



VARLIK  
DEĞERLEME

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR / İKİTELLİ-2

“525 ADA 11 PARSEL”

‘BİNA”

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

08.01.2024  
Rapor No:  
2023OZELP00295

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	01.12.2023 2023/031
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00295
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Paylı Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların 31.12.2023 tarihi itibari ile Türk lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	İkitelli OSB Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:100, Çelik Törün İş Merkezi, Başakşehir /İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 525 ada, 11 nolu parselde yer alan 6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri. (Bkz. Tapu Kayıtları)
SAHİBİ	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5970773/9957000 hissesi)
MEVCUT KULLANIM	İşyeri olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Prestij Hizmet İmalat Alanı
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	859.350.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.031.220.000,00 TL
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait %60'lık hissenin değeri (KDV Hariç)	515.610.000 TL
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait %60'lık hissenin değeri (KDV Dahil)	618.732.000 TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep Akça Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....	6
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....	6
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	6
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	8
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....	8
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	8
5.1.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	8
5.1.4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ .....	9
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5.2.2.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR.....	9
5.2.3.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5.2.4.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	10
5.2.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....	11
5.2.6.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	11
5.2.7.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....	11
6.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
6.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ .....	18
6.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	26
6.4.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....	26
6.4.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....	26
6.4.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	30
7.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	30
7.1.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	30

7.2.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	31
8.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....	31
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	31
8.2.	SWOT ANALİZİ .....	31
9.	DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....	31
9.1.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	31
9.2.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	31
9.3.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	33
9.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....	33
9.3.2.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI .....	33
9.3.3.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER .....	34
9.3.4.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR .....	35
9.3.5.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ .....	35
9.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	36
9.4.1.	MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....	36
9.4.2.	ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ .....	36
9.4.3.	YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR.....	37
9.4.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE).....	37
9.5.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	37
9.5.1.	GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....	37
9.5.2.	NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR .....	37
9.5.3.	İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELE ...	38
9.5.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE).....	39
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	39
10.6.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....	40
10.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	41
10.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER .....	41
10.9.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....	41
10.10.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	41
10.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ .....	41

10.12.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	42
10.13.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.) .....	42
11.	SONUÇ .....	43
12.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....	44
12.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....	44
12.2.	FOTOĞRAFLAR .....	45
12.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI .....	48
12.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....	63
12.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....	88
12.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ .....	91

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>Raporu Talep Eden</b>	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	01.12.2023 2023/031
<b>Değerleme Tarihi</b>	31 Aralık 2023
<b>Rapor Tarihi</b>	08 Ocak 2024
<b>Raporlama Süresi</b>	5 iş günü
<b>Rapor Numarası</b>	2023OZELP00295
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam mülkiyet

**Raporun Konusu / Amacı**

Bu rapor; Mülkiyeti SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş'ne ait olan; İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi, 525 Ada 11 no'lu parselde kain "6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

**Raporun Hazırlanma Standartları**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081

**Raporu Hazırlayanlar**

Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

**Raporun Hazırlanmasına Yardımcı Olanlar**

Elif Gökçe ÖZCAN, Değerleme Uzmanı – SPK No: 909292

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>Müşteri Unvanı</b>	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
<b>Müşteri Adresi</b>	Defterdar Mahallesi Otakçılar Cad. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi Küçükçekmece -İstanbul
<b>Telefon No</b>	+90 212 310 53 34
<b>Faks No</b>	+90 212 310 53 78
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.servetgyo.com.tr">www.servetgyo.com.tr</a>
<b>Kuruluş Tarihi</b>	18.05.2009
<b>Vergi Numarası</b>	764 037 25 45
<b>Ticaret Sicil No</b>	699367
<b>Ticaret Sicil Memurluğu</b>	İstanbul Ticaret Odası
<b>Faaliyet 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 ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

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

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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.



## 5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Müşteri isteği ve bilgisi dahilinde 17.11.2023 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünden temin edilen dijital tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

525 ADA 11 PARSEL			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Başakşehir	Arsa Payı	(5970773/9957000)
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	İkitelli-2	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	-
Mevkii	-	Tapu Tarihi	05.04.2019
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	9.957,02	Tapu Yevmiye	8403
Pafta No	247D51D	Eklentisi	-
Ada No	525	Malikleri:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5970773/9957000)
Parsel No	11	Cilt No	167
Ana G.M. Vasfı	6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası	Sayfa No	16470

#### 5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

##### Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 05/09/2018 Sayı: 797590(Şablon: Diğer) (06.09.2018-20508)
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (Tarih: 28.05.2014- Sayı: 1429) (04.07.2014/10928)

##### Şerhler Hanesi:

- 13.09.2005 tarih ve 14835 yevmiye no.lu 99 yıllığı 1 TL'den 12815 no.lu trafo yeri için TEDAŞ lehine kira şerhi.

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

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 tebliğın 30. maddesi hükümleri saklıdır.

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

TEDAŞ lehine olan trafo ve kablo geçişleri için olan kira şerhi taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

OSB uygunluk şerhi OSB'lerin genel uygulaması olup taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Temin edilen takyidat belgelerinde yapılan incelemelerde, Taşınmazın mülkiyeti Kat İrtifakının terkin edilmesi ve birleşme işlemi ile 05.04.2019 tarihinde Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

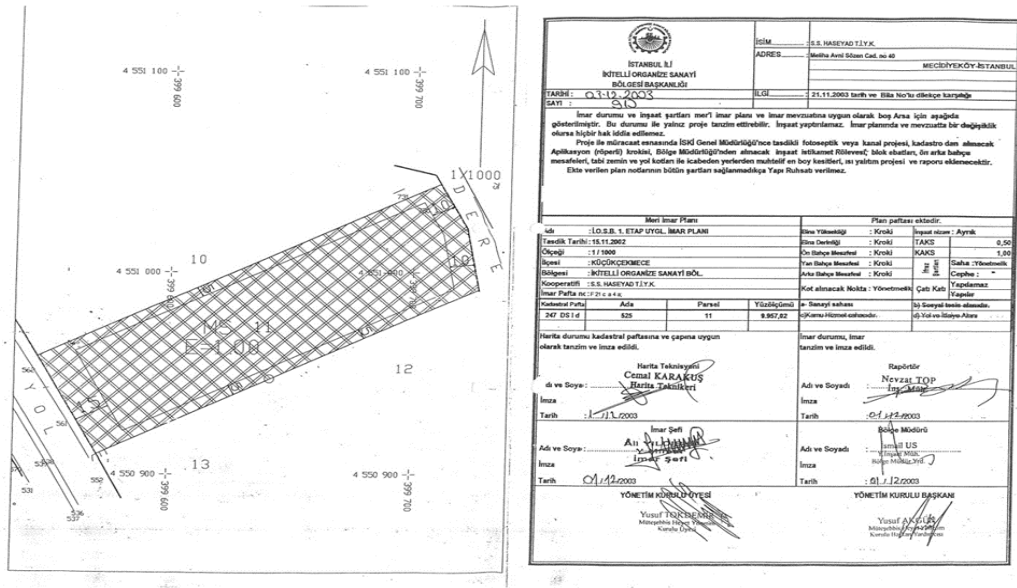
### 5.1.4.2. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Son üç yıllık süreçte plan notlarında çeşitli değişiklikler meydana gelirken parsel bazında herhangi bir plan tadilatının olmadığı görülmektedir. İmar durum yazısı ektedir.

