



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.**

**Ümraniye / İSTANBUL**

**(Flatofis Ataşehir – 129 Adet Bağımsız Bölüm)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2022 / 1306**

## 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.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI .....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI .....	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	13
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	13
11.1.	İMAR DURUMU .....	13
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	16
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.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	18
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	18
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	20
12.2.1.	İSTANBUL İLİ: .....	20
12.2.2.	ÜMRANIYE İLÇESİ: .....	23
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....	24
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	26
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT .....	30
TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....		30
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	34
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	34
14.	AÇIKLAMALAR.....	35
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	38
16.	DEĞERLENDİRME.....	38

<b>17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI</b> .....	<b>39</b>
<b>17.1. PAZAR YAKLAŞIMI</b> .....	<b>39</b>
<b>17.2. MALİYET YAKLAŞIMI</b> .....	<b>40</b>
<b>17.3. GELİR YAKLAŞIMI</b> .....	<b>42</b>
<b>18. FİYATLANDIRMA</b> .....	<b>43</b>
<b>19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	<b>49</b>
<b>19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	<b>49</b>
<b>19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER</b> .....	<b>49</b>
<b>19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ</b> .....	<b>49</b>
<b>19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ</b> .....	<b>49</b>
<b>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</b> .....	<b>50</b>
<b>19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR</b> .....	<b>50</b>
<b>19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ</b> .....	<b>50</b>
<b>19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ</b> .....	<b>50</b>
<b>19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI</b> .....	<b>50</b>
<b>19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI</b> .....	<b>50</b>
<b>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</b> .....	<b>51</b>
<b>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</b> .....	<b>51</b>
<b>20. SONUÇ</b> .....	<b>52</b>

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN</b>	Finanskent Mahallesi, Yahya Kemal Caddesi, Flatofis Ataşehir, No: 28
<b>GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>Ümraniye / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	15 Aralık 2022 tarih ve 1814 - 2022/082 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ocak 2023
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	129 adet bağımsız bölüm
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 2435 ada, 4 parselde yer alan Arsa (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	Bkz. "İmar Durumu"
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 129 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2435 ADA, 4 NOLU PARSELDE KONUMLU 129 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>745.420.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	ENGİN AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Finanskent Mahallesi, Yahya Kemal Caddesi, Flatofis Atşehir, No: 28 <b><u>Ümraniye / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	15 Aralık 2022 tarih ve 1814 - 2022/082 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>1814</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2022/1306</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ocak 2023
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 129 adet bağımsız bölümün Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	(212) 310 53 34
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	18.05.20099
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	52.000.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	%21,69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	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 değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği 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

<b>MALİK - HİSSE</b>	Arı Finansal Kiralama A.Ş. - 1/1
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul - Ümraniye
<b>MAHALLESİ</b>	Finanskent
<b>ADA NO</b>	2435
<b>PARSEL NO</b>	4
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa (*)
<b>ARSA ALANI</b>	4.647,08 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	38129
<b>TAPU TARİHİ</b>	28.09.2021

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

SIRA NO	B. B. NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	ARSA PAY / PAYDA		ARSA PAYI MİKTARI (m2)
1	1	1. Bodrum	İş Yeri	26	2545	15462	/ 464708	154,62
2	2	2	Ofis	26	2546	2955	/ 464708	29,55
3	3	2	Ofis	26	2547	3213	/ 464708	32,13
4	5	2	Ofis	26	2549	2339	/ 464708	23,39
5	6	2	Ofis	26	2550	2868	/ 464708	28,68
6	7	2	Ofis	26	2551	2189	/ 464708	21,89
7	8	2	Ofis	26	2552	2189	/ 464708	21,89
8	9	2	Ofis	26	2553	2189	/ 464708	21,89
9	11	2	Ofis	26	2555	2189	/ 464708	21,89
10	12	2	Ofis	26	2553	2540	/ 464708	25,4
11	13	2	Ofis	26	2557	2637	/ 464708	26,37
12	14	2	Ofis	26	2558	2743	/ 464708	27,43
13	15	2	Ofis	26	2559	3718	/ 464708	37,18
14	16	2	Ofis	26	2560	2658	/ 464708	26,58
15	17	2	Ofis	26	2561	2334	/ 464708	23,34
16	18	2	Ofis	26	2562	2073	/ 464708	20,73
17	19	3	Ofis	26	2563	2219	/ 464708	22,19
18	20	3	Ofis	26	2564	2424	/ 464708	24,24
19	21	3	Ofis	26	2565	2383	/ 464708	23,83
20	22	3	Ofis	26	2566	2383	/ 464708	23,83
21	23	3	Ofis	26	2567	2521	/ 464708	25,21
22	24	3	Ofis	26	2568	2235	/ 464708	22,35
23	25	3	Ofis	26	2569	2235	/ 464708	22,35
24	26	3	Ofis	26	2570	2235	/ 464708	22,35
25	27	3	Ofis	26	2571	2235	/ 464708	22,35
26	28	3	Ofis	26	2572	2235	/ 464708	22,35
27	29	3	Ofis	26	2573	2174	/ 464708	21,74
28	30	3	Ofis	26	2574	2249	/ 464708	22,49
29	31	3	Ofis	27	2575	2284	/ 464708	22,84
30	32	3	Ofis	27	2576	2249	/ 464708	22,49
31	33	3	Ofis	27	2577	2087	/ 464708	20,87
32	34	3	Ofis	27	2578	2111	/ 464708	21,11
33	35	3	Ofis	27	2579	2095	/ 464708	20,95
34	36	4	Ofis	27	2580	2240	/ 464708	22,4
35	37	4	Ofis	27	2581	2446	/ 464708	24,46
36	38	4	Ofis	27	2582	2405	/ 464708	24,05
37	39	4	Ofis	27	2583	2405	/ 464708	24,05

38	40	4	Ofis	27	2584	2545	/	464708	25,45
39	41	4	Ofis	27	2585	2257	/	464708	22,57
40	42	4	Ofis	27	2586	2257	/	464708	22,57
41	43	4	Ofis	27	2587	2257	/	464708	22,57
42	44	4	Ofis	27	2588	2257	/	464708	22,57
43	45	4	Ofis	27	2589	2257	/	464708	22,57
44	46	4	Ofis	27	2590	2196	/	464708	21,96
45	47	4	Ofis	27	2591	2271	/	464708	22,71
46	48	4	Ofis	27	2592	2309	/	464708	23,09
47	49	4	Ofis	27	2593	2273	/	464708	22,73
48	50	4	Ofis	27	2594	2108	/	464708	21,08
49	51	4	Ofis	27	2595	2130	/	464708	21,3
50	52	4	Ofis	27	2596	2116	/	464708	21,16
51	53	5	Ofis	27	2597	2240	/	464708	22,4
52	54	5	Ofis	27	2598	2446	/	464708	24,46
53	55	5	Ofis	27	2599	2405	/	464708	24,05
54	56	5	Ofis	27	2600	2405	/	464708	24,05
55	57	5	Ofis	27	2601	2545	/	464708	25,45
56	58	5	Ofis	27	2602	2257	/	464708	22,57
57	59	5	Ofis	27	2603	2257	/	464708	22,57
58	60	5	Ofis	27	2604	2257	/	464708	22,57
59	61	5	Ofis	27	2605	2257	/	464708	22,57
60	62	5	Ofis	27	2606	2257	/	464708	22,57
61	63	5	Ofis	27	2607	2196	/	464708	21,96
62	64	5	Ofis	27	2608	2271	/	464708	22,71
63	65	5	Ofis	27	2609	2309	/	464708	23,09
64	66	5	Ofis	27	2610	2273	/	464708	22,73
65	67	5	Ofis	27	2611	2108	/	464708	21,08
66	68	5	Ofis	27	2612	2130	/	464708	21,3
67	69	5	Ofis	27	2613	2116	/	464708	21,16
68	70	6	Ofis	27	2614	2262	/	464708	22,62
69	71	6	Ofis	27	2615	2470	/	464708	24,7
70	72	6	Ofis	27	2616	2429	/	464708	24,29
71	73	6	Ofis	27	2617	2429	/	464708	24,29
72	74	6	Ofis	27	2618	2570	/	464708	25,7
73	75	6	Ofis	27	2619	2278	/	464708	22,78
74	76	6	Ofis	27	2620	2278	/	464708	22,78
75	77	6	Ofis	27	2621	2278	/	464708	22,78
76	78	6	Ofis	27	2622	2278	/	464708	22,78
77	79	6	Ofis	27	2623	2278	/	464708	22,78
78	80	6	Ofis	27	2624	2219	/	464708	22,19
79	81	6	Ofis	27	2625	2297	/	464708	22,97
80	82	6	Ofis	27	2626	2329	/	464708	23,29
81	83	6	Ofis	27	2627	2297	/	464708	22,97
82	84	6	Ofis	27	2628	2127	/	464708	21,27
83	85	6	Ofis	27	2629	2629	/	464708	26,29
84	86	6	Ofis	27	2630	2136	/	464708	21,36
85	87	7	Ofis	27	2631	2262	/	464708	22,62
86	88	7	Ofis	27	2632	2470	/	464708	24,7
87	89	7	Ofis	27	2633	2429	/	464708	24,29
88	90	7	Ofis	27	2634	2429	/	464708	24,29
89	91	7	Ofis	27	2635	2570	/	464708	25,7
90	92	7	Ofis	27	2636	2278	/	464708	22,78
91	93	7	Ofis	27	2637	2278	/	464708	22,78
92	94	7	Ofis	27	2638	2278	/	464708	22,78
93	95	7	Ofis	27	2639	2278	/	464708	22,78
94	96	7	Ofis	27	2640	2278	/	464708	22,78
95	97	7	Ofis	27	2641	2219	/	464708	22,19
96	98	7	Ofis	27	2642	2297	/	464708	22,97
97	99	7	Ofis	27	2643	2329	/	464708	23,29
98	100	7	Ofis	27	2644	2297	/	464708	22,97
99	101	7	Ofis	27	2645	2127	/	464708	21,27

