018 tarihinde yeni şantiye şefi göreve başlamış olup bu değişikliğe istinaden 26.12.2018 tarih, 10/3 sayılı isim değişikliği ruhsatı tanzim edilmiştir.

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için tanzim edilmiş olan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

YAPI RUHSATLARI						
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	B. B. SAYISI	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	KULLANIM AMACI
30.06.2017	10/23	Yeni Yapı	151	121.591,25	7	Ofis ve İş Yeri
09.11.2017	19/4	İsim Değişikliği	151	121.591,25	7	Ofis ve İş Yeri
26.12.2018	10/3	İsim Değişikliği	151	121.591,25	7	Ofis ve İş Yeri
31.12.2018	10/13-1	Tadilat	184	121.591,25	7	Ofis ve İş Yeri

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	B. B. SAYISI	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	KULLANIM AMACI
12.03.2021	3/15	Tadilat	87	76.054,60	7	Ofis ve İş Yeri
25.04.2022	5/14	Tadilat	184	121.591,25	7	Ofis ve İş Yeri

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

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

11.4. Yapı Denetim Firması

(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 ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yapı denetimi Beyazıt Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

Adres: Mecidiyeköy Mah. Mevlütçavuş Sok. No: 4/3 Şişli/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu 167 nolu taşınmazın 1135/4626 hissesi, 177 nolu taşınmazın 107/4812 hissesi ve diğer tüm taşınmazlar tamamı 14.08.2020 tarihinde kat irtifak tesisi işleminden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli 16.02.2004 tarihli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi + Hizmet + Depolama Alanında Max Taks: 0.50, Max Kaks: 2.00 ve Max H: 4 Kat (15.50m) yapılaşma şartlarına sahiptir.

Kamulaştırma ile ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait 10.03.2021 tarihinde düzenlenmiş 10.03.2031 tarihine kadar geçerli Y2434993FCBCA numaralı C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Taşınmazlar için 31.12.2018 tarih 10/13-1 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 25.04.2022 tarih 5/14 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, 6 Ada, 24 parsel üzerinde yer alan İş Modern binası mimari kat irtifak projesine göre 184 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Değerleme 19 adet bağımsız bölüm için yapılmıştır.

Değerleme konusu İş Modern Projesi 6 ada 24 parsel üzerinde inşa edilmekte olup yapı ruhsatı ve eki olan mimari projesine göre 121.591,25 m² inşaat alanına sahiptir. Parsel üzerindeki yapı 4 bodrum + zemin + 2 normal kat + çatı katından ibaret olup 184 adet bağımsız bölüm içermektedir.

Projede işyeri alanı 86.380 m², ortak alan 35.211,25 m², toplam inşaat alanı 121.591,25 m²'dir.

Projesine göre 4. bodrum katında 14 adet dükkan, 3. bodrum katında 35 adet dükkan, 2. bodrum katında 31 adet dükkan, 1. bodrum katında 27 adet dükkan, zemin katında 23 adet dükkan, 1. normal katında 22 adet dükkan, 2. normal katında 24 adet dükkan ve 8 adet çatı piyesli dükkan bulunmaktadır. Projede toplam dükkan ünitesi sayısı 184'tür. Her bir katın inşaat alanı aşağıda verilmiştir.

Kat	İnşaat Alanı (m2)
4. Bodrum	21.663,30
3. Bodrum	15.478,77
2. Bodrum	15.675,17
1. Bodrum	15.356,12
Zemin	15.516,72
1. Normal	15.516,72
2. Normal	15.516,72
Çatı	6.867,73
Toplam	121.591,25