## 5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

İktisadi OSB Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazın yer aldığı parselin 15.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Sanayi Alanı" (TAKS:0,50/KAKS:1) olarak belirlenen bölgede kaldığı tespit edilmiştir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

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

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

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

Taşınmazlar için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

**Tapu Senedi:**

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu senedi incelemesinde vasfı “6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı olup “Satış” işlemi ile “birden fazla hissedar” adına tescil edilmiştir.

**İmar Pafta Sureti:**

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı’ndan temin edilmiş olup, rapor içerisinde “5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu” başlığı altında verilmiştir.

**Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:**

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

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ=TK)
525/11	31.03.2004	2004/002	Yeni Yapı Ruhsatı	İşyeri	5	3/A	21.293,00	4+2
525/11	06.07.2005	2005/027	Tadilat Yapı Ruhsatı	İşyeri	20	4/A	23.487,00	4+2
525/11	02.04.2015	2015/010	Tadilat Yapı Ruhsatı	İşyeri	22	3/A	30.878,80	6+6 Asma Kat
525/11	24.11.2015	2015/033	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	İşyeri	22	3/A	30.878,80	6+6 Asma Kat
525/11	17.10.2018	2018/027	Yapı Kullanma İzin Belgesi	İşyeri	22	3/A	30.878,80	6+6 Asma Kat

**Yapı Kayıt Belgesi:**

Konu taşınmazda 5.676,00 m<sup>2</sup> alanlı 21-22 nolu bağımsız bölümler için düzenlenmiş 30.06.2019 tarih TJ4H9UY1 sayılı Yapı Kayıt belgesi bulunup belgeye istinaden 2. Aşamaya geçilmemiştir.

**Mimari Proje:**

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı tarafından onaylanan 31.03.2015 tarih, bila sayılı mimari projesi 30.878,80 m<sup>2</sup> alanlı 22 adet işyerleri için düzenlenmiştir. Taşınmazın değerlemesi bu proje üzerinden yapılmıştır. Taşınmazda 21-22 nolu bağımsız bölümler için Yapı kayıt belgesi alınıp belgeye istinaden 2. Aşamaya geçilmemiştir. TKGM Sorgu sisteminde ana taşınmazda kat irtifakının kurulu olmadığı görülmüştür.

**\* Bina; 4 bodrum kat, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 6 katlıdır. Ayrıca her katta asma kat bulunmaktadır.**  
**\* Yerinde yapılan incelemede tarafımıza 3.bodrum kat alanları gösterilmiş olup kiracı kaynaklı sebeplerden dolayı diğer katların fotoğrafları çekilememiştir. Binanın mahallinde yapılan incelemelerde projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir.**

**(\*) Yapı kullanma izin belgesine göre toplam işyeri alanı 30.878,80 m<sup>2</sup> olup değerlemede projeden hesaplanan alanlar dikkate alınmıştır.**

**Mimari Proje:**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Çağlayan Mahallesi, Kent Caddesi, 110 parsel üzerinde yer alan Flatofis Kağıthane binası mimari kat irtifak projesine göre 28 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Tadilat ruhsatına göre 98 adet ticari üniteden ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Değerlemede, Yapı Kullanım Belgesine Esas ve mahallinde kullanımına daha uygun olan 20.10.2017 tarih 2017/2183918 numaralı onaylı mimari tadilat projesi dikkate alınmıştır. Kağıthane Belediyesi tarafından onaylanan mimari proje ve içerikleri aşağıdaki gibidir:

**İncelenen mimari projesine göre; Parsel üzerindeki yapı 5 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katından oluşmakta olup (tapu kayıtlarında göre 28) tadilat ruhsatında 98 adet ticari ünite içermektedir. Tadilat ruhsatına göre işyeri alanı 7.512,60 m<sup>2</sup>, ortak alan 15.355,68 m<sup>2</sup> ve toplam inşaat alanı 22.868,28 m<sup>2</sup>'dir. Tadilat projesine göre 5.bodrum katında otopark ve su deposu, 4.bodrum katında sığınak, otopark, depo, 3.bodrum katında kreş, mescit, depo alanı, 2. Bodrum katında 14 adet ofis, 1. Bodrum katında 14 adet ofis, zemin katında 14 adet ofis, 1. Normal katında 14 adet ofis, 2. Normal katında 14 adet ofis, 3. Normal katında 14 adet ofis ve 4. Normal katında 10 adet ofis ve 4 adet çatı piyeli ofis bulunmaktadır. Tadilat projesinde toplam ofis ünitesi sayısı 98'dir. Her bir katın inşaat alanı aşağıda verilmiştir. Taşınmaza giriş, projesinde zemin kat seviyesinden parselin kuzey cephesinden sağlanmakta olup, yerinde kuzey cepheden 3.bodrum kat seviyesi açığa çıkarılarak sağlandığı tespit edilmiştir.**

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

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar Hırka-ı Şerif Mah., Akşemsettin Caddesi, Feza Apt., Blok No:62/1, No:4 Fatih/İSTANBUL adresinde yer alan Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetleme işlemleri devam etmektedir.

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

Söz konusu taşınmaz resmi belge ve mimari projesine göre değerlendirilmiştir.

**5.2.7. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazların enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

## 6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 6.1. EKONOMİK VERİLER

#### 6.1.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

##### **Dünya Ekonomisi;**

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

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

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

##### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

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

faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır. Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

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

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

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

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaşıma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep

incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir.

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımı yapılmış olup kamu bankalarının SYR'si 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsili gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

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

### 6.1.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli

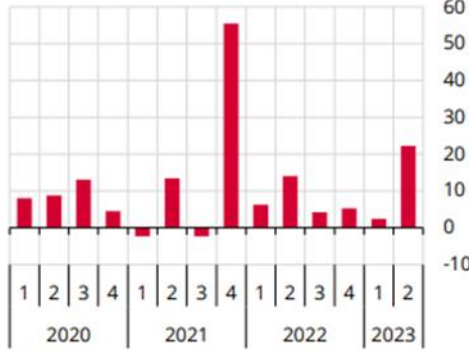
artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyirle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaştırma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaştırmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaştırma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırım sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırım hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

#### Enflasyonun Belirleyicileri

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



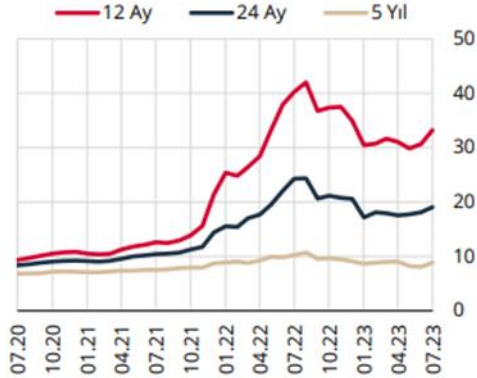
**Grafik 2.4.10: Sepet Kur\* (Çeyreklik % Değişim)**



Kaynak: TCMB.