100	102	7	Ofis	27	2646	2152	/	464708	21,52
101	103	7	Ofis	27	2647	2136	/	464708	21,36
102	104	8	Ofis	27	2648	2240	/	464708	22,4
103	105	8	Ofis	27	2649	2446	/	464708	24,46
104	106	8	Ofis	27	2650	2405	/	464708	24,05
105	107	8	Ofis	27	2651	2405	/	464708	24,05
106	108	8	Ofis	27	2652	2545	/	464708	25,45
107	109	8	Ofis	27	2653	2257	/	464708	22,57
108	110	8	Ofis	27	2654	2257	/	464708	22,57
109	111	8	Ofis	27	2655	2257	/	464708	22,57
110	112	8	Ofis	27	2656	2257	/	464708	22,57
111	113	8	Ofis	27	2657	2257	/	464708	22,57
112	114	8	Ofis	27	2658	2196	/	464708	21,96
113	115	8	Ofis	27	2659	2271	/	464708	22,71
114	116	8	Ofis	27	2660	2309	/	464708	23,09
115	117	8	Ofis	27	2661	2273	/	464708	22,73
116	118	8	Ofis	27	2662	2108	/	464708	21,08
117	119	8	Ofis	27	2663	2130	/	464708	21,3
118	120	8	Ofis	27	2664	2116	/	464708	21,16
119	121	Zemin	Dükkan	27	2665	25431	/	464708	254,31
120	122	Zemin	Dükkan	27	2666	6086	/	464708	60,86
121	123	Zemin	Dükkan	27	2667	7172	/	464708	71,72
122	128	1	Dükkan	27	2672	15441	/	464708	154,41
123	129	1	Dükkan	27	2673	4500	/	464708	45
124	130	1	Dükkan	28	2674	7078	/	464708	70,78
125	131	1	Dükkan	28	2675	6672	/	464708	66,72
126	132	1	Dükkan	28	2676	10362	/	464708	103,62
127	133	1	Dükkan	28	2677	15169	/	464708	151,69
128	134	1	Dükkan	28	2678	17364	/	464708	173,64
129	135	1	Dükkan	28	2679	7301	/	464708	73,01

## 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 taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

### **Beyanlar Hanesinde:**

-Yönetim Planı : 02/09/2021 (28.09.2021 tarih, 38129 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

### **Serhler Hanesinde:**

-Finansal Kiralama Şerhi: ARI FİNASAL KİRALAMA A.Ş nin 30/09/2020 tarih 16843 sayılı Sözleşme ile. (23.02.2021 tarih, 6999 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

-8,98 M2 LİK KISIMDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (24.02.2014 tarih, 6064 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)

-929,04 M2 LİK KISIMDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (24.02.2014 tarih, 6064 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

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.

Tebliğ'in 26. Maddesinde "*Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve gerialım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.*" denilmekte olup, ilgili finansal kiralama şerhi bu kapsamda konulmuştur.

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 konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

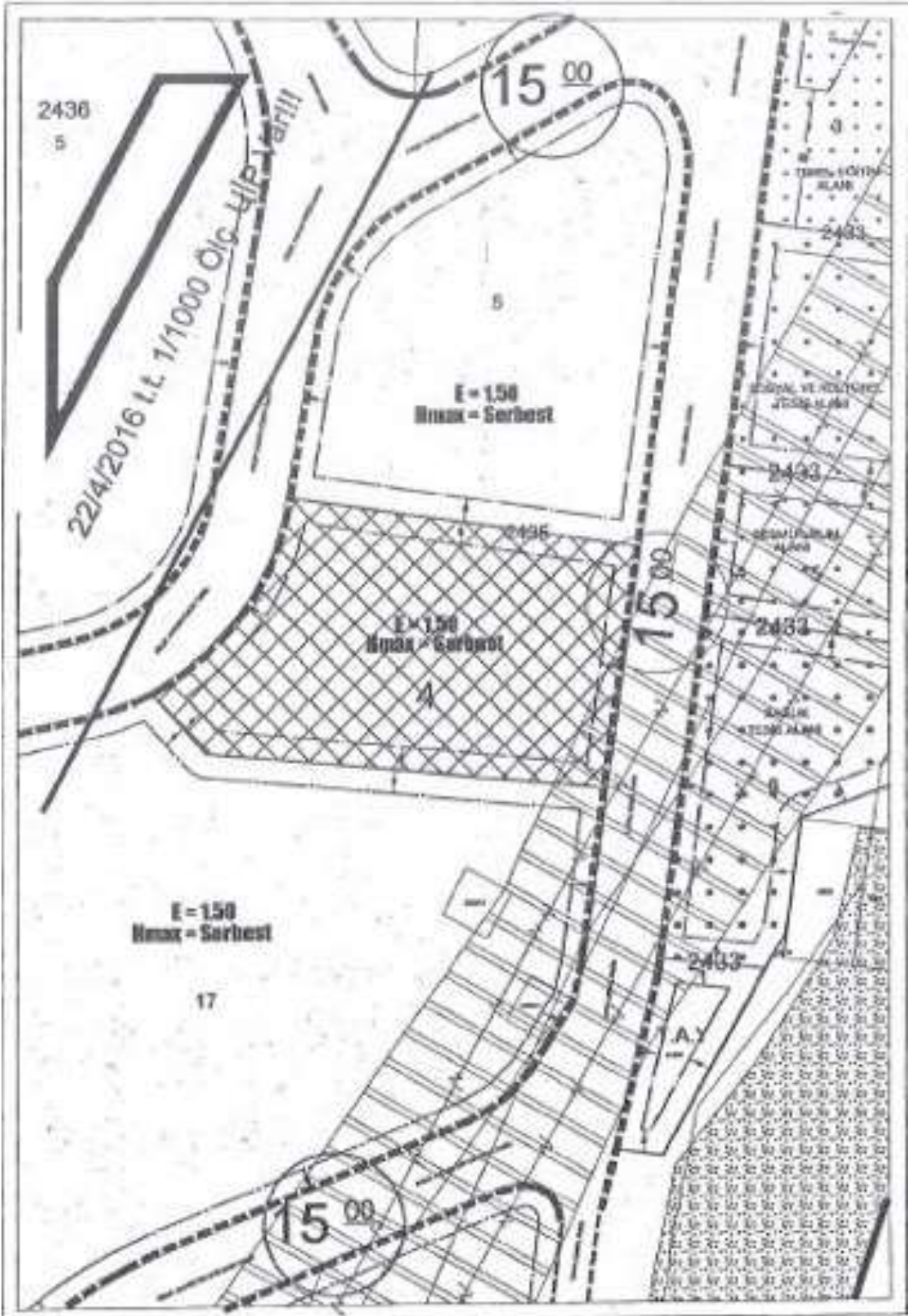
## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli 21.06.2011 tarihli Site Mahallesi, 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında Emsal: 1.50 ve Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahip iken 20.02.2022 tarihli Site Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında Serbest yüksekliğe ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parselde Yençok: 20 Kat koşulu eklenmiştir.