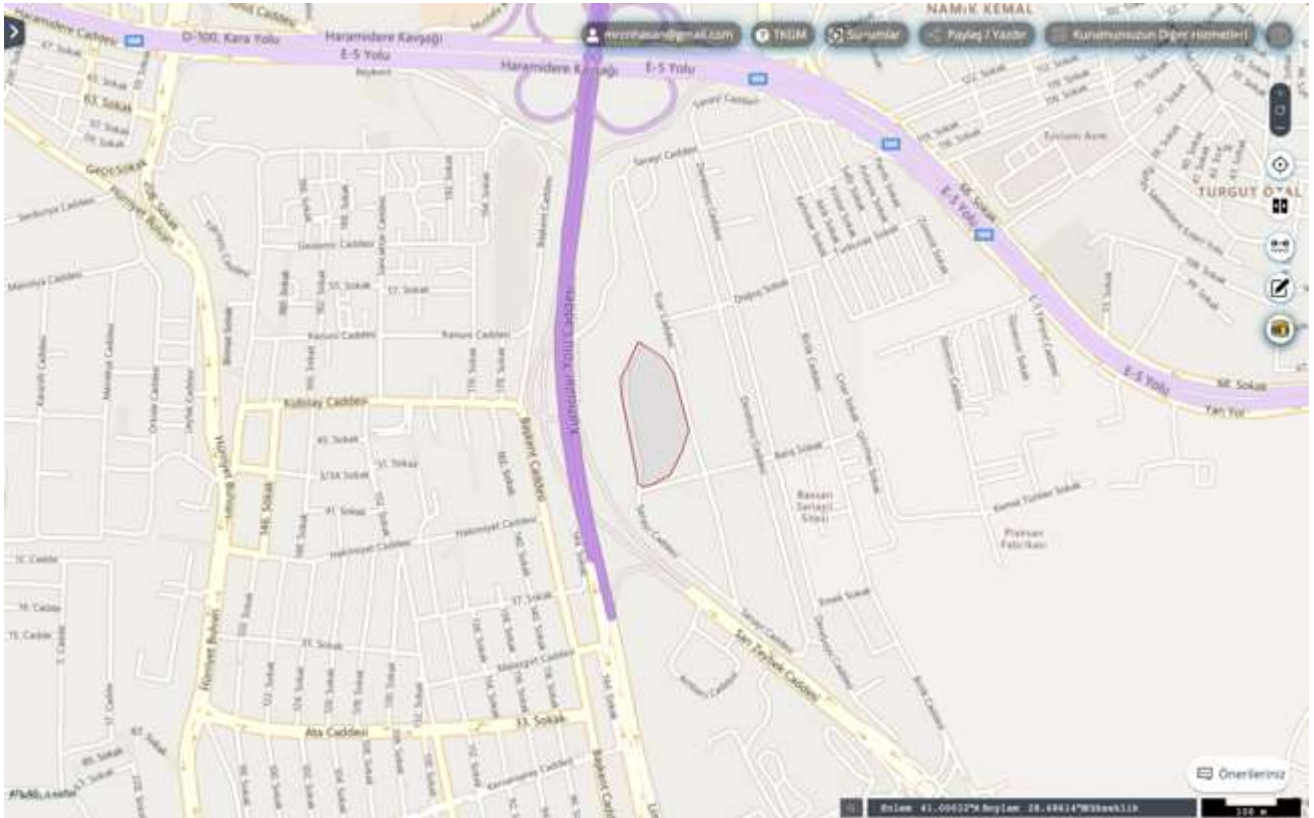
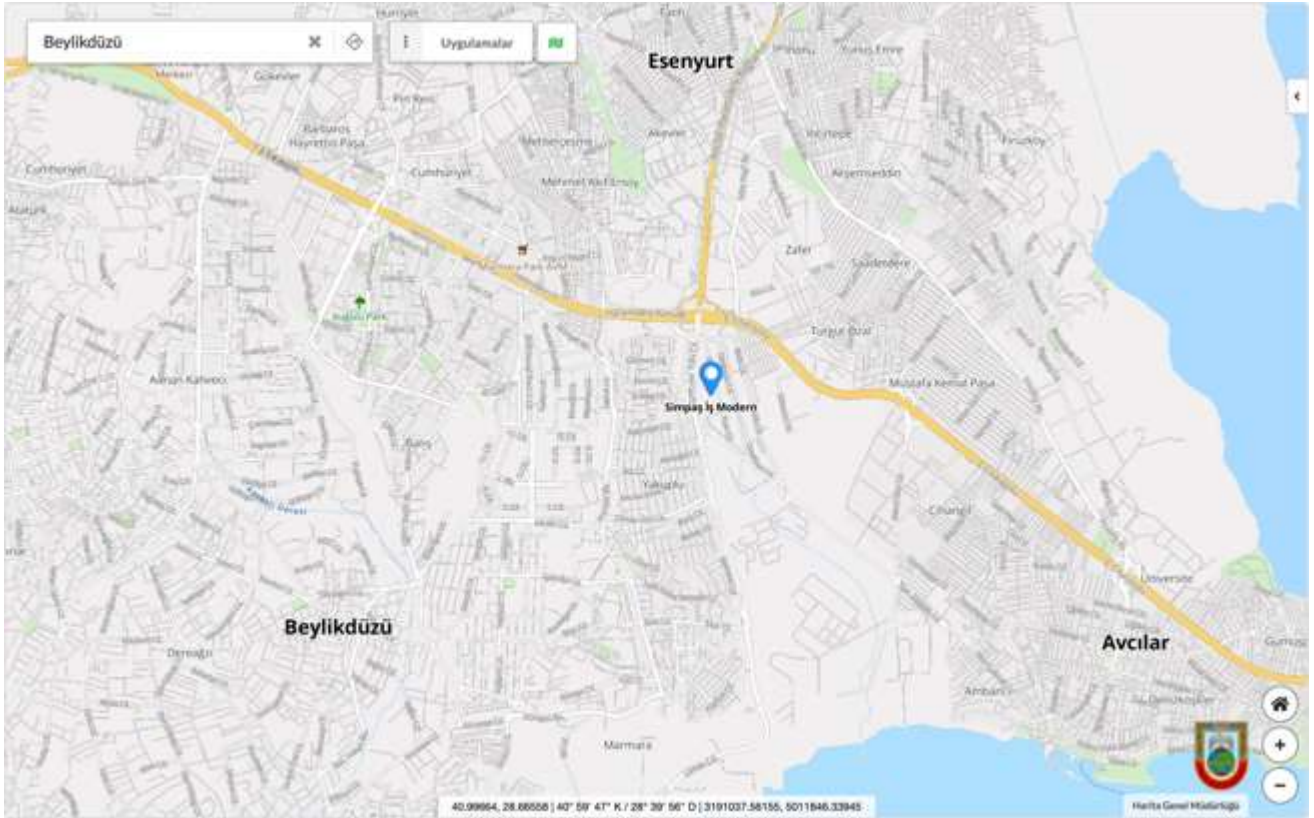
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