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

**Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri\* (%)**



Kaynak: TCMB.

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

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

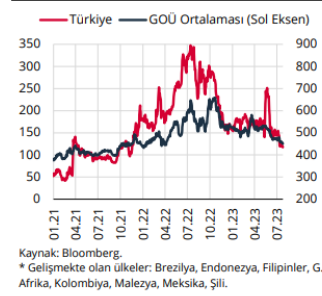
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

### 6.1.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

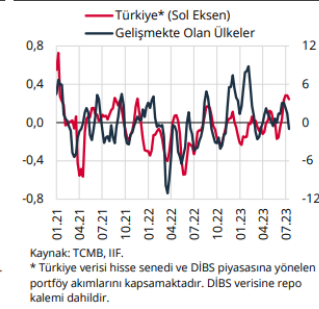
TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri\***



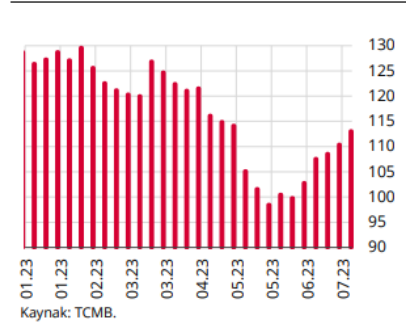
**Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)**



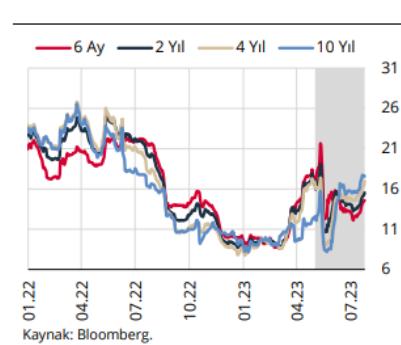
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı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

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

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

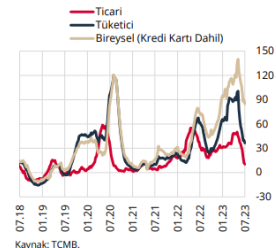


**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**

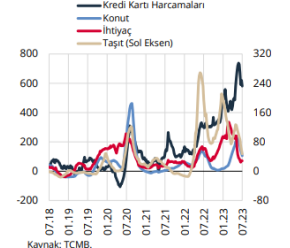


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İÇ talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler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

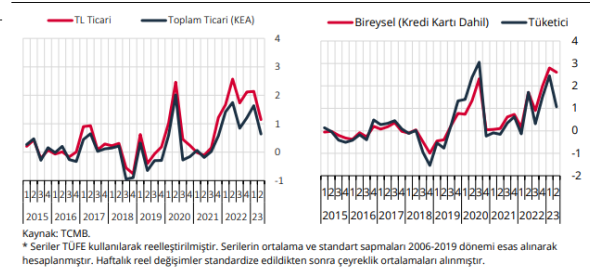
**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



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

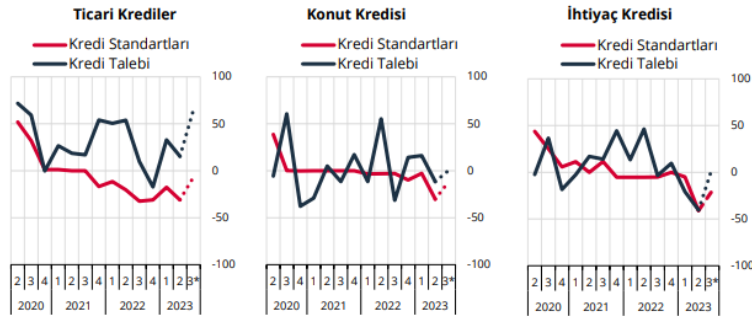


**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)**





Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB BKEA.

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

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

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

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

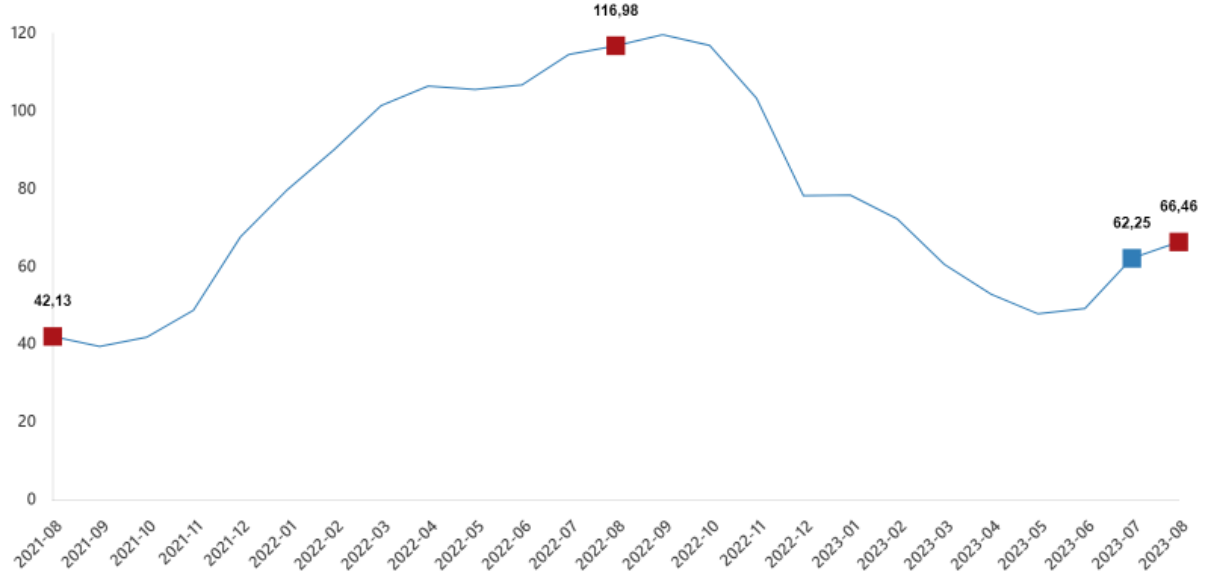
*Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33*

### **İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023**

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı.