### ÜMRANIYE, SİTE MAHALLESİ 37 PAFTA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

1. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA VE TRAFİ MERKEZİ ALANINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI BOYUNCA İLGİLİ KURULUŞTAN (TEİAŞ) GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
5. İSTANBUL SE VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İSKİ) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT YAPILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA E=1.50 VE HMAX=SERBESTTİR **Yençok=20 KAT. KAT YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR. (T.T. 20.02.2022).**
8. MEVCUT BİNALARIN BULUNDUĞU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M2, DİĞER ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2'DİR
9. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN AVAN PROJE ONAYLARI İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR; ANCAK İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN KOŞULLARA HAİZ YAPILARIN AVAN PROJE ONAYLARI İ.B.B TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
10. DOĞAL ZEMİN KOTUNUN ALTINDA VE YOL CEPHELERİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE PARSEL TAMAMINDA BODRUM KAT YAPILABİLİR. DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA BODRUM KATLARDA DA PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFESİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI İÇİNDE EMSALİN %5'İNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE KONUTLARIN ZEMİN KATLARINDA VEYA MAKSİMUMU 2 KATLI AYRI YAPI ŞEKLİNDE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ VE SOSYAL BİRİMLER YER ALABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİLDİR.
12. PARSELLERİN BİRLEŞMESİNİN TESHİK EDİLMESİ AMACI İLE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNDE 10000 METREKAREYE ULAŞILDIĞINDA %5, 20000 METREKAREYE ULAŞILDIĞINDA %10 EMSAL ARTTIRIMI YAPILIR.
13. PLANDA TİCARET LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ALANLARINDA; GÜNLÜK, HAFTALIK GEREKSİNİMLERE YÖNELİK ALIŞVERİŞ BİRİMLERİ (MARKET, LOKANTA, RESTORAN, EZCANE, TUHAFİYE, SAĞLIK VB. ), ÖZEL HİZMET BİRİMLERİ (BANKA, SİGORTA) EĞLENCE, SPOR VE SOSYAL AKTİVİTE BİRİMLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA OFİS, BÜRO, OTEL, MOTEL YAPILARI YER ALABİLİR. KONUT YAPILAMAZ, KONAKLAMA BİRİMLERİ BAĞIMSIZ BÖLÜM ŞEKLİNDE YAPILAMAZ.
14. KAMUYA TERK EDİLEN ALANLARDA KAMU YARARINA ALTYAPI AMAÇLI TEKNİK KULLANIMLAR (TRAFİ, SU DEPOSU, ARITMA TESİSİ VB.) YER ALABİLİR.
15. KAMU ELİNE GEÇEN (TERK EDİLEN) PARK ALANLARINDA SPOR TESİSİ YAPILABİLİR. BU TESİSLERİN KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENİR. ANCAK BU TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI, TERK EDİLEN PARK ALANLARIN BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN KAKS: 0,05'İ GEÇEMEZ.
16. PLAN TASDİK SINIRLARI İÇİNDE KALMAK VE TRANSFERE KONU PARSEL MALİKLERİN MUVAFAKATI İLE PARSELLER ARASINDA EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR.
17. ARAZİNİN ENGEBELİ BÖLGELERİNDE PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK DAHA VERİMLİ KULLANILMAK ÜZERE MEVCUT BİNALARIN OTURDUĞU ALANLAR HARİÇ ZEMİN TANZİMİ YAPILABİLİR.
18. BU PLAN NOTLARININ KAPSAMI DIŞINDA KALAN KONULARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
19. EMSAL TRANSFERİ YOLUYLA PARSELLERİN YAPILAŞMA DEĞERİ E=2,50'Yİ AŞAMAZ. EMSAL HAKKININ TAMAMI BAŞKA PARSELLERE TRANSFER EDİLEN PARSELLERİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK DONATI ALANI HALİNE GETİRİLMESİ VE KAMUYA TERKİNİ ZORUNLUDUR. EMSAL HAKKI TRANSFERİ YAPILAN PARSELLERDE, PARSELLERİN YENİ OLUŞAN EMSAL DEĞERLERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK PLANLARA İŞLENMEDEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILAMAZ.
20. ZORUNLU OLAN HALLERDE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE HESAP EDİLEN BLOKLAR ARASI MESAFELERDE MAKSİMUM 1 M. AZALTMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
21. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.



İmar Plan Görüntüsü

## 11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Ümraniye Belediyesi ve Webtapu Sisteminde incelenen onaylı mimari projesi göre ve mevcutta 3 bodrum + zemin + 8 normal kattan ibaret olup toplam 21.087,68 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Yapı 135 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup değerlemeye konu 129 adet bağımsız bölümdür.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için tanzim edilmiş;

- 30.06.2017 tarih ve 2016/27975 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 29.09.2017 tarih ve 17/21029 sayılı tadilat ruhsatı,
- 31.12.2018 tarih 18/19116 sayılı tadilat ruhsatı,
- 31.05.2021 tarih ve 21/4567 numaralı isim değişikliği ruhsatı,
- 18.06.2021 tarih ve 20/10223 numaralı tadilat bulunmaktadır. Bu belge 135 adet işyeri için düzenlenmiştir. Yol kotu altı kat sayısı 3, yol kotu üstü kat sayısı 9, toplam kat sayısı ise 12'dir.

Ofis ve işyeri inşaat alanı 7.403,78 m<sup>2</sup>, ortak alan inşaat alanı 13.683,90 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı ise 21.087,68 m<sup>2</sup>'dir.

## 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 İstanbul Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından devam etmektedir.

Adres: Atatürk Mah. Yayla Sokak Sok. No: 20 Ümraniye/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 taşınmazlar 28.09.2021 tarihinde kat irtifak tesisi işleminden Arı Finansal Kiralama 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**

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli 21.06.2011 tarihli Site Mahallesi, 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında Emsal: 1.50 ve Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahip iken 20.02.2022 tarihli Site Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında Serbest yüksekliğe ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parselde Yencok: 20 Kat koşulu eklenmiştir.

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 enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar için 18.08.2021 tarihinde tadilat ruhsatı düzenlenmiş olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

### **11.5.6. Proje Bilgileri**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Yahya Kemal Caddesi, 2435 ada, 4 parsel üzerinde yer alan Flatofis Ataşehir binası mimari kat irtifak projesine göre 135 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 3 bodrum kat, zemin kat ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır.

- 3. bodrum ve 2. bodrum katta yapıya ait ortak mahaller,
- 1. bodrum katta 1 adet işyeri,
- Zemin katta 7 adet dükkan,
- 1. normal katta 8 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm,
- 2. normal katta toplam 17 adet ofis,
- 3. normal katta toplam 17 adet ofis,
- 4. normal katta toplam 17 adet ofis,
- 5. normal katta toplam 17 adet ofis,

- 6. normal katta toplam 17 adet ofis,
- 7. normal katta toplam 17 adet ofis,
- 8. normal katta toplam 17 adet ofis olmak üzere projede toplam 135 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Ofis ve işyeri inşaat alanı 7.403,78 m<sup>2</sup>, ortak alan inşaat alanı 13.683,90 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı ise 21.087,68 m<sup>2</sup>'dir.

## 12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

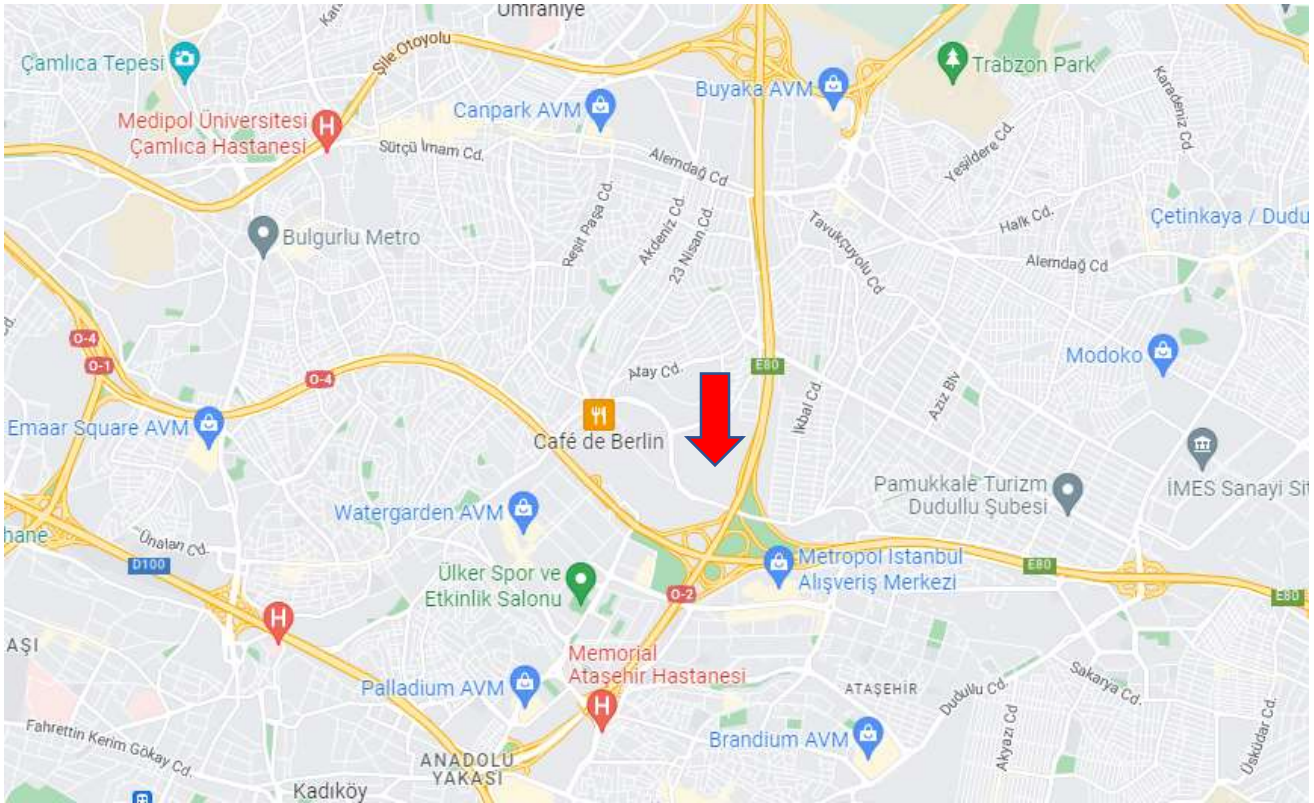
### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Yahya Kemal Caddesi, 2435 ada, 4 parsel üzerinde yer alan Flatofis Ataşehir binası mimari kat irtifak projesine göre 135 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