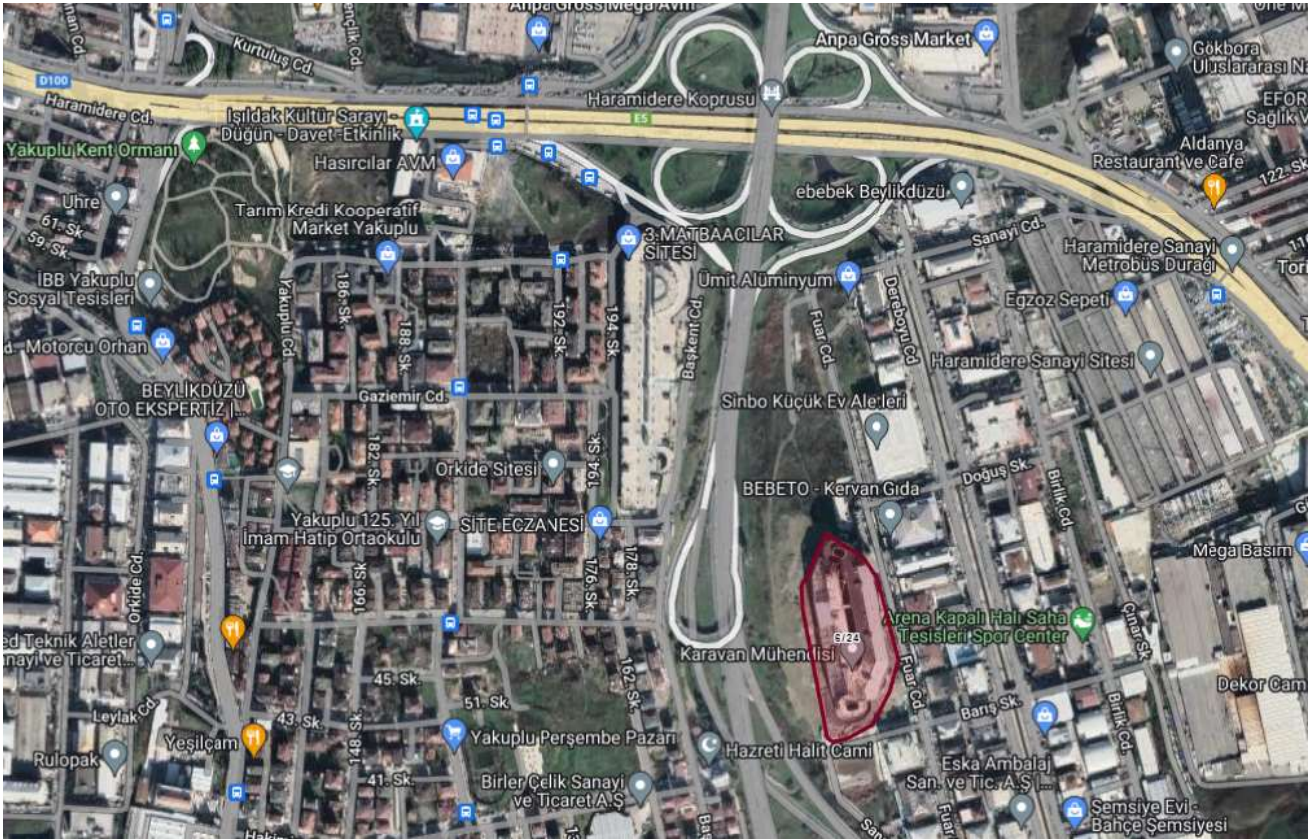
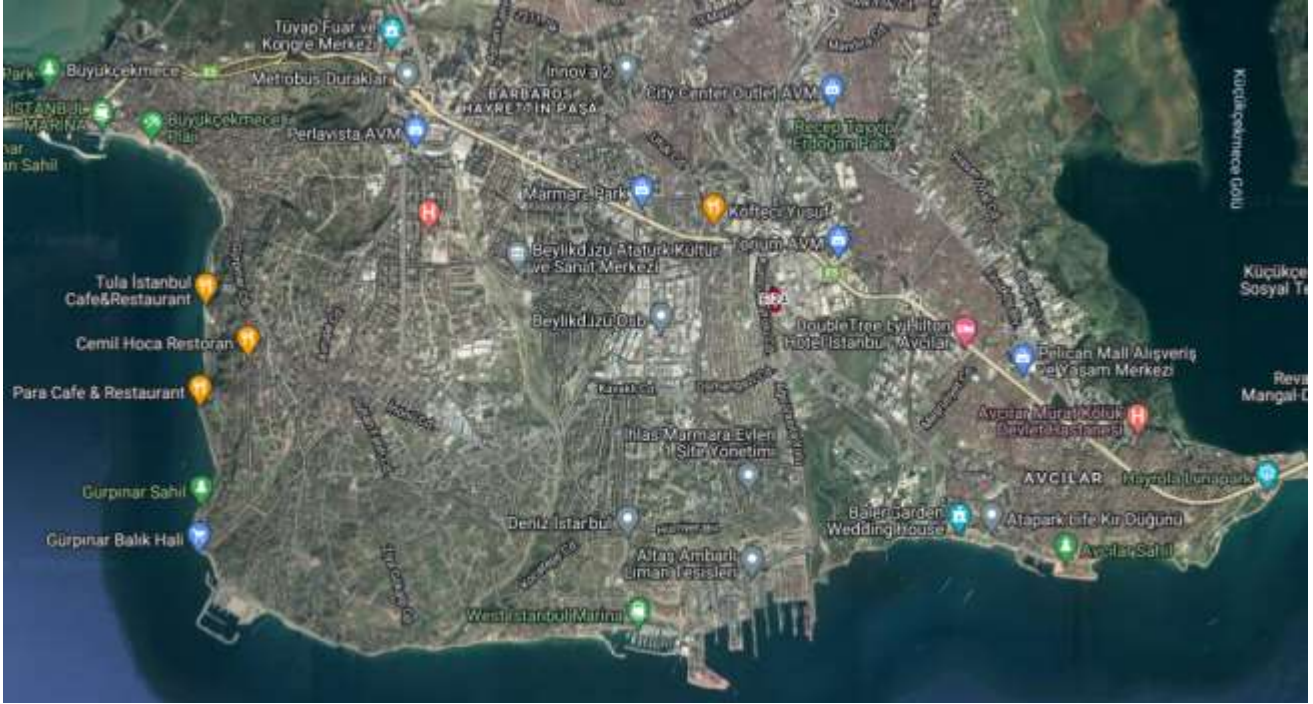
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak üzerinde yer alan 26.120,62 m² alana sahip 6 ada 24 parselde İş Modern projesi kapsamında 19 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlar Beysan Sanayi Sitesi'nde yer almakta olup yakın çevresinde iş merkezi nitelikli binalar, Torium AVM, Otoport, Carrefour AVM bulunmaktadır.

Projeye giriş, Beysan Sanayi Sitesi kapısından sağlanmaktadır. Yakın çevresinde üretim tesisleri mevcuttur. Taşınmazın karşı tarafında Matbaacılar Sitesi yer almaktadır. Bölgenin yakın civarında konut ve ticari gelişim mevcuttur. Toplu taşıma açısından gelişim iyidir. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için toplu taşıma araçları kullanıldığında Haramidere Sanayi Durağında inilip, Sanayi Caddesi üzerinden ilerlenerek taşınmazın bulunduğu Fuar Caddesi'ne ulaşılır.



Konum Krokileri



Uydu Krokileri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

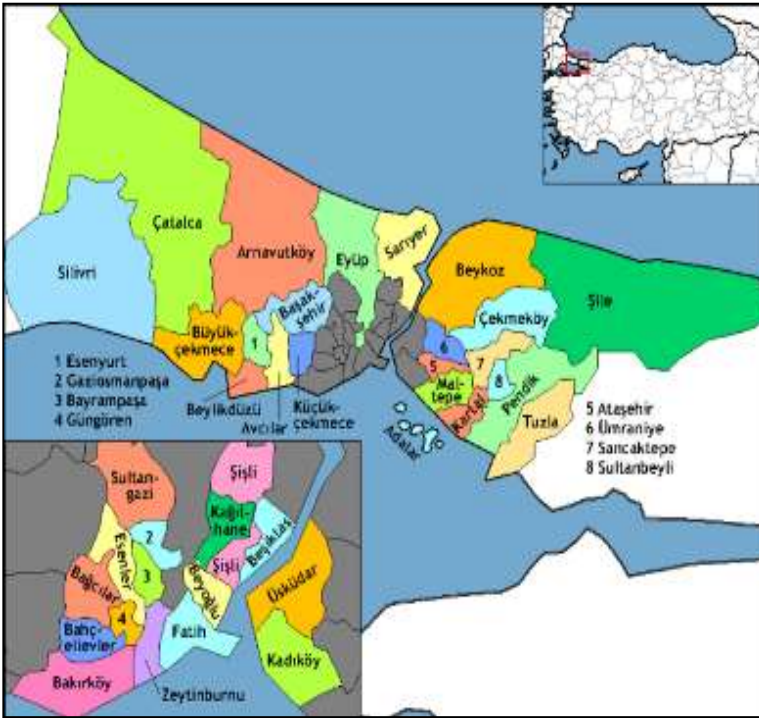
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2021 yılı itibarıyla nüfusu 15.840.900 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu,

Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Beylikdüzü İlçesi:

İstanbul'un batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 36 km² dir.