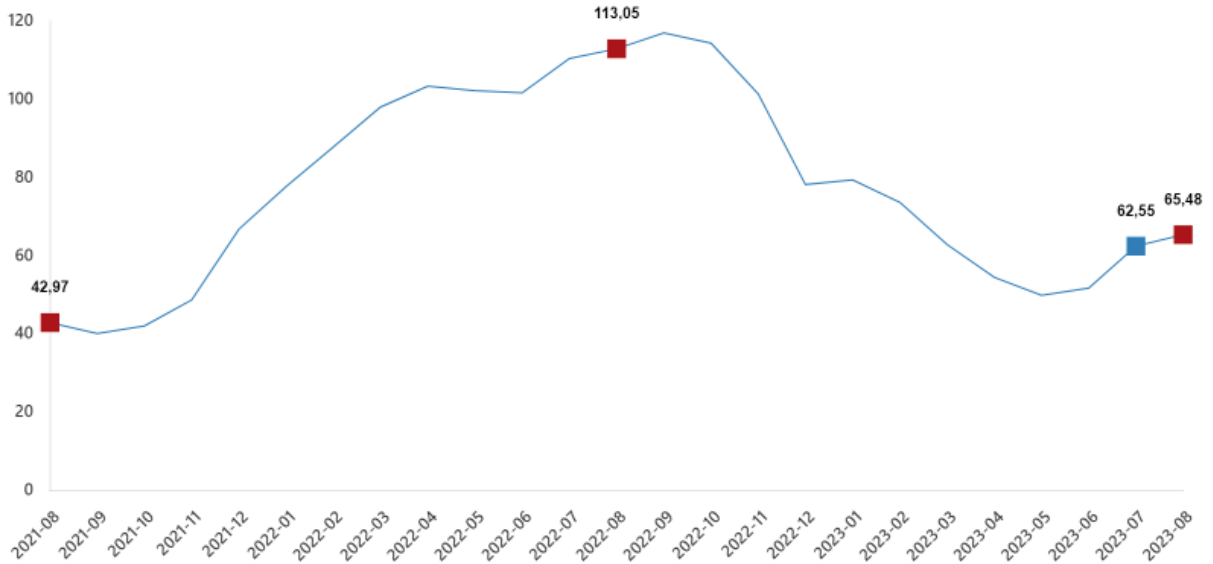
### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

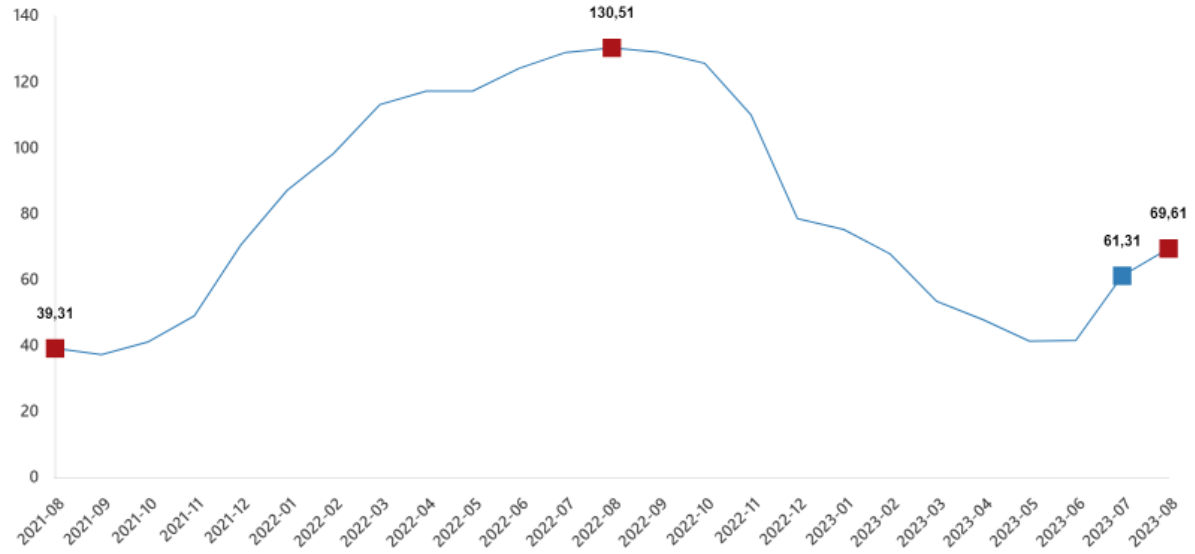
### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

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



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

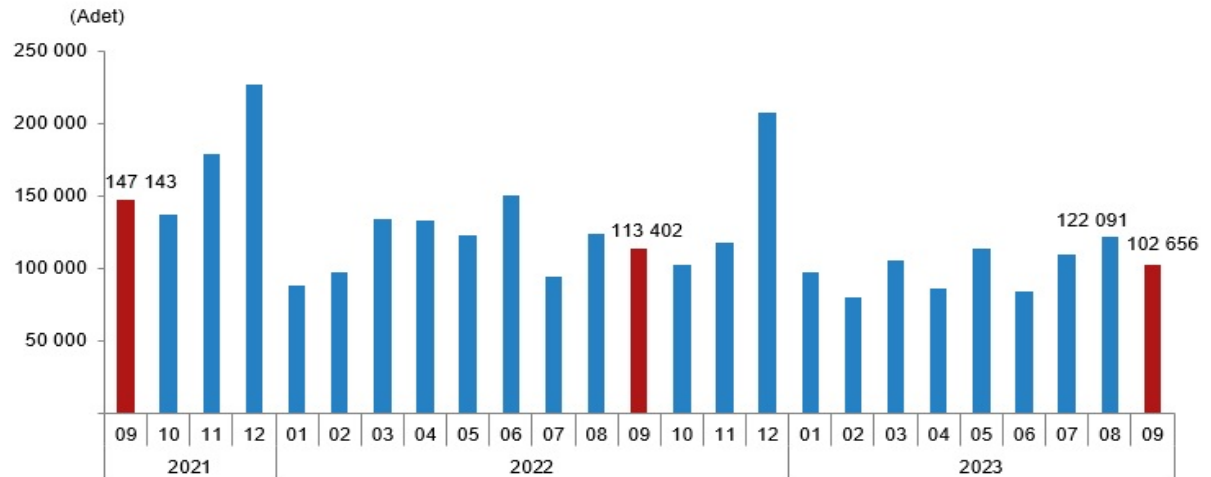
#### Konut Sektörü:

#### Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023

#### Türkiye genelinde Eylül ayında 102 bin 656 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

#### Konut satışı, Eylül 2023



#### Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

### İpotekli konut satışları 8 bin 446 olarak gerçekleşti

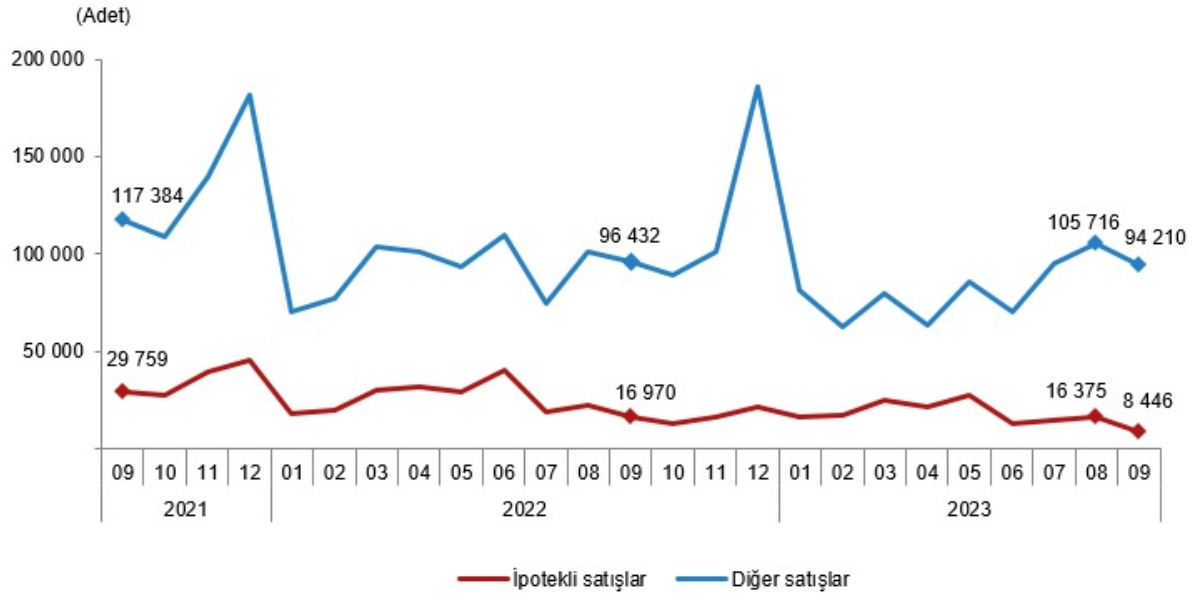
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 210 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2023