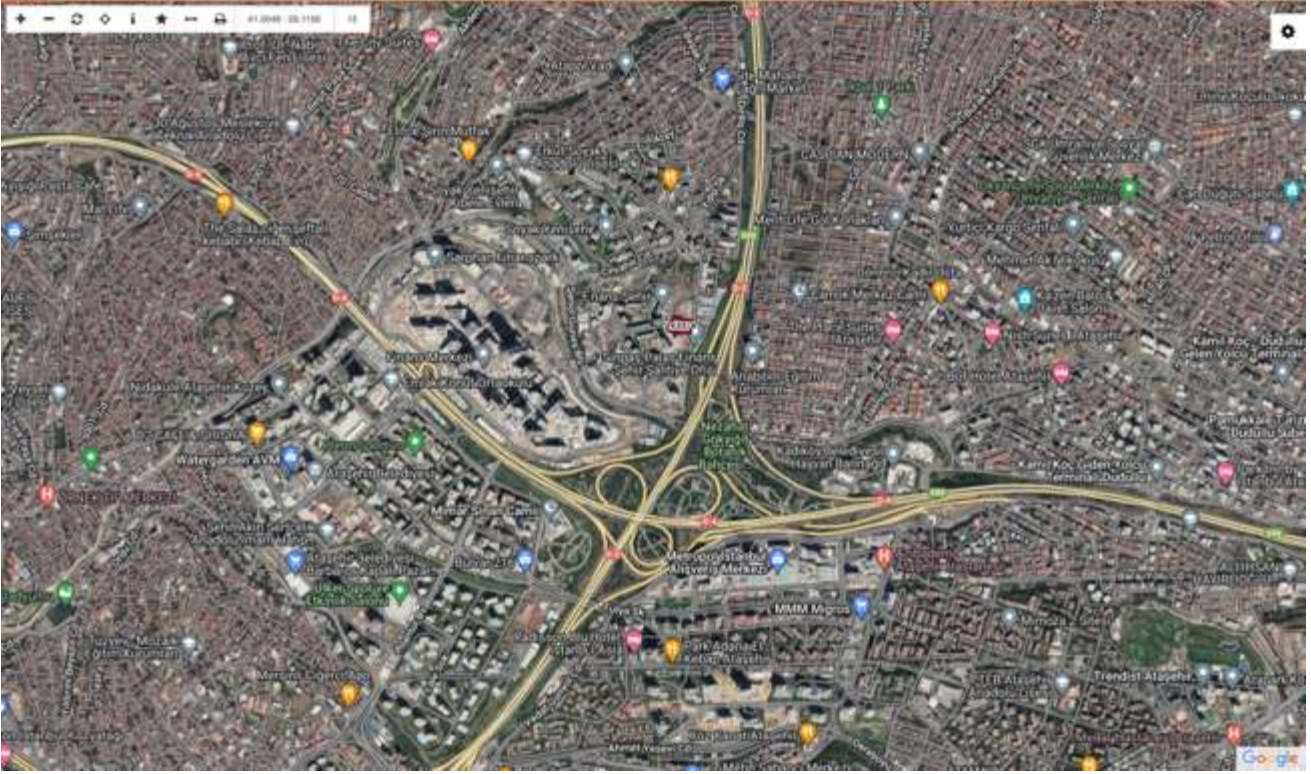
Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı'nın kuzey doğusunda konumlanmaktadır. Parselin batı ve güney batısında Şenol Güneş Bulvarı, kuzey batısında Cevahir Caddesi, doğusunda E-80 yolu-TEM Otoyolu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye Ümraniye İlçesi Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya taşınmazlara D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye – Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir.

Değerleme konusu taşınmazlar Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12 km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7,2km mesafededir.



**Konum Krokisi**



### Uydu Krokileri

## 12.2. Bölge Analizi

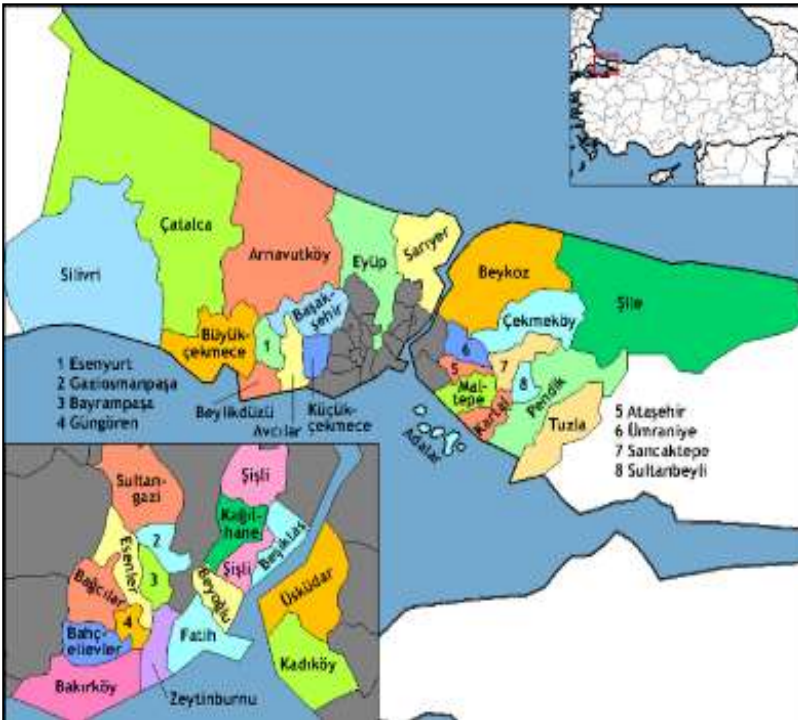
### 12.2.1. İstanbul İli:

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 itibariyle 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.

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 dışsattım 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. İlerdeki 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, fönüküler 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. Ümraniye İlçesi:

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

İlçede toplam 60.014 ana taşınmaz, 189.131 bağımsız bölüm, 199.700 malik mevcut olup, 43 personel ile hizmet veren Tapu Müdürlüğü tarafından 2014 yılında toplam 45.046 işlem yapılmış olup, bunlar; 12.969 satış, 37 bağış, 897 intikal, 48 taksim, 2.836 ipotek, 6.360 ipotek terkin, 98 cins tashihi, 780 diğer tashihsler, 3 imar uygulaması, 684 kat irtifakı, 640 kat mülkiyeti, 341 kamulaştırma, 28.089 diğer işlemlerdir.

İstanbul Kadastro Müdürlüğüne bağlı olup, 3 ilçeye hizmet veren Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde Ümraniye'de 57.300 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2014 yılında 607 Aplikasyon, 21 ihdas, 894 plan örneği (çap), 44 ifraz, 406 yola terk, 169 tevhit, 720 cins değişikliği, 12 irtifak hakkı tesisi, 10 alan düzenlemesi, 5 kamulaştırma haritası, 256 diğer tescile konu işlem olmak üzere toplam 3.144 işlem gerçekleştirilmiştir.