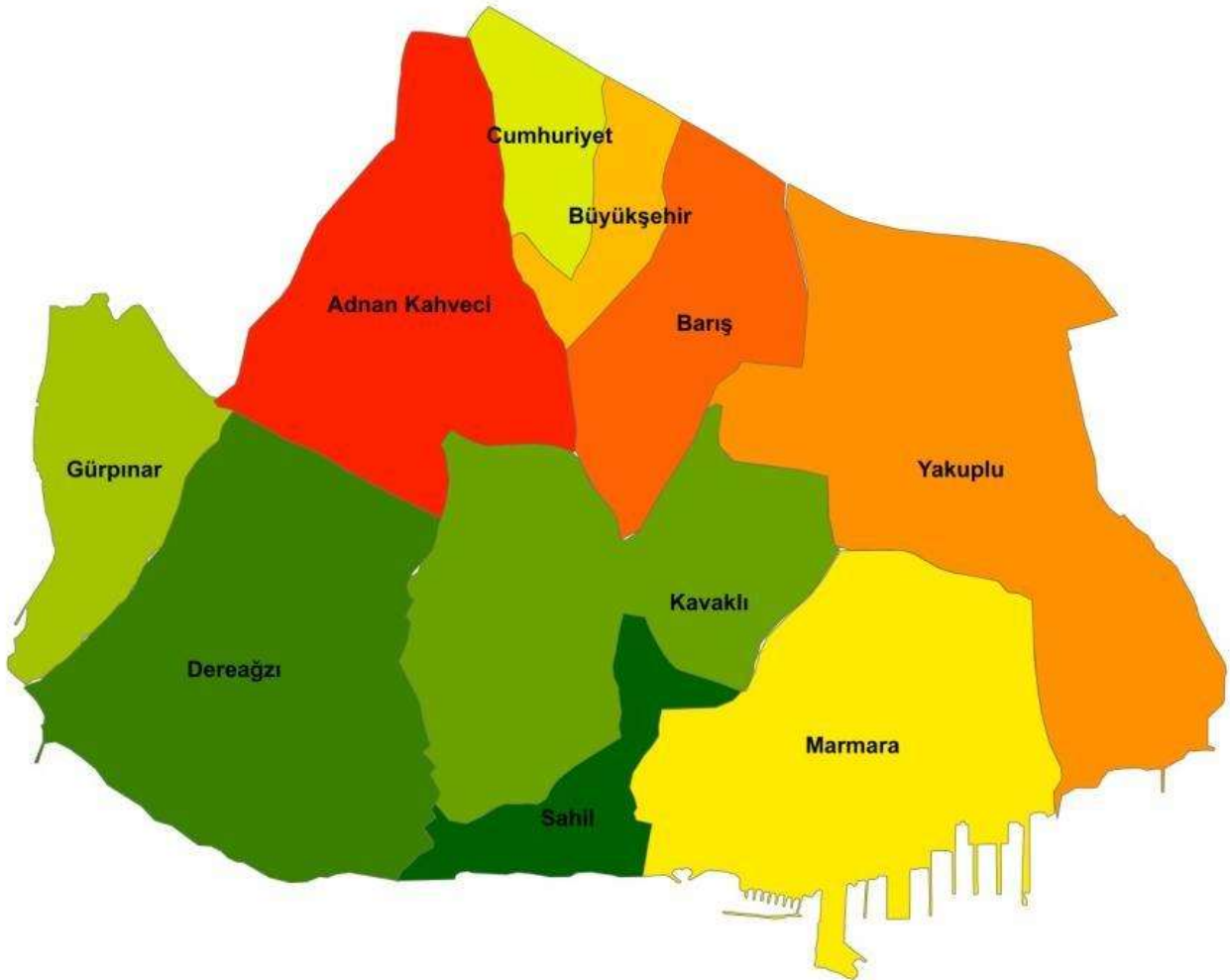
Beylikdüzü İstanbul'un gecekondur yapılaşması çok düşük olan ilçelerinden birisidir. Toplu konut projeleri ve lüks sitelere ev sahipliği yapan ilçede belediyenin yaptığı araştırmaya göre, yaşayanların %40'ından fazlası üniversite mezunudur.[kaynak belirtilmeli] Beylikdüzü İstanbul'un en kozmopolit ilçelerinden biridir, bu özelliği bir Türkiye mozayığı gibidir ve ilçede hatırı sayılı sayıda yabancı uyruklu da ikamet etmektedir. Beylikdüzü ilçesi kişi başına 10m²'yi aşan yeşil alanları ile bir Avrupa kenti standartındadır. Beylikdüzü ilçesinin hemen hemen her sokağı ve caddesinde simetrik aralıklarla ağaçlar bulunmaktadır. Geniş caddeleri, bulvarları, kaldırımları ve yeşil alanları ile Beylikdüzü İstanbul'un planlı kentleşmiş yeni yüzünü temsil etmektedir. Beylikdüzü daha da yeşilleşmeye devam etmektedir. Cumhuriyet Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi arasında kalan dev vadide Yeşil Vadi Botanik Parkı yapımı sürmektedir. Kumkapı'da bulunan İstanbul Su Ürünleri Hali, Beylikdüzü ilçesi Gürpınar sahiline taşınmıştır.

Beylikdüzü'ne ulaşım ilçeye Metrobüs hattının uzatılması ile rahatlamıştır. Metrobüs ile Beylikdüzü'ne 24 saat ulaşım mümkündür. Beylikdüzü Zincirlikuyu arası Metrobüs ile ortalama 60 dakika sürmektedir. Metrobüs dışında ilçeye Taksim'den ekspres otobüsler hareket etmektedir, 145T otobüsü Taksim'den doğrudan Cumhuriyet, Barış, Büyükşehir mahallelerine, 145M otobüsü ise Taksim'den doğrudan Adnan Kahveci mahallesine gitmektedir. Beylikdüzü ilçesi E-5 karayolu üzerinde yer aldığı için Yenibosna ve Bakırköy kalkışlı Büyükçekmece yönüne giden tüm toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilir.

Ayrıca yakın gelecekte Beylikdüzü-Bakırköy Metrosu 22 Ekim 2013 tarihinde Wayback Machine sitesinde arşivlendi.'nun Ulaştırma Bakanlığı tarafından temelinin atılması planlanmaktadır. Bu hat aynı zamanda Yenikapı - İncirli Metro hattına bağlanacaktır.

Beylikdüzü Atatürk Havalimanı'na 13 km uzaklıktadır. Beylikdüzü'den TEM'e (Avrupa Transit Karayolu) Hadımköy ve Esenyurt olmak üzere 2 adet bağlantı yolu vardır.

Beylikdüzü ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede Türkiye'nin en büyük konteyner limanı olan Ambarlı Limanı yer almaktadır. Ambarlı Limanı dünyada en büyük 50 konteyner limanı içerisinde yer almaktadır. Ambarlı Limanı'nın doğusunda bulunan Yakıt Dolum Ve Dağıtım Tesisleri ve Termik Santral ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Ambarlı Limanı'nın yanına West Istanbul Marina inşa edilmiştir. İlçede Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi çatısı altında Birlik Sanayi Sitesi, Bakırcılar Sanayi Sitesi, Mermerciler Sanayi Sitesi ve Beysan Sanayi sitesi ilçe ekonomisinin sanayi dalını oluşturur. Beylikdüzü Beykent bölgesinde Arçelik fabrikası bulunmaktadır. İlçede zirai faaliyet olarak arıcılık yapılmaktadır, Gürpınar bölgesinde ise balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır. İstanbul Su Ürünleri Hali Gürpınar'dadır. Son 5 yılda ilçe ekonomisi daha çok konaklama sektörüne kaymıştır. 2014 Yılı verilerine göre ilçede 5000 konutluk dev bir kısa süreli ev kiralama sektörü oluşmuştur. Beylikdüzü günlük kiralık ev ilanlarına internet üzerinde sıkça rastlayabilirsiniz. Metrobüs hattının 24 saat hizmet vermesiyle İstanbul'un her İlçesinden bu evlere çok ciddi talep olmaktadır.