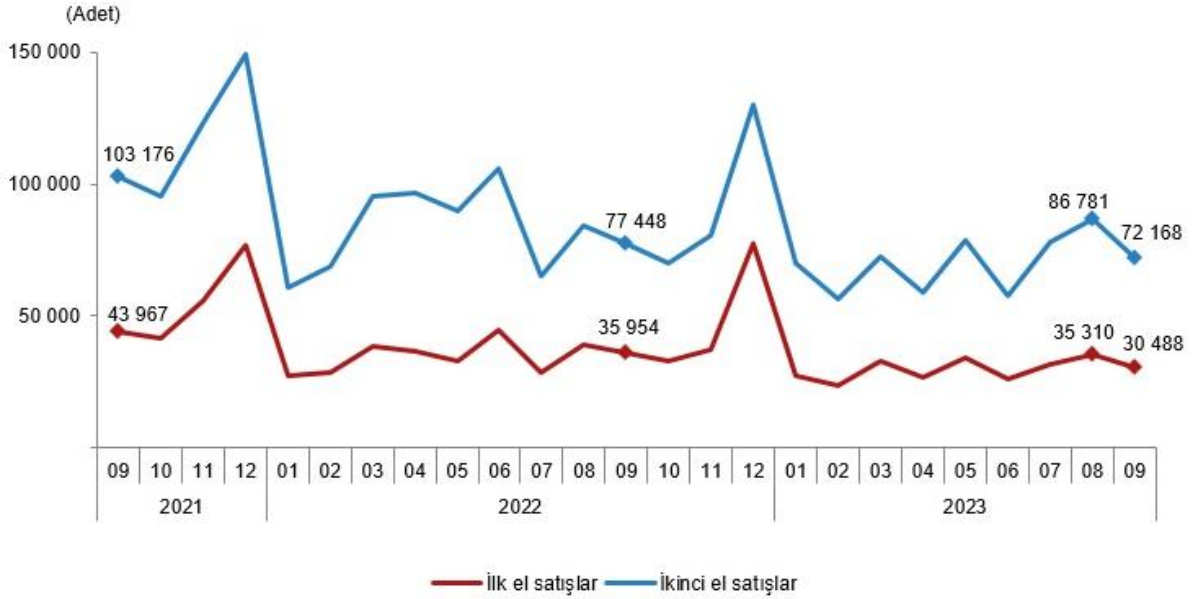
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 488 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 72 bin 168 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti.

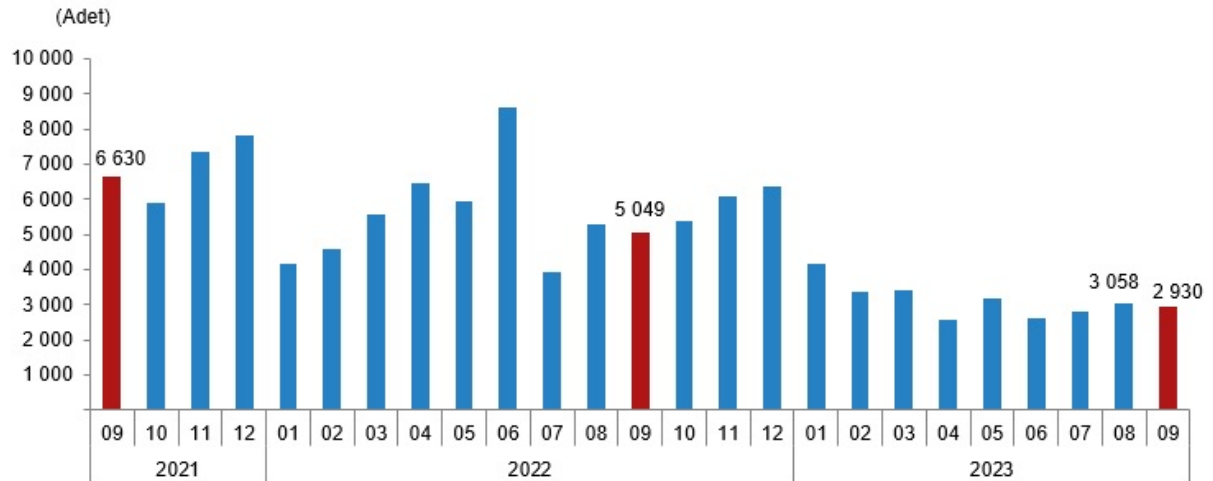
### Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2023



### Yabancılara Eylül ayında 2 bin 930 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2023



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı



Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

Konut Fiyat Endeksi | Ağustos 2023






## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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

■ En yüksek yıllık değişim gösteren düzeyler



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

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

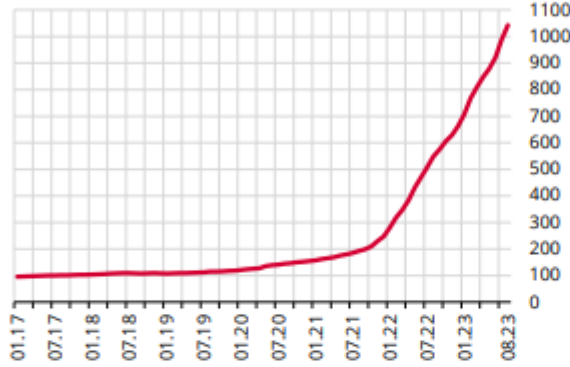
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

\*\*Birim Fiyat Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

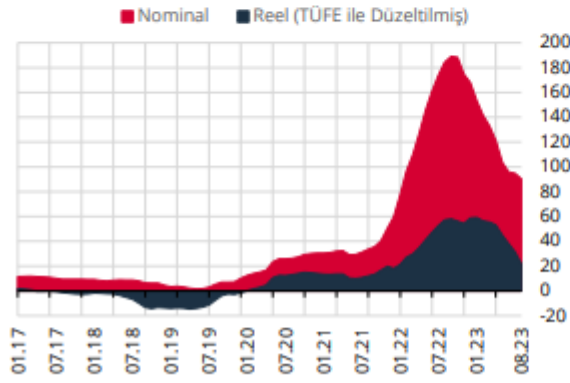
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