Ümraniye 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 aşılımlarının 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**

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

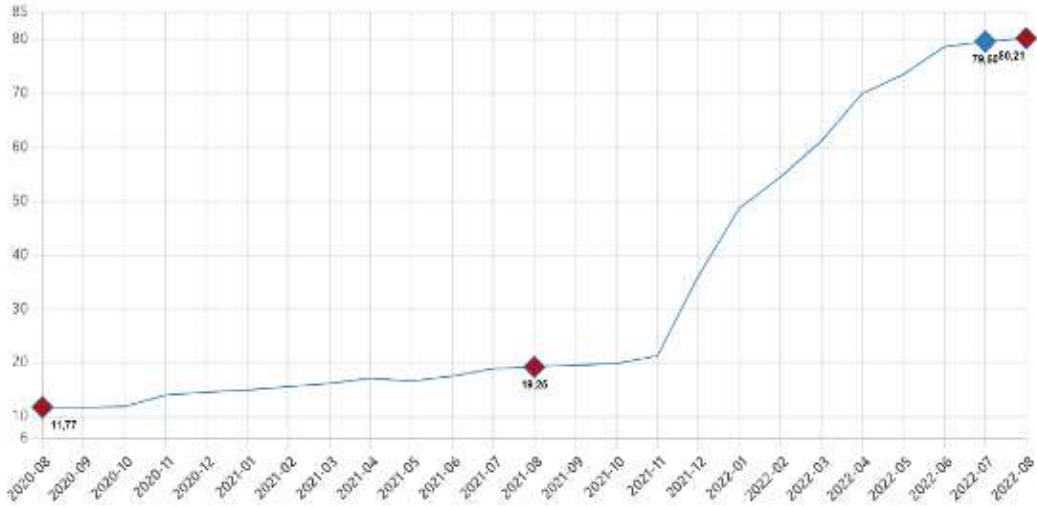
## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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.

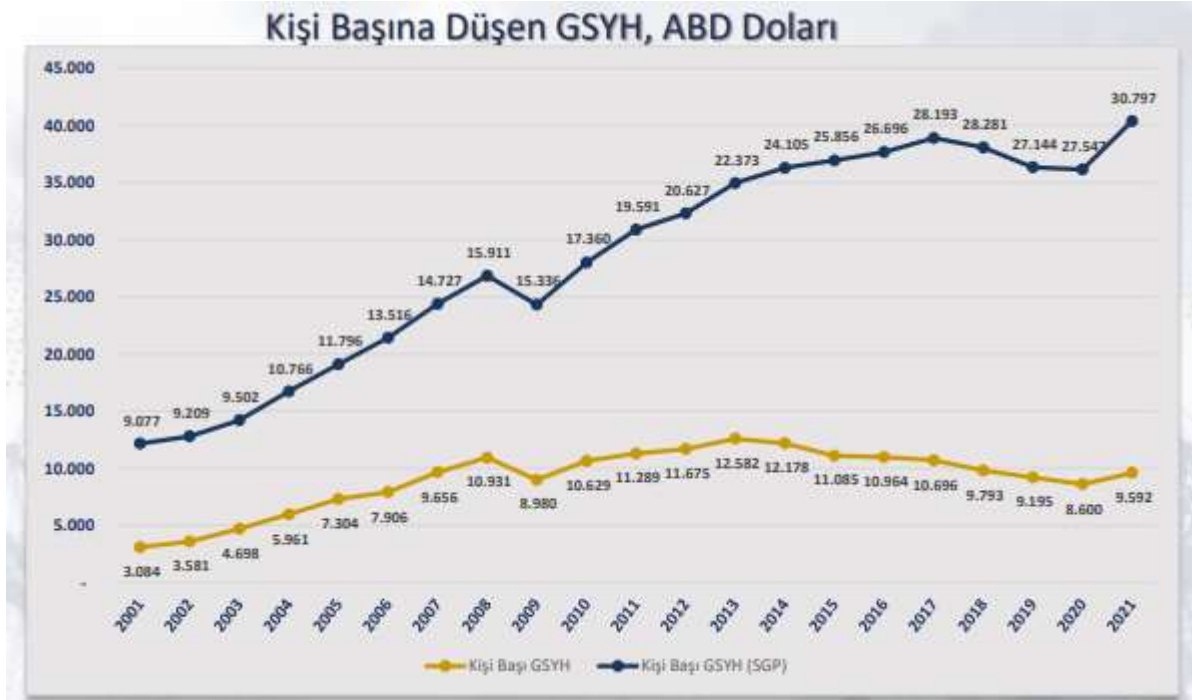
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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

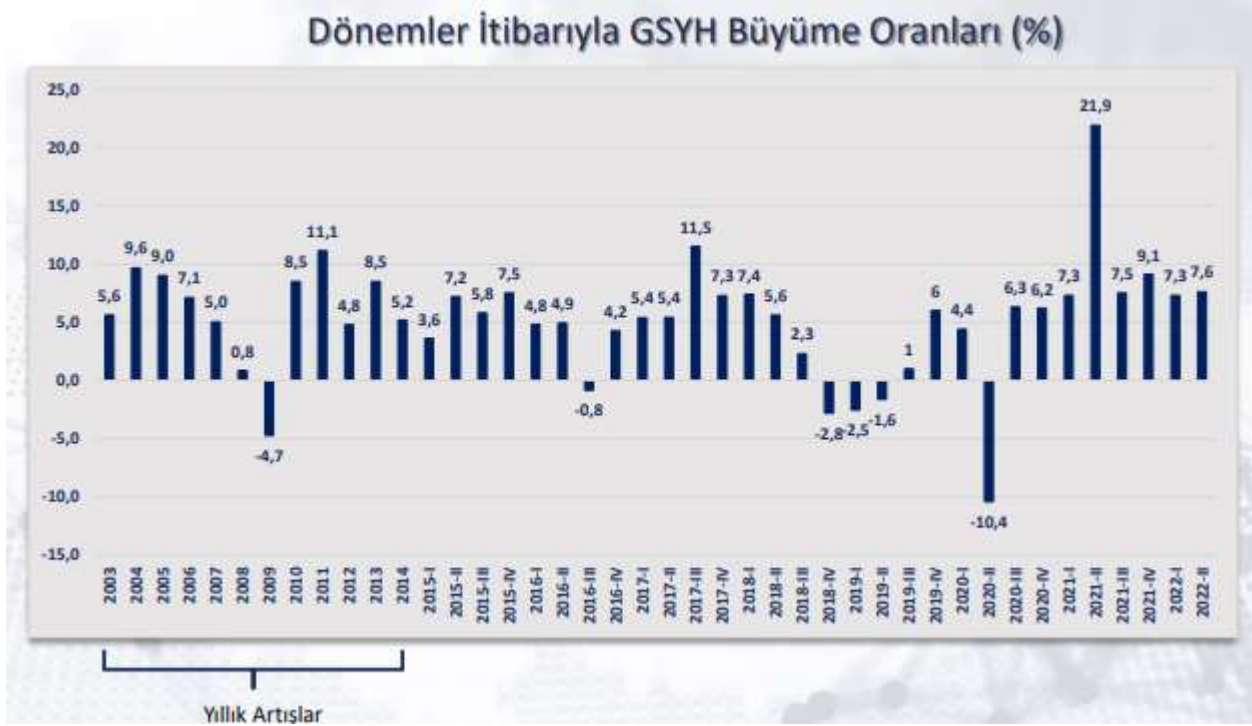
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	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	19,1	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
CARI İŞLEMLER DENGESİ(/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİHİDAM 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