Beylikdüzü İlçe Haritası

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

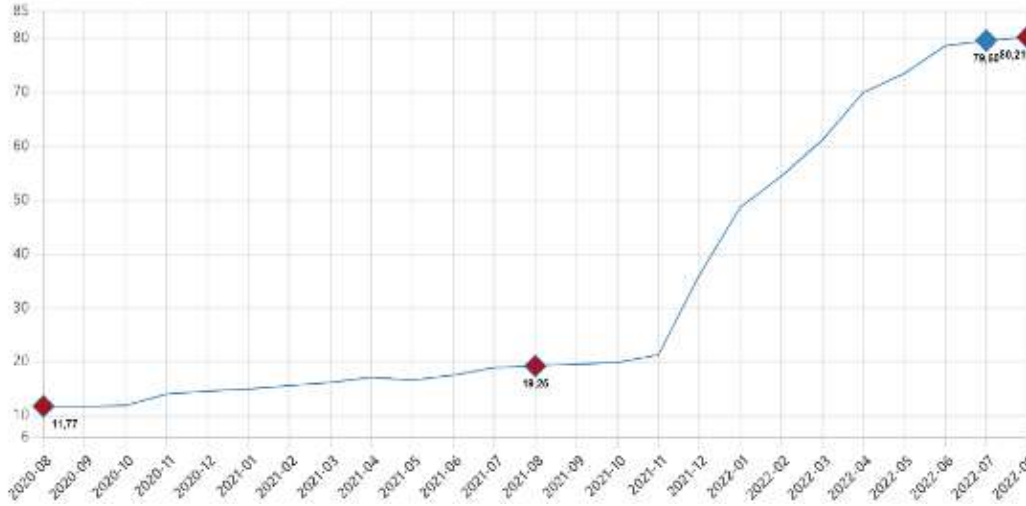
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

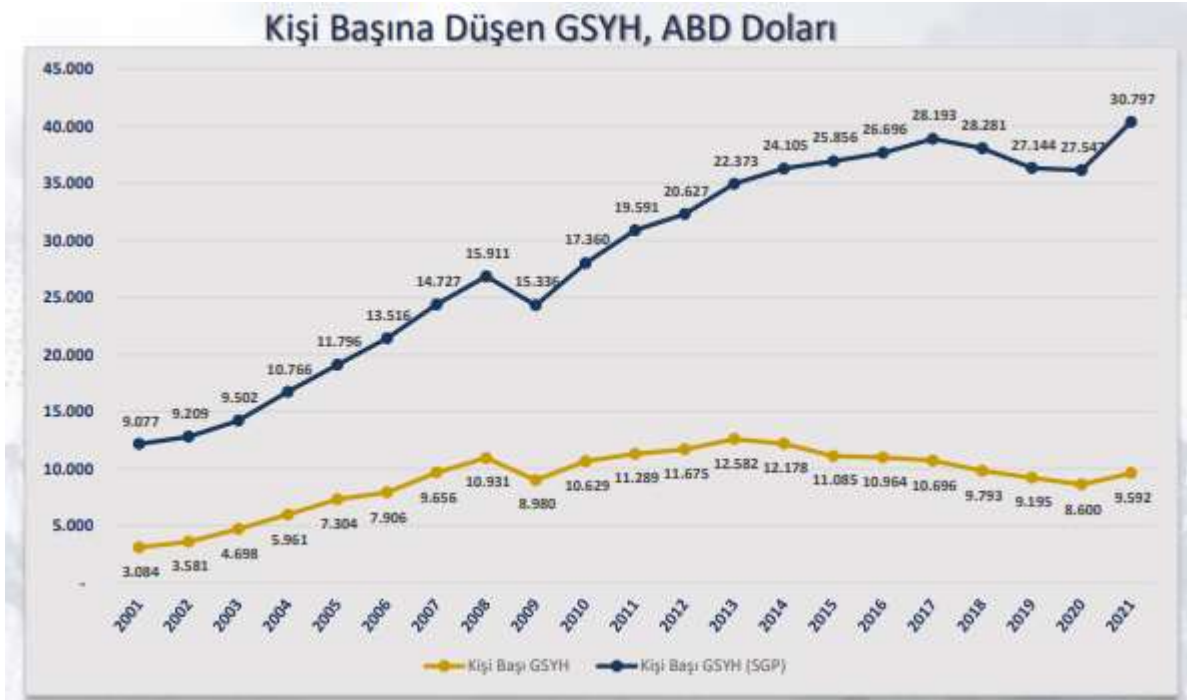
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

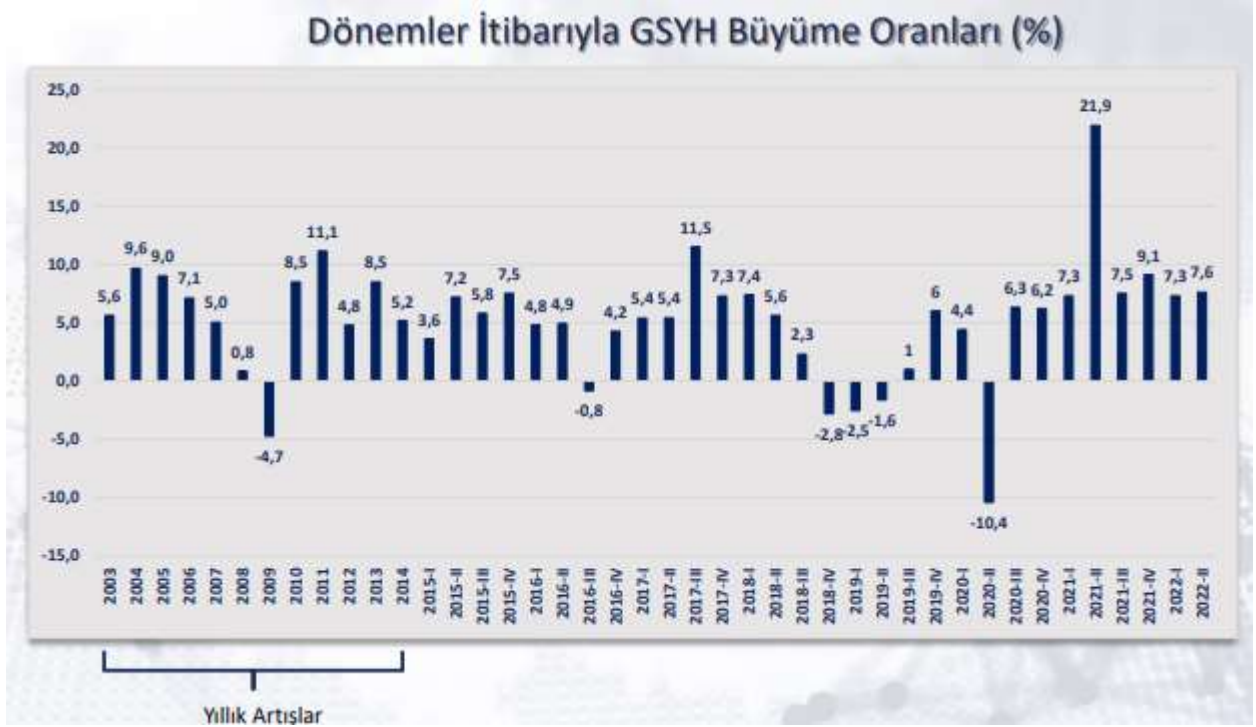
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.739	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
HRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
HRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,3	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
HRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜÇÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