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



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

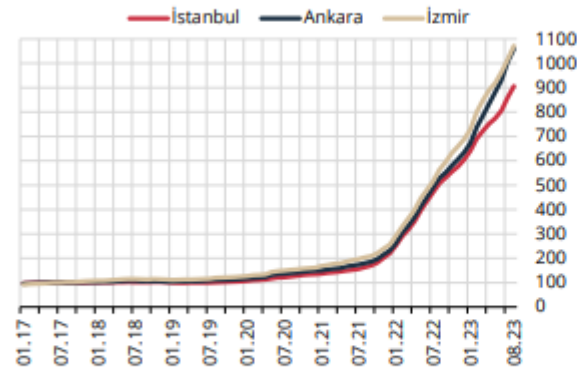
**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



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

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

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



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

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

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ağustos 2023

### 6.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

### 6.4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 6.4.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



#### İSTANBUL İLİ:

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

İstanbul ili, 5.400 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



*İstanbul İli İlçelerinin Konumu*

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

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

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

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



*Marmara Bölgesi ve İstanbul İli Ulaşım Bağlantıları*

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

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

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

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

### **BAŞAKŞEHİR İLÇESİ:**

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



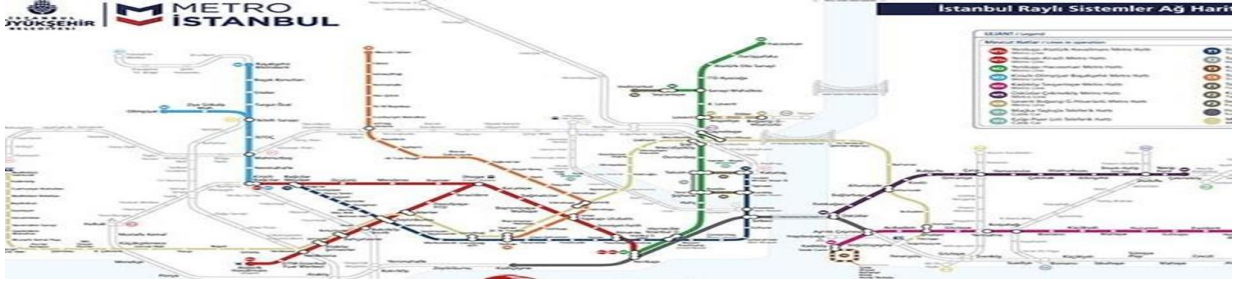
**Ekonomi:** Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul metropoliten alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede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

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

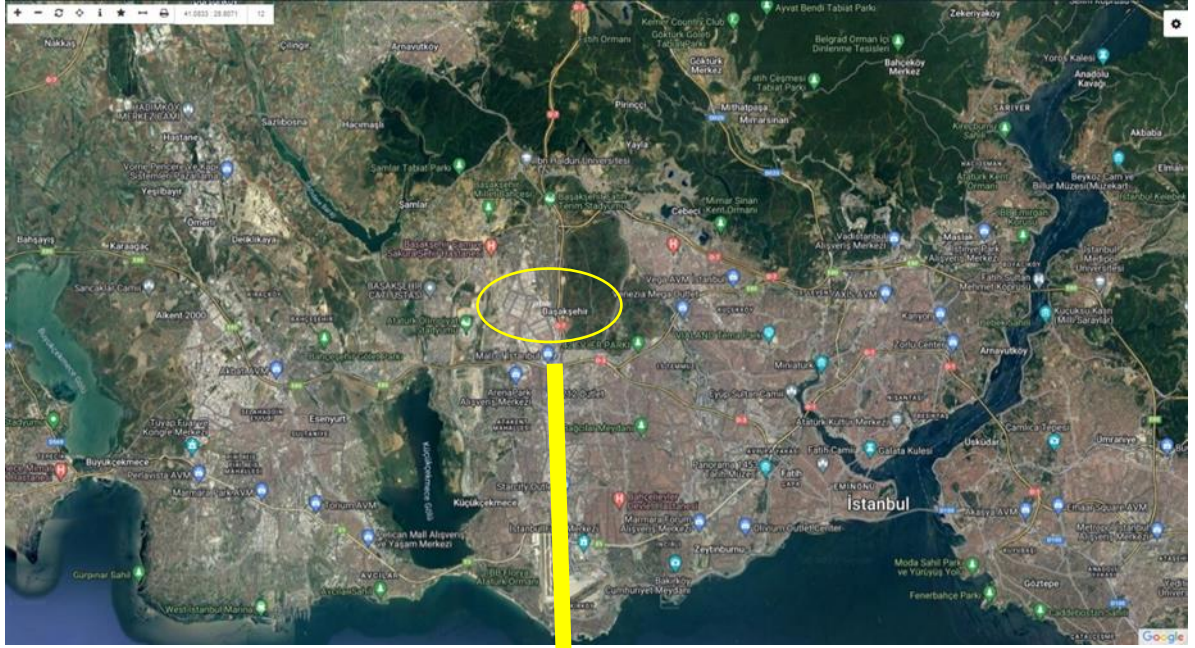
### **Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:**

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan ve 19 adet bağımsız bölümden oluşan Çelik Yenil İş Merkezidir. Taşınmaza ulaşım için; TEM Otoyolu Edirne istikametinden İkitelli OSB sapağından dönülür. Ana Cadde (Atatürk Bulvarı) üzerinden 1 km. ilerlendikten sonra sağ cephede kalan Çelik Yenil İş Merkezine ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde ağırlıklı olarak sanayi siteleri yer almaktadır. Bölge Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup belediyenin sağladığı tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Dolapdere Sanayi Sitesi'nin karşısında yer alan Çelik Yenil İş Merkezi'nin yakın çevresinde Metal İş Sanayi Sitesi, Demirciler Sanayi Sitesi, Güngören Bağcılar Sanayi Sitesi ve Sefaköy Sanayi sitesi gibi sanayi siteleri yer almaktadır. Bölge sanayi ağırlıklı gelişmiştir. Çelik Yenil İş Merkezi, Mall Of İstanbul AVM'ye 1 km., İstoç Ticaret Merkezi girişine 2,4 km., Başakşehir Fatih Terim Stadyumu'na ise yaklaşık 6 km. mesafededir.

## İSTANBUL RAYLI SİSTEMLER AĞ HARİTASI



### Taşınmazın Konumu:



#### 6.4.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar imarın 525 ada 11 numaralı parselini teşkil etmekte olup 9.957,02 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formunda ve kısmen yamuk kenarlara sahiptir. Sinpaş Çelik Törün İş Merkezi orta parsel konumunda yer almakta olup batı tarafında Atatürk Bulvarı'na, doğu tarafında ise Yaşar Doğu Bulvarına cephelidir. Parselin batı yönden Atatürk Bulvarı'na yaklaşık 54 m cephesi bulunmakta olup derinliği ise yaklaşık ortalama 187 m şeklindedir. Parsel kuzey ve güney yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır.