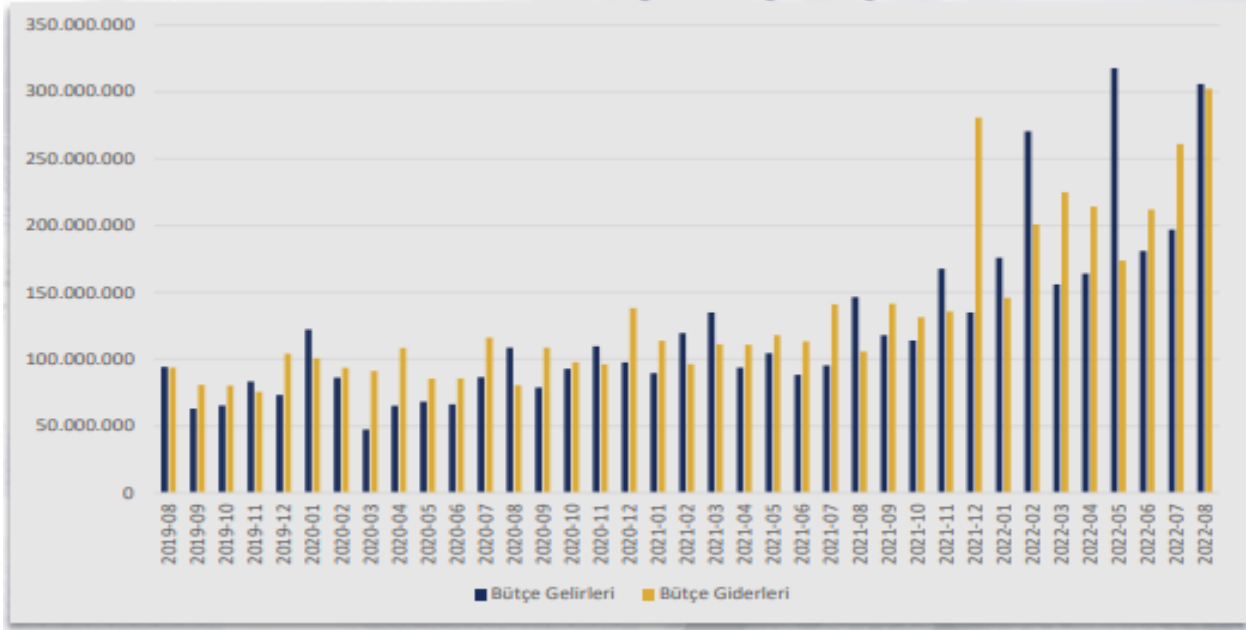
## 2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

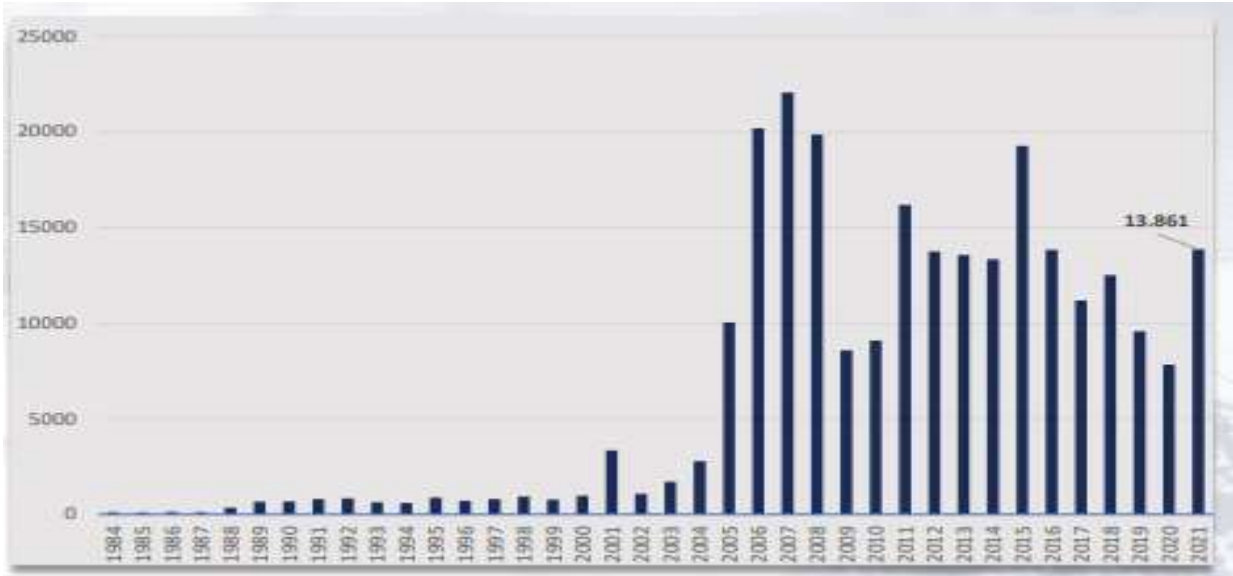
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

### 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.

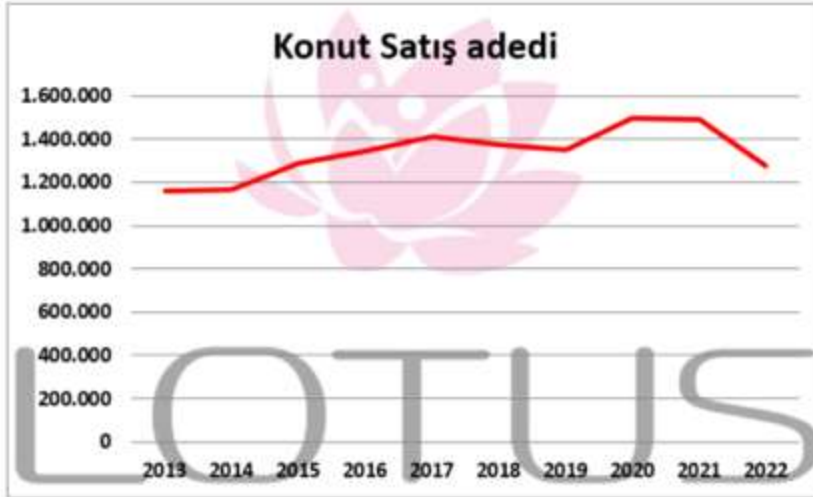
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 kullandırmak 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 yaşamasına 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.



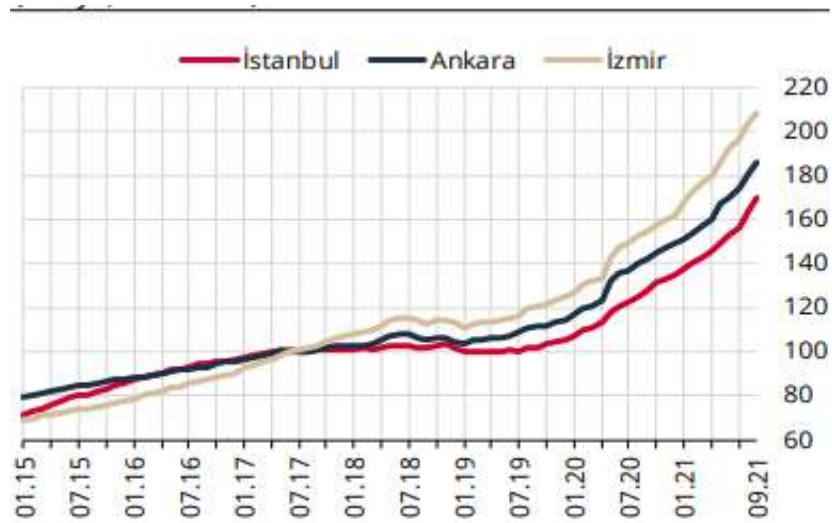
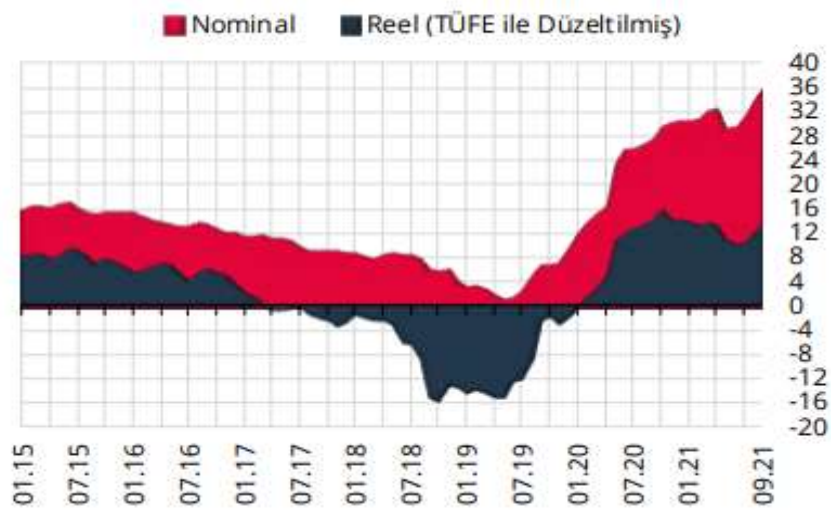
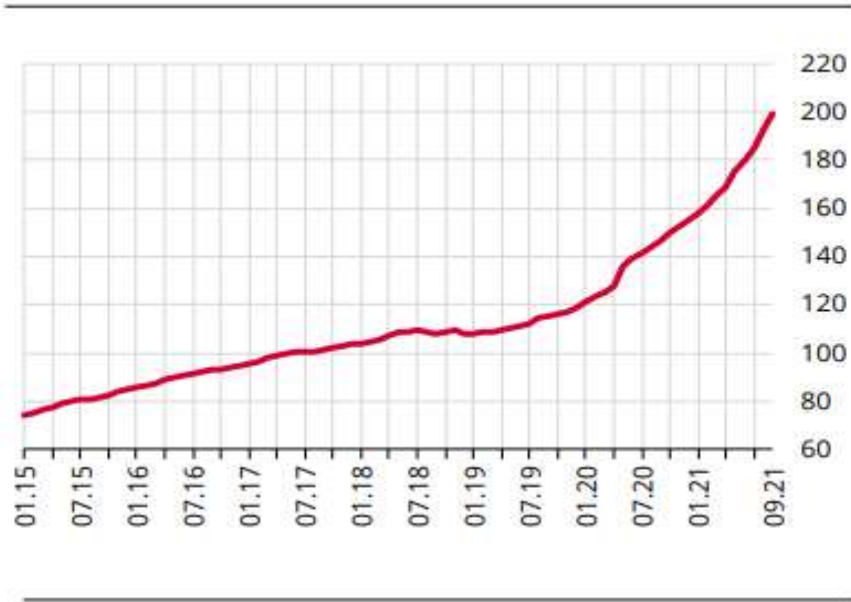
Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