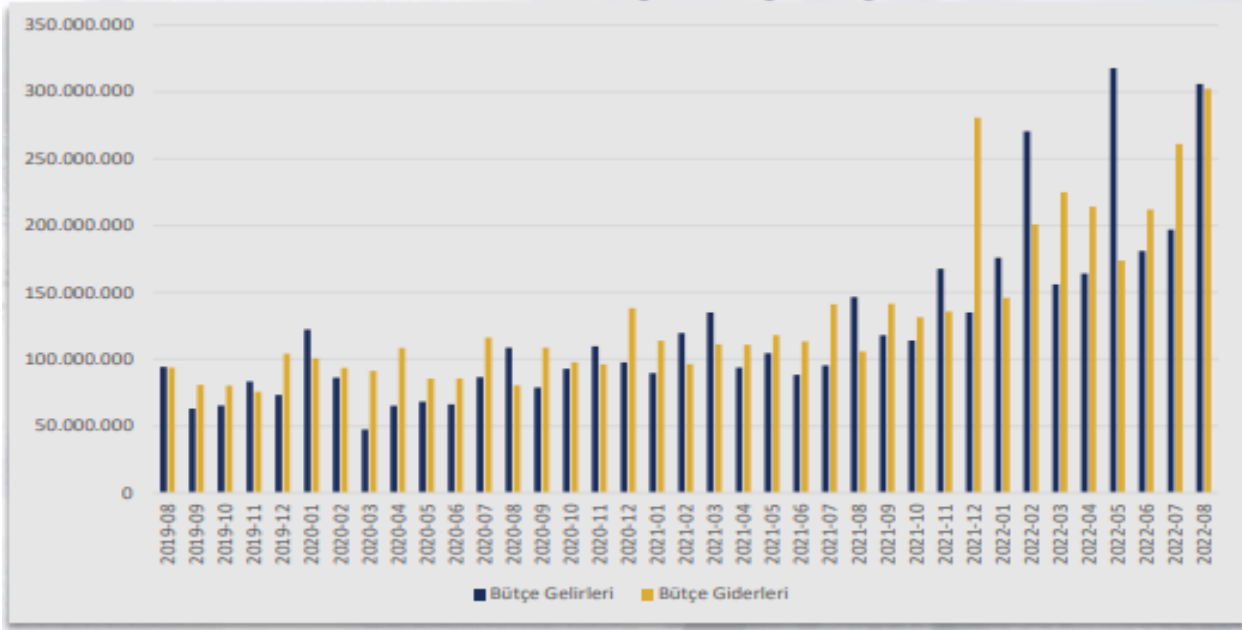
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

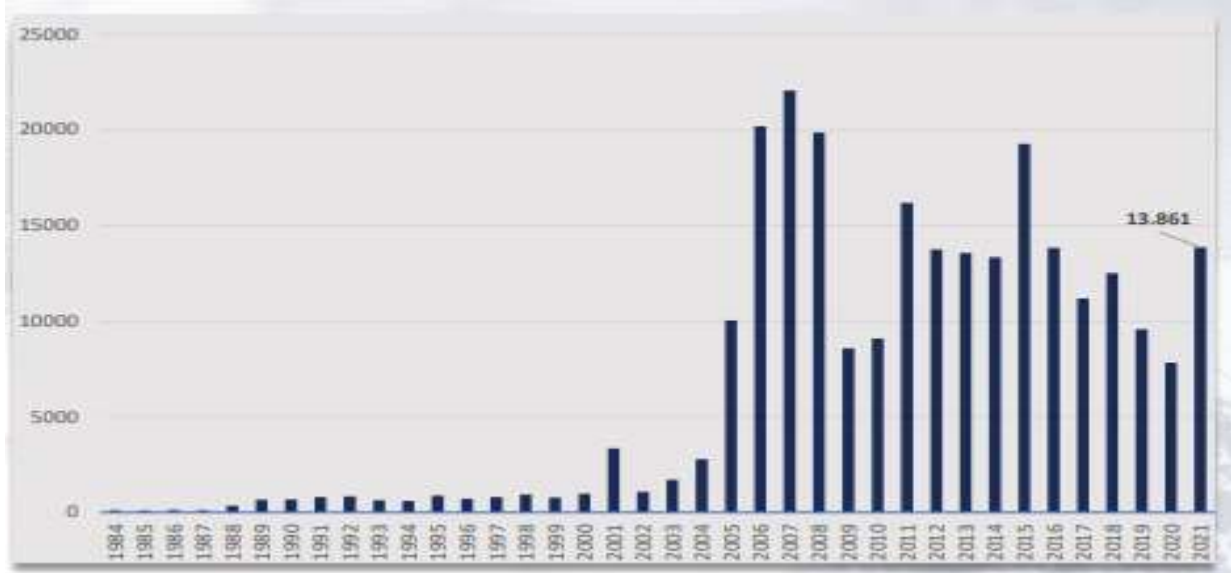
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

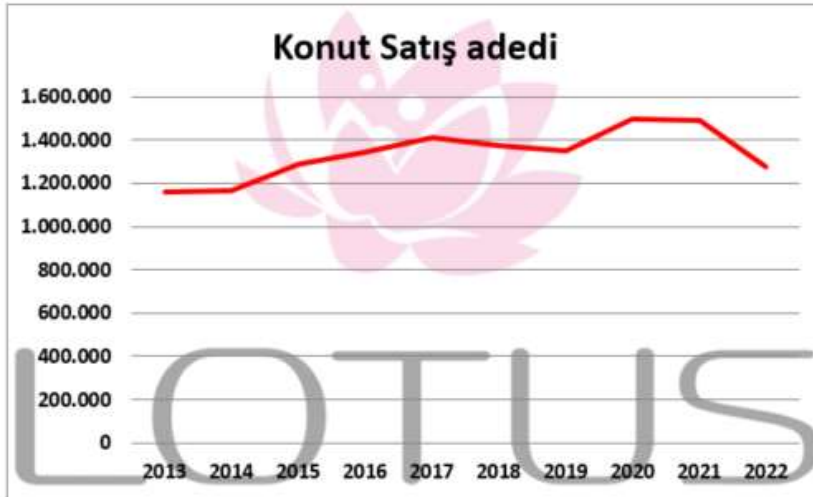
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamalarına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