#### 7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 525 ada, 11 Parselde kain 6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası nitelikli ana taşınmazdır. Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz ayrıntı nizam betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 4 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat ve 30.878,80 m<sup>2</sup> inşaat alanlı Sinpaş Çelik Törün İş Merkezidir.

Mimari projesine göre;

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

B.B. No.	Kat No	Nitelik	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )(*)
-	4.Bodrum Kat	İşyeri	3.360,90
-	4.Bodrum Asma Kat	İşyeri	183,00
-	3.Bodrum Kat	İşyeri	5.105,40
-	3.Bodrum Asma Kat	İşyeri	74,00
-	2.Bodrum Kat	İşyeri	4.947,20
-	2.Bodrum Asma Kat	İşyeri	707,00
-	1.Bodrum Kat	İşyeri	4.958,30
-	1.Bodrum Asma Kat	İşyeri	1.751,00
-	Zemin Kat	İşyeri	4.681,30
-	Zemin Kat, Asma Kat	İşyeri	452,00
-	1.Normal Kat	İşyeri	4.078,70
-	1.Normal Asma Kat	İşyeri	580,00
<b>Toplam</b>			<b>30.878,80</b>

4 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kattan oluşmaktadır. Projesine göre her katta asma kat alanları bulunmaktadır. Projesine göre binanın 4. bodrum katında otopark alanı, ortak depo, jeneratör, işyerleri, araç ve yaya girişleri, 4. bodrum asma katında işyerlerine ait hacimler, 3. Bodrum ile 1. Normal asma katlarda işyerlerine ait kullanım alanları, kat bahçeleri ve mescit bulunmaktadır.

- Binada 2 adet asansör mevcuttur. Isıtma sistemi merkezi sistem kaloriferdir.
- Binada katlar kullanım fonksiyonlarına uygun olarak düzenlenmiştir. Katlar halihazırda atölye ve depolama amaçlı kullanılmakta olup bir kısmı hipermarket kullanımındadır. Ayrıca binada yükleme/boşaltma kullanım amaçlı rampa mevcuttur.
- Parselde doğalgaz, elektrik, haberleşme, pis/temiz su altyapısı bulunmaktadır. Binada yangın merdiveni ve asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi dış cephe boyası ile kaplıdır.

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

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

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

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

Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibari İş Merkezi olarak imal edilmiş "Ticari Bina" niteliğindedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

### 8.2. SWOT ANALİZİ

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

#### Güçlü Yanlar:

- Merkezi konumu
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Tercih edilen Prestij Hizmet alanında kalması
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması

#### Zayıf Yanlar:

- -

#### ✓ Fırsatlar:

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları

#### × Tehditler:

- Ekonomik piyasalarda yaşanan dalgalanmaların sektöre olumsuz etkisi

## 9. DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

### 9.1. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

### 9.2. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.



Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

### 9.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ticari mülkler araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

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

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

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

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

#### 9.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

SATILIK İŞ YERİ - İMALATHANE – DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> )
1	<b>Emlak Ofisi - 0 (532) 238 15 49:</b> İkitelli OSB Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 39.000 m <sup>2</sup> kapalı 8.000 m <sup>2</sup> açık alanlı 6 katlı iş yeri binası 815.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 38.000 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir. Kullanım alanının yüksek olmasından dolayı m <sup>2</sup> birim fiyatı düşük çıkmaktadır.	38.000	815.000.000	21.447
2	<b>Emlak Ofisi - 0 (532) 621 45 76:</b> İkitelli OSB Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 7.852 m <sup>2</sup> kapalı 1.000 m <sup>2</sup> açık alanlı 7 katlı iş yeri binası 375.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 7.500 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir.	7.500	375.000.000	50.000
3	<b>Emlak Ofisi - 0 (505) 750 17 11:</b> İkitelli İpkas Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 5.500 m <sup>2</sup> kapalı 500 m <sup>2</sup> açık alanlı 4 katlı iş yeri binası 360.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Toplam 5.000 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir.	5.000	360.000.000	72.000



### 9.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Uyumlaştırma Tablosu (Satılık İş Yeri - İmalathane - Depo)										
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	21.447	50.000	72.000	71.666	0	0	0		
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	3,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
8	Kullanım Alanı	-10,00%	30,00%	40,00%	45,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
9	Diğer	-20,00%	10,00%	15,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Uygunlaştırılmış Değer		26.808,75	27.500,00	28.800,00	26.516,42	-	-	-	-	
Ortalama Değer									27.400,00	

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık Ofis )				
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller		
		1	2	3
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	187,50	222,60	200,00
2	Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%
4	Kiralanma Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	5,00%	10,00%	5,00%
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
11	Diğer	5,00%	5,00%	5,00%
Uygunlaştırılmış Değer		150,00	166,95	160,00
Ortalama Değer		158,98		

### 9.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

İş bu Rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi, 525 Ada 11 no'lu parselde kâin "6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan Kat Mülkiyetine geçmiş Bağımsız bölüm niteliği kazandırılmamış İş yerinin **pazar değerinin** göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla, arsa payı dahil **SERVET GYO A.Ş.** hisselerinin toplam değeri için,

Güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre binanın arsa payları dâhil toplam değeri **853.500.000,00-TL** takdir edilmiştir.

NİTELİĞİ	TOPLAM BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
TİCARİ BİNA	30.878,80	27.640,32	₺853.499.913,22
YAKLAŞIK DEĞER (TL)			₺853.500.000,00

#### 9.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

- Katılımcıların 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

İnşaat yatırımların değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve yapım tarzına göre yıpranma payı düşülerek değer takdir edilmiştir.

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

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

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

Taşınmazın değer tespitinde maliyet yöntemi tercih edilmemiştir.

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

Taşınmazın değer tespitinde maliyet yöntemi tercih edilmemiştir.

#### 9.5. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

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

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

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

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

KİRALIK İŞ YERİ - İMALATHANE – DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/m <sup>2</sup> )
1	<b>Emlak Ofisi - 0 (533) 196 86 99:</b> İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 4.200 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli taşınmaz 750.000,00 TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 4.000 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir.	4000	750.000	187,5
2	<b>Emlak Ofisi - 0 (532) 625 07 98:</b> İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 3.200 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli taşınmaz 668.000,00 TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 3.000 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir.	3000	668.000	222,66

3	<b>Emlak Ofisi - 0 (532) 202 58 70:</b> İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 3.000 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli taşınmaz 650.000,00 TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 3.000 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir.	3000	600.000	200,00
<b>Emsallerin Yorumlanması:</b> Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Emsallere göre taşınmazın parçalar olarak <b>158.98.-TL/m<sup>2</sup>/ay</b> bedelle kiralanabileceği sonuncuna ulaşılmıştır.				