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 içerisinde geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
	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 ₺





### Konut Fiyat Endeksleri (207=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

<b>İNŞAAT TARZI</b>	B.A.K
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık
<b>YAPININ YAŞI</b>	Yeni tamamlanmış
<b>KAT ADEDİ</b>	12 (3 bodrum + zemin + 8 normal kat)
<b>KULLANIM ALANI</b>	Bkz. Açıklamalar
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Var
<b>HİDROFOR</b>	Var
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Var
<b>JENERATÖR</b>	Var
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Klima + Doğalgaz
<b>ASANSÖR</b>	Var
<b>GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ</b>	Mevcut /Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	Açık - Kapalı Otopark Mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

## 14. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 4.647,08 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 2435 ada, 4 parsel üzerine ayrıık nizamda, 3 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat olarak inşa edilmiştir.
- Hâlihazırda ana taşınmazın ortak alanlarında ince işçilik devam etmekte olup tamamlanma seviyesi % 95 üzerinde olduğundan % 100 kabul edilmiştir.
- Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır.
- Topoğrafik açıdan eğimlidir.
- Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.
- Projede 29 m<sup>2</sup>'den 1.200 m<sup>2</sup>'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.

B. B. NO	KATI	NİTELİĞİ	GENEL BRÜT ALANI (m2)
1	1. Bodrum	İş Yeri	389,64
2	2	Ofis	72,16
3	2	Ofis	76,87
5	2	Ofis	54,31
6	2	Ofis	68,61
7	2	Ofis	52,41
8	2	Ofis	52,41
9	2	Ofis	52,41
11	2	Ofis	52,41
12	2	Ofis	61,70
13	2	Ofis	64,07
14	2	Ofis	66,63
15	2	Ofis	90,33
16	2	Ofis	62,98
17	2	Ofis	55,31
18	2	Ofis	49,13
19	3	Ofis	51,54
20	3	Ofis	54,20
21	3	Ofis	54,31

22	3	Ofis	54,31
23	3	Ofis	56,39
24	3	Ofis	52,41
25	3	Ofis	52,41
26	3	Ofis	52,41
27	3	Ofis	52,41
28	3	Ofis	52,41
29	3	Ofis	51,52
30	3	Ofis	53,31
31	3	Ofis	52,08
32	3	Ofis	52,29
33	3	Ofis	48,47
34	3	Ofis	49,01
35	3	Ofis	48,69
36	4	Ofis	51,54
37	4	Ofis	54,20
38	4	Ofis	54,31
39	4	Ofis	54,31
40	4	Ofis	56,39
41	4	Ofis	52,41
42	4	Ofis	52,41
43	4	Ofis	52,41
44	4	Ofis	52,41
45	4	Ofis	52,41
46	4	Ofis	51,52
47	4	Ofis	53,31
48	4	Ofis	52,08
49	4	Ofis	52,29
50	4	Ofis	48,47
51	4	Ofis	49,01
52	4	Ofis	48,69
53	5	Ofis	51,54
54	5	Ofis	54,20
55	5	Ofis	54,31
56	5	Ofis	54,31
57	5	Ofis	56,39
58	5	Ofis	52,41
59	5	Ofis	52,41
60	5	Ofis	52,41
61	5	Ofis	52,41
62	5	Ofis	52,41
63	5	Ofis	51,52
64	5	Ofis	53,31
65	5	Ofis	52,08
66	5	Ofis	52,29
67	5	Ofis	48,47
68	5	Ofis	49,01
69	5	Ofis	48,69
70	6	Ofis	51,54
71	6	Ofis	54,20
72	6	Ofis	54,31
73	6	Ofis	54,31
74	6	Ofis	56,39
75	6	Ofis	52,41
76	6	Ofis	52,41
77	6	Ofis	52,41
78	6	Ofis	52,41

79	6	Ofis	52,41
80	6	Ofis	51,52
81	6	Ofis	53,31
82	6	Ofis	52,08
83	6	Ofis	52,29
84	6	Ofis	48,47
85	6	Ofis	49,01
86	6	Ofis	48,69
87	7	Ofis	51,54
88	7	Ofis	54,20
89	7	Ofis	54,31
90	7	Ofis	54,31
91	7	Ofis	56,39
92	7	Ofis	52,41
93	7	Ofis	52,41
94	7	Ofis	52,41
95	7	Ofis	52,41
96	7	Ofis	52,41
97	7	Ofis	51,52
98	7	Ofis	53,31
99	7	Ofis	52,08
100	7	Ofis	52,29
101	7	Ofis	48,47
102	7	Ofis	49,01
103	7	Ofis	48,69
104	8	Ofis	51,54
105	8	Ofis	54,20
106	8	Ofis	54,31
107	8	Ofis	54,31
108	8	Ofis	56,39
109	8	Ofis	52,41
110	8	Ofis	52,41
111	8	Ofis	52,41
112	8	Ofis	52,41
113	8	Ofis	52,41
114	8	Ofis	51,52
115	8	Ofis	53,31
116	8	Ofis	52,08
117	8	Ofis	52,29
118	8	Ofis	48,47
119	8	Ofis	49,01
120	8	Ofis	48,69
121	Zemin	Dükkan	457,68
122	Zemin	Dükkan	126,78
123	Zemin	Dükkan	118,29
128	1	Dükkan	369,63
129	1	Dükkan	109,89
130	1	Dükkan	169,38
131	1	Dükkan	162,97
132	1	Dükkan	253,07
133	1	Dükkan	363,12
134	1	Dükkan	424,11
135	1	Dükkan	178,35
<b>TOPLAM</b>			<b>9.383,67</b>

## 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
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,</li><li>- Önemli bir kavşak noktasında yer alması,</li><li>- Reklam kabiliyeti,</li><li>- Ticari alanları mevcudiyeti,</li><li>- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması,</li><li>- Tamamlanmış altyapı,</li><li>- Tercih edilen bir bölgede yer alması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması,</li><li>- Kat mülkiyetine geçilmemiş olması.</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması</li><li>- Finans Merkezinin tamamlanmasıyla bölgede ofis ihtiyacının artacak olması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,</li></ul>

## 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 görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alınması 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 alıcılı, 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 sayıllaştırıldıklarına 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.



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

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

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

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

(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 karşılanmadığı 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

## 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 değerlendirilmesi 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 yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdeler 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 Dükkan Bilgileri**

#### **1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 455 35 35**

Sinpaş Finansşehir projesi bünyesinde giriş katta yer alan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 21.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 504 13 31**

Sinpaş Finansşehir projesi bünyesinde giriş katta yer alan 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 21.750.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 533 385 86 99**

Sarphan Finans projesinde ara kat 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 22.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 455 15 00**

Sinpaş Finansşehir projesi bünyesinde giriş katta yer alan 339 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 41.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 532 636 70 44**

Sarphan Finans projesinde giriş kat 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 40.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 360 70 80**

Sarphan Finans projesinde giriş kat 178 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 25.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

## Emsal Analizi (Satılık Dükkan)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
Emsal 1	143.333	-10%	150	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	129.000
Emsal 2	150.000	-10%	145	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	135.000
Emsal 3	73.333	-10%	300	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	66.000
Emsal 4	120.944	-10%	339	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	108.850
Emsal 5	114.286	-10%	350	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	102.857
Emsal 6	140.449	-10%	178	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	126.404

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden ve çevre projelerden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüş olup ortalama satış m<sup>2</sup> birim değeri 111.350,-TL olarak hesaplanmıştır.

### **Kiralık Dükkanı Bilgileri**

#### **7-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 532 231 41 45**

Sarphan Finans projesinde giriş kat 175 m2 kullanım alanlı dükkan 60.000,00 TL bedelle kiralıktır.