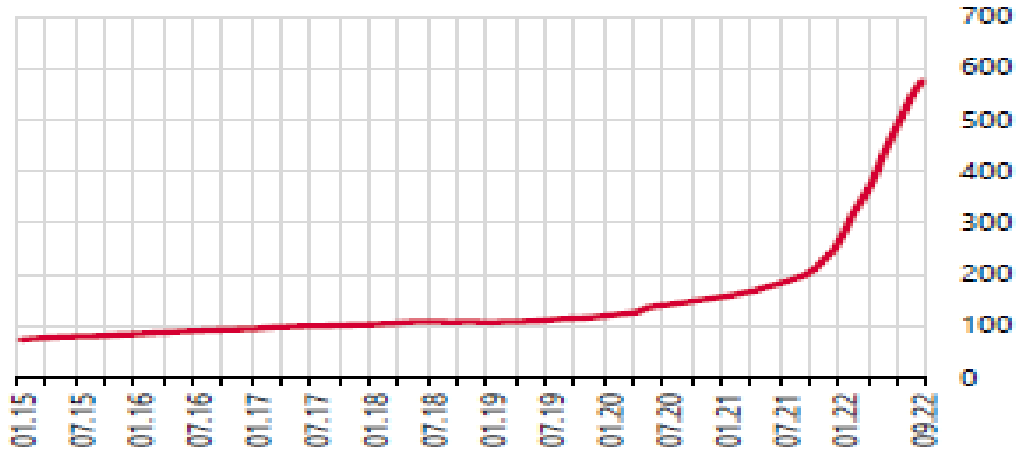
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

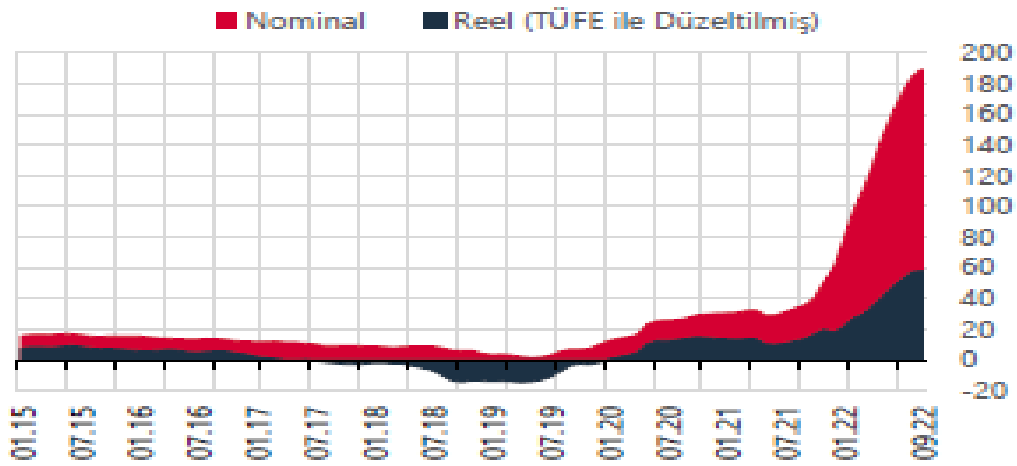
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	575,2 (%189,2)	601,7 (%178,8)	568,2 (%190,6)	15863,3 ₺
	530,9 (%212,1)	566,4 (%204,7)	531,2 (%213,9)	25714,8 ₺
	551,1 (%196,0)	681,0 (%197,4)	542,1 (%198,8)	11323,8 ₺
	595,6 (%185,8)	630,3 (%189,7)	584,9 (%184,6)	18761,3 ₺

Temmuz 2022 Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

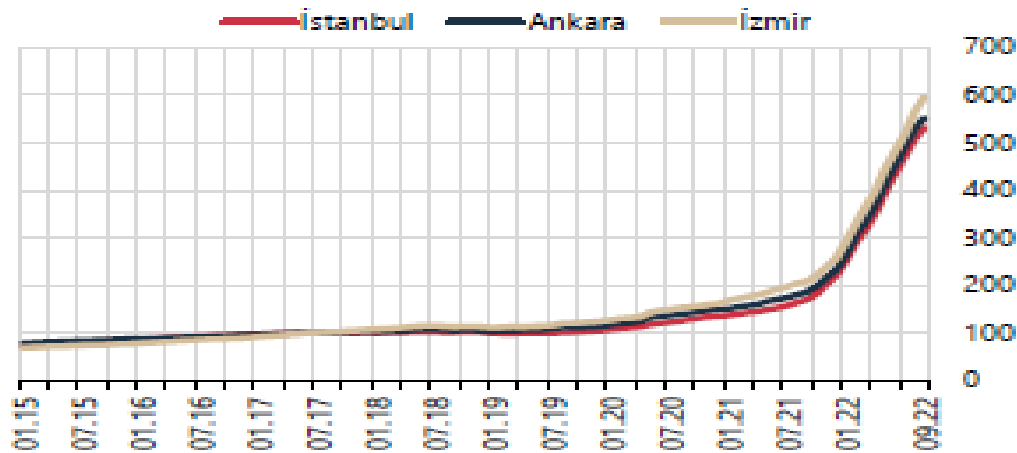
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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



Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

12.5.1.Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	Yeni tamamlanmış
KAT ADEDİ	7 (4 bodrum + zemin + 2 normal kat)
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
JENERATÖR	Var
ISITMA SİSTEMİ	Klima + Doğalgaz
ASANSÖR	Var
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Açık - Kapalı Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

14. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu Mahallesi, 26.120,62 m² yüzölçümüne sahip 6 ada, 24 parsel üzerine ayırık nizamda, 4 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + çatı kat olarak inşa edilmiştir.
- Hâlihazırda "İş Modern" iş yeri olarak kullanılmaktadır.
- Projede 29 m²'den 1200 m²'ye kadar değişen büyüklükte dükkân niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projede ortak alanlarda dükkânların kullanıma özel otopark alanları ayrılmıştır.
- Projede kat yüksekliği 4. bodrum katta 10,40 metre, 3. bodrum kat-zemin kat arasında 5,25 metre, 1. normal kat ve çatı katı arasında 5 metredir.
- Zemin kaplamaları depolama ve lojistik faaliyetlere uygun şekilde planlanmıştır.
- Bağımsız bölümlere endüstriyel kapıları takılmış halde, zemin sıkıştırılmış beton döşeme şekilde teslim edilecektir.
- Projede 9 metre genişliğinde 2 adet geniş koridor planlanmış olup, bu alanlarda araç park etme olanağı da sağlanacaktır. Projede ayrı ayrı iniş ve çıkış rampası bulunmaktadır.
- Satış ofisinden temin edilen bağımsız bölüm alanları aşağıda tabloda belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Katı	Satış Ofisi Brüt Kullanım Alanı (m2)
1	Dükkân	4. Bodrum	1.307,85
2	Dükkân	4. Bodrum	1.374,20
3	Dükkân	4. Bodrum	823,99
4	Dükkân	4. Bodrum	871,19
6	Dükkân	4. Bodrum	799,52
7	Dükkân	4. Bodrum	800,68
9	Dükkân	4. Bodrum	977,09
13	Dükkân	4. Bodrum	638,04
14	Dükkân	4. Bodrum	794,92
35	Dükkân	3. Bodrum	1.063,47
36	Dükkân	3. Bodrum	589,83
37	Dükkân	3. Bodrum	311,19
155	Çatı Piyesli Dükkân	2.	667,38
160	Çatı Piyesli Dükkân	2.	1.228,26
167	Çatı Piyesli Dükkân	2.	358,51
168	Çatı Piyesli Dükkân	2.	515,15
171	Çatı Piyesli Dükkân	2.	381,94
177	Çatı Piyesli Dükkân	2.	31,84
182	Çatı Piyesli Dükkân	2.	755,16
TOPLAM			14.290,21