### 9.5.3. İNDİRGE/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELE

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

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi;

EMSAL: İdeal Yatırım 0 (541) 286 13 63 Taşınmazlar ile aynı bölgede, yakın konumlu, zemin kat 200 m<sup>2</sup>, 1. Normal kat 200 m<sup>2</sup>, 2. Normal kat 200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 600 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan 180.000.-TL bedel ile kiralık 34.900.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak avantajlıdır. (Uygunlaştırılmış satış fiyatı: 31.500.000 TL)

Aylık Kirası: 180.000.-TL/ay

Yıllık Kirası: 180.000.- TL/ay X 12 ay = 2.160.000 TL

Kap. Oranı: 2.160.000 TL / 31.500.000 TL = 0.0685= %6,85

EMSAL: Remax Oluşum 2, 0 (532) 785 54 24 Taşınmazlar ile aynı bölgede, yakın konumlu, zemin kat 150 m<sup>2</sup>, 1. Normal kat 150 m<sup>2</sup>, 2. Normal kat 150 m<sup>2</sup>, 3. Normal kat 150 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 600 m<sup>2</sup> beyan edilen Organize Sanayi bölgesinde 250.000.-TL bedel ile kiralık, 35.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak avantajlıdır. (Uygunlaştırılmış satış fiyatı: 31.500.000 TL)

Aylık Kirası: 180.000.-TL/ay

Yıllık Kirası: 180.000.- TL/ay X 12 ay = 2.160.000 TL

Kap. Oranı: 2.160.000 TL / 31.500.000 TL = 0.0685= %6,85

EMSAL: Hüsrev oğlu Yatırım Emlak İnşaat A.Ş- 0 (532) 274 75 19 Taşınmazlar ile aynı bölgede 3 tane yan yana parselde zemin kat 360 m<sup>2</sup>, 1.kat 360 m<sup>2</sup>, 2.kat 360 m<sup>2</sup>, 3.kat 360 m<sup>2</sup>, 4.kat 360 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1800 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen Ticari Bina 45.000.000 TL bedelle satılık, 250.000 TL'ye kiralıktır. Bina yaşı açısından avantajlı olup konum açısından değerli bir bölgedir. (Uygunlaştırılmış satış fiyatı: 40.000.000 TL)

Aylık Kirası: 225.000 TL/ay

Yıllık Kirası: 225.000 TL/ay X 12 ay = 2.700.000 TL

Kap. Oranı: 2.700.000 TL / 40.000.000 TL = 0,0675 = %6,75

Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ~%6,81 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

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

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık Ofis )				
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller		
		1	2	3
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	187,50	222,60	200,00
2	Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%
4	Kiralanma Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	5,00%	10,00%	5,00%
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
11	Diğer	5,00%	5,00%	5,00%
Uygunlaştırılmış Değer		150,00	166,95	160,00
Ortalama Değer		158,98		

NİTELİĞİ	TOPLAM BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
TİCARİ BİNA	30.878,80	158,98	₺4.909.111,62
YAKLAŞIK DEĞER			₺4.910.000,00

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri				
Ada/Parsel	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
525 ada 11 parsel	4.910.000,00	58.920.000,00	6,81%	865.198.237,89
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			₺865.200.000,00	

Taşınmazın yıllık kira geliri **58.920.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranının **%6.81** olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gelir yöntemi ile bina değeri **865.200.000,00 - TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

##### 10.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

KİRALIK İŞ YERİ - İMALATHANE – DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/m <sup>2</sup> )
1	<b>Emlak Ofisi - 0 (533) 196 86 99:</b> İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 4.200 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli taşınmaz 750.000,00 TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 4.000 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir.	4000	750.000	187,5
2	<b>Emlak Ofisi - 0 (532) 625 07 98:</b> İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 3.200 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli taşınmaz 668.000,00	3000	668.000	222,66



	TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 3.000 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir.			
3	<b>Emlak Ofisi - 0 (532) 202 58 70:</b> İkitelli OSB Sanayi sitesinde yer alan 3.000 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen tır rampalı tek katlı iş yeri nitelikli taşınmaz 650.000,00 TL pazarlıklı bedelle kiralıktır. Toplam 3.000 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülmektedir.	3000	600.000	200,00
<b>Emsallerin Yorumlanması:</b> Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Emsallere göre taşınmazın parçalar olarak <b>158.98.-TL/m<sup>2</sup>/ay</b> bedelle kiralanabileceği sonuncuna ulaşılmıştır.				

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık Ofis )				
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller		
		1	2	3
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	187,50	222,60	200,00
2	Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%
4	Kiralanma Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	5,00%	10,00%	5,00%
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
11	Diğer	5,00%	5,00%	5,00%
Uygunlaştırılmış Değer		150,00	166,95	160,00
Ortalama Değer		158,98		

NİTELİĞİ	TOPLAM BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
TİCARİ BİNA	30.878,80	158,98	₺4.909.111,62
YAKLAŞIK DEĞER			₺4.910.000,00

#### 10.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

#### 10.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### 10.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### 10.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

#### 10.6. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme

çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

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

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge içerisinde ve çevresinde halihazırda satılık/kiralık ticari mülk emsalleri incelenmiştir.
- Söz konusu taşınmazlar için toplam brüt alanları üzerinden Pazar değeri ve gelir yaklaşımı yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir. Gelir yaklaşımı yönteminde de civarındaki kapitalizasyon oranına ulaşılmış ve yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkuller mimari projesine göre iş yeri niteliğinde olup, mimari projesindeki brüt kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazda 21-22 nolu bb için Yapı kayıt belgesi alınıp belgeye istinaden 2. Aşamaya geçilmemiştir. TKGM Sorgu sisteminde ana taşınmaza kat irtifakının kurulu olmadığından yapı kayıt belgesi değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bina değer hesabında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmış olup bina değeri Pazar yaklaşımına göre **853.500.000,00-TL** olarak, gelir yaklaşımına göre **865.200.000,00.- TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal yaklaşımında kullanılan emsallerin konu mülk ile daha fazla ortak temel özelliklere sahip olması nedeni ile nihai değer takdirinde Emsal yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

#### **10.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler mevcuttur.

#### **10.9. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz ticari bina olarak kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz için Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup halihazırda “Ticari” fonksiyonlu kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine tapuda; İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi, 525 Ada 11 no'lu parselde kâin "6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazın ve üzerindeki tesisin 29.12.2023 tarihli **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Değer tespitinde Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ne ait hisselerin toplam değeri (~%60'lık hisse) ayrıca belirtilmiştir. Değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemlerinden olan emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir indirgeme yaklaşımına yer verilmiş ve değerlerin birbirlerini desteklediği görülmüştür. Taşınmaza bu iki değer aritmetik ortalaması alınarak kıymet takdir edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar neticesinde taşınmaz için takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

<b>YASAL/MEVCUT KDV HARİÇ</b>	<b>859.350.000,00 TL</b>
<b>YASAL/MEVCUT KDV DAHİL</b>	<b>1.031.220.000,00 TL</b>

Olarak hesaplanmıştır.

**KDV oranı %20 olarak alınmıştır.**

Değerleme Raporu içeriğinde özellikleri belirtilen **6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası/Binanın** yerinde yapılan Değerleme konusu taşınmazların **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş** (%60) hissesinin KDV hariç değeri **515.610.000,00.-TL**, KDV dahil değeri 618.732.000 TL'dir.

Rapor 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-izmalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur.

08 Ocak 2024

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep Akça	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847

Ekler:

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