#### **8-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 216 519 36 46**

Sinpaş Finansşehir projesinde giriş kat 168 m2 kullanım alanlı dükkan 80.000,00 TL bedelle kiralıktır.

#### **9-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 532 231 41 45**

Sarphan Finans projesinde giriş kat 120 m2 kullanım alanlı dükkan 35.000,00 TL bedelle kiralıktır.

#### **10- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 532 572 22 65**

Sarphan Finans projesinde giriş kat 125 m2 kullanım alanlı dükkan 28.000,00 TL bedelle kiralıktır.

#### **11- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 532 613 80 80**

Ataşehir Bulvarı üzerinde giriş kat 350 m2 kullanım alanlı dükkan 175.000,00 TL bedelle kiralıktır.

### **Emsal Analizi (Kiralık Dükkan)**

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
Emsal 7	343	-10%	175	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	10%	377
Emsal 8	476	-10%	168	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	429
Emsal 9	292	-10%	120	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	10%	321
Emsal 10	224	-10%	125	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	10%	246
Emsal 11	500	-10%	350	0%	Orta Eski	15%	Az İyi	-10%	-5%	475

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden ve çevre projelerden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama kiralama m<sup>2</sup> birim değeri 370,-TL olarak hesaplanmıştır.

### **Satılık Ofis Bilgileri**

#### **12- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 688 66 88**

Sarphan Finans Park projesi bünyesinde 10. katta yer alan 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 4.400.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **13- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 688 66 88**

Sarphan Finans Park projesi bünyesinde 3. katta yer alan 94 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 8.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **14- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 299 09 09**

Finansşehir projesi bünyesinde 7. katta yer alan 77 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 7.485.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **15- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 688 66 88**

Finansşehir projesi bünyesinde 1. katta yer alan 94 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 8.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

#### **16- Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 0 216 688 66 88**

Sinpaş Time projesi bünyesinde 10. katta yer alan 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 8.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

### **Emsal Analizi (Satılık Ofis)**

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltilmesi		Yaş/İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltilme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
<b>Emsal 12</b>	80.000	-10%	55	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	72.000
<b>Emsal 13</b>	90.426	-10%	94	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	81.383
<b>Emsal 14</b>	101.883	-10%	77	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	91.695
<b>Emsal 15</b>	85.106	-10%	94	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	76.596
<b>Emsal 16</b>	69.565	-10%	115	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	62.609

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden ve çevre projelerden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüş olup ortalama satılık m<sup>2</sup> birim değeri 76.860,-TL olarak hesaplanmıştır.

### **Kiralık Ofis Bilgileri**

**17- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 216 519 36 46**

Finansşehir Time projesi bünyesinde 4. katta yer alan 47 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 10.500,00 TL bedelle kiralıktır.

**18- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 216 519 36 46**

Finansşehir Time projesi bünyesinde 8. katta yer alan 47 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 12.500,00 TL bedelle kiralıktır.

**19- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 532 435 54 40**

Finansşehir Time projesi bünyesinde 10. katta yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 14.000,00 TL bedelle kiralıktır.

**20- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 216 456 97 97**

Finansşehir Time projesi bünyesinde 12. katta yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 15.000,00 TL bedelle kiralıktır.

**21- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 216 327 77 60**

Finansşehir Time projesi bünyesinde 15. katta yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 15.000,00 TL bedelle kiralıktır.

**22- Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 0 216 327 77 60**

Sarphan projesi bünyesinde 5. katta yer alan 72 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 16.500,00 TL bedelle kiralıktır.

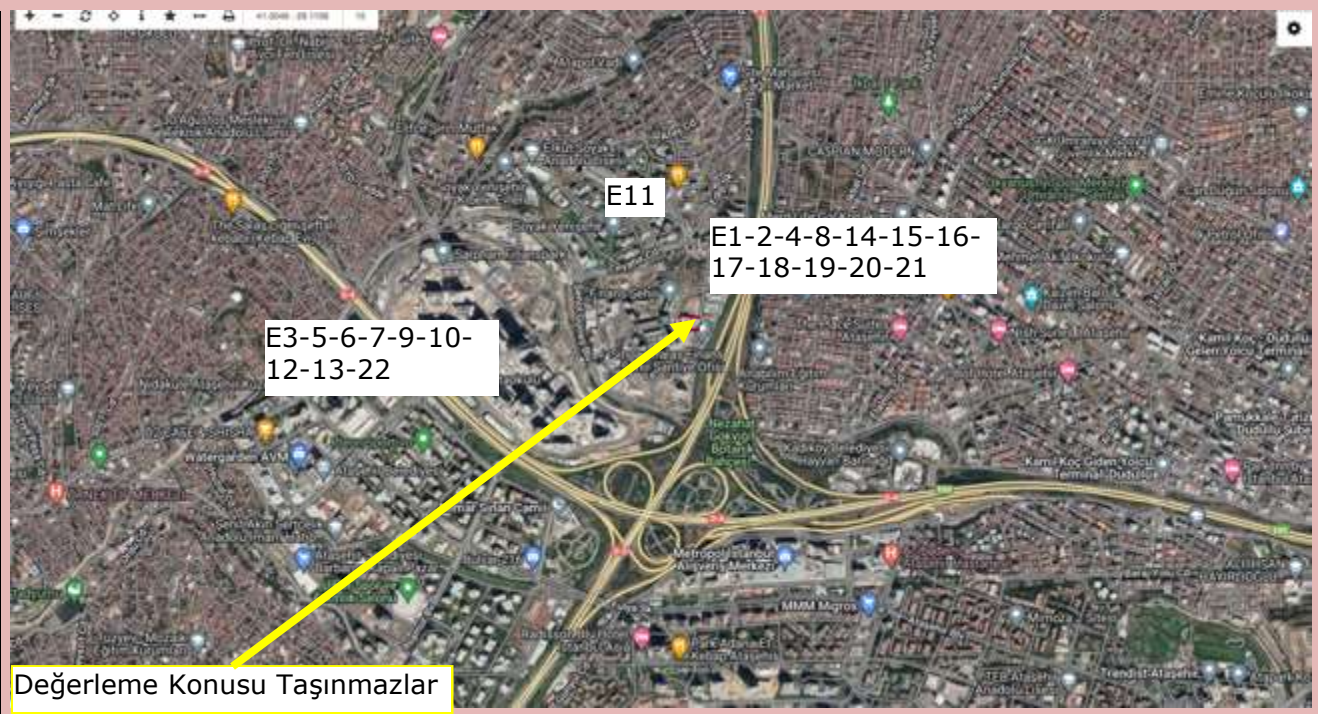
## Emsal Analizi (Kiralık Ofis)

Konu	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
<b>Konu Mülk</b>										<b>220</b>
Emsal 17	223	-10%	47	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	201
Emsal 18	266	-10%	47	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	239
Emsal 19	233	-10%	60	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	210
Emsal 20	250	-10%	60	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	225
Emsal 21	250	-10%	60	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	225
Emsal 22	229	-10%	72	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	206

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden ve çevre projelerden seçilmiş olup raporda kapalı kullanım alanı satış ofisinden alınan brüt kullanım alanı olduğundan emsallerde beyan edilen brüt kullanım alanlarına uygunlaştırılma yapılmamıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüş olup ortalama kiralama m<sup>2</sup> birim değeri 220,-TL olarak hesaplanmıştır.

## Emsal Kroki:





## Ulaşılan Sonuç

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

Nitelik	Adet	Toplam Piyasa Değeri (TL)
Ticari	129	745.420.000

## 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 dahil toplam değeri 745.420.000,-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)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
Ticari	129	2.318.000	27.816.000

### 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.

Tebliğ'in 26. Maddesinde "*Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve gerialım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.*" denilmekte olup, ilgili şerh bu kapsamda konulmuştur.

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 konusu 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 Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu Flatofis Ataşehir Projesi tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

### **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 18.06.2021 tarih ve 20/10223 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiş olup ruhsat süresi devam etmektedir.

### **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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

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

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

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **129 Adet Bağımsız Bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine ve bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle, **arsa payılar dahil toplam değeri için,**

**745.420.000,-TL** (Yediyüzkırkbeşmilyondörtüzyüzmibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(745.420.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{39.866.000,-USD})$

$(745.420.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{37.393.000,-Euro})$

(\*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-USD = 18,6983 TL; 1,- Euro = 19,9349 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerleme konusu taşınmazların KDV dahil değeri 879.595.600 TL'dir.

Değerlemeye konusu 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:

- Değer Tablosu
- Fotoğraflar
- Proje
- Yapı Ruhsatları
- İmar Durumu
- İpotek Yazısı
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)