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan ticari fonksiyonlu kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı, - Reklam kabiliyeti, - Ticari alanların mevcudiyeti, - Yapı kullanma izin belgesi almış olması, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Niteliği nedeni ile belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir. - Kat mülkiyetine geçmemiş olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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 **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) 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,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

(a) 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,

(b) 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

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu dükkanlar için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Ticari Bilgileri

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 542 152 42 92

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 342,00 m² alanlı iş yeri 9.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 532 658 77 10

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 358,00 m² alanlı iş yeri 10.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

3-Emsal: SAHİBİ - SATILIK - 0 545 347 90 93

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 311,00 m² alanlı iş yeri 12.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 539 405 79 06

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 343,00 m² alanlı iş yeri 12.750.000,00 TL bedelle satılıktır.

5-Emsal: SAHİBİ - SATILIK - 0 545 347 90 93

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 977 m² alanlı iş yeri 43.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										32.000
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	26.316	-10%	342	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	23.684
Emsal 2	29.330	-10%	358	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	26.397
Emsal 3	40.193	-10%	311	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	36.174
Emsal 4	37.172	-10%	343	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	33.455
Emsal 5	44.524	-10%	977	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	40.072

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı projeden seçilmiş olması sebebiyle alan düzeltmesi, inşai kalite ve konum gibi düzeltmeler uygulanmamış olup satış fiyatlarından %10 pazarlık payı düşülmüştür. Analiz sonucunda ortalama m² birim değeri 32.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Kiralık Ticari Bilgileri

6-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 212 777 68 68

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 245,00 m² alanlı iş yeri 28.000,00 TL bedelle kiralıktır.

7-Emsal: SAHİBİ - KİRALIK - 0 532 265 19 50

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 600,00 m² alanlı iş yeri 70.000,00 TL bedelle kiralıktır.

8-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 0 533 644 58 83

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 638,00 m² alanlı iş yeri 85.000,00 TL bedelle kiralıktır.

9-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 542 152 42 92

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 550,00 m² alanlı iş yeri 60.000,00 TL bedelle kiralıktır.

10- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 542 152 42 92

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 682,00 m² alanlı iş yeri 78.000,00 TL bedelle kiralıktır.

11- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 542 152 42 92

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 310,00 m² alanlı iş yeri 35.000,00 TL bedelle kiralıktır.

12- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 545 347 90 93

Taşınmazlar ile aynı proje içinde yer alan 1.433,00 m² alanlı iş yeri 195.000,00 TL bedelle kiralıktır.

Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										108
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 8	114	-10%	245	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	103
Emsal 9	117	-10%	600	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	105
Emsal 10	133	-10%	638	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	120
Emsal 11	109	-10%	550	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	98
Emsal 12	114	-10%	682	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	103
Emsal 13	113	-10%	310	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	102
Emsal 14	136	-10%	1.433	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	122

Emsal karşılaştırma yönteminde referans olarak 4.bodrum katta konumlu taşınmazlar dikkate alınmış olup birim değeri 108 TL/m² takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümler için ise kat ve cephe durumlarından şerefiye uygunlaştırmaları yapılarak m² birim fiyatları takdir edilmiştir.

Kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır. Emsaller aynı iş merkezi içerisinde seçilmiş olup %10 pazarlık payları düşülmüştür.

Emsal Kroki:



Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değeri nitelik bazında aşağıda özet tabloda sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında satış değerleri rapor ekinde Değer Tablosu'nda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Değer (TL)	Servet GYO Hissesine (167 ve 177 Nolu Bağımsız Bölümler Hisselidir) Düşen Kısımın Değeri (TL)
Ticari	19	458.620.000	450.254.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların arsa payları dâhil toplam değeri 458.620.000,-TL olup SERVET GYO A.Ş.'ne ait hisselerin toplam değeri 450.254.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Emsal analizlerinden hareketle rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık ve yıllık kira değeri nitelik bazında aşağıda özet tabloda sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde Değer Tablosu'nda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Servet GYO Hissesine (167 ve 177 Nolu Bağımsız Bölümler Hisselidir) Düşen Kısımın Aylık Kira Değeri (TL)
Ticari	19	1.509.000	1.478.900

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

İlgili şerhler TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

(SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22- 1-ç maddesinde "*Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.*" denilmekte olup, Servet GYO A.Ş.'nin arsa sahipleri ile imzaladığı 18.11.2016 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 30-1 maddesinde "*Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür.*" denilmektedir.

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.

Takyidatlarda bulunan davalıdır beyanı taşınmazların değerini etkilememektedir.

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

Değerlemeye konu diğer taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu İş Modern Projesi tamamlanmış ve kullanıma hazır vaziyette olup Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yer alan ana taşınmaza ait 12.03.2021 ve 25.04.2022 tarihli yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmamıştır.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin 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 fıkra da 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.

Taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçişi tamamlanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazları yer aldığı bina halihazırda "Ticari Bina" fonksiyonlu kullanılmaktadır. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde taşınmazın devredilebilirliğini etkileyecek şekilde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde yer alan Karaca Züccaciye Tic. Ve San. A.Ş. lehinde şerh edilmiş ipotek Tebliğin 30-1 Maddesine göre portföye alınmalarına engel teşkil etmemektedir.

Değerlemeye konu diğer taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **19 Adet Bağımsız Bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine ve bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla, **arsa payılar dâhil Servet GYO A.Ş. hisselerinin (167 ve 177 Nolu B. Bölümler hisselidir) toplam değeri için, 450.254.000-TL** (Dört yüzellimilyoniki yüzellidört bin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(450.254.000,-\text{TL} \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{24.080.000,-USD})$

$(450.254.000,-\text{TL} \div 19,9149 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{22.609.000,-Euro})$

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,- USD = 18,6983 TL; 1,-Euro = 19,9149 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerleme konusu taşınmazların Servet GYO A.Ş. hissesinin KDV dâhil değeri 531.299.720,- TL'dir.

Değerlemeye konu diğer taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İmar Durumu
- İpotek Yazısı
- Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
- Tapu Suretleri ve Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri
- Değer Tablosu

M. Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)