

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ

525 ADA / 11 PARSEL

“Çelik Törün İş Merkezi”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



05.01.2026

RAPOR NO: 2025-SPK-041

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	11
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	11
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	13
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	13
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	14
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	14
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	22
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	25
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	27
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	28
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	28
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	31
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	31
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	31
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmemektedir.)	32
7. SONUÇ	34
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.b. Nihai Değer Takdiri	34
8. RAPOR EKLERİ.....	35
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	35
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	35
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	35

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 525 Ada, 11 Parselde bulunan Çelik Törün İş Merkezi'nin ~%60 hissesinin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	İkitelli-2 Mahallesi, Atatürk Bulvarı Başakşehir – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 5970773/9957000
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	05.01.2026 / 2025-041
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	1.790.083.000,00	41.639.521,00	35.482.319,00
Servet GYO Payının Pazar Değeri	1.073.434.000,00	24.969.388,00	21.277.185,00
(*) 31.12.2025 Tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 40,55 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

05.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-SPK-041

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 24.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	08.01.2025		--	
Rapor No	2024-SPK-005		--	
Değer	1.293.973.000,00 TL		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8
34349 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 53 34 Web : <https://servetgyo.com.tr/>
Kuruluş Tarihi : 18.05.2009
Ödenmiş Sermayesi : 3.250.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, **525 Ada, 11 Parselde** bulunan işyerinin, **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki ~60% hissesinin **pazar değerinin belirlenmesi** için **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**Pazar Değeri**”; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmaz; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, **525 Ada, 11 Parselde** bulunan, **“6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası”**dır.

Değerlemeye konu taşınmaz; Küçükçekmece Gölü’nün kuzeydoğusunda, Haliç Üniversitesi’nin batısında, Mall of İstanbul AVM’nin kuzeyinde, Atatürk Olimpiyat Stadyumu’nun doğusunda, Başakşehir Devlet Hastanesi’nin güneyinde, bulvara cepheli konumda, sanayi tesisleri ve konut projelerinin de bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Yakın çevrede; Deposite Outlet AVM, Başakşehir Erdem Hastanesi, Mall of İstanbul AVM, Arena Park Alışveriş Merkezi, Atatürk Olimpiyat Stadyumu, Mehmetçik Koruluğu ve İŞKUR Başakşehir Hizmet Merkezi bulunmaktadır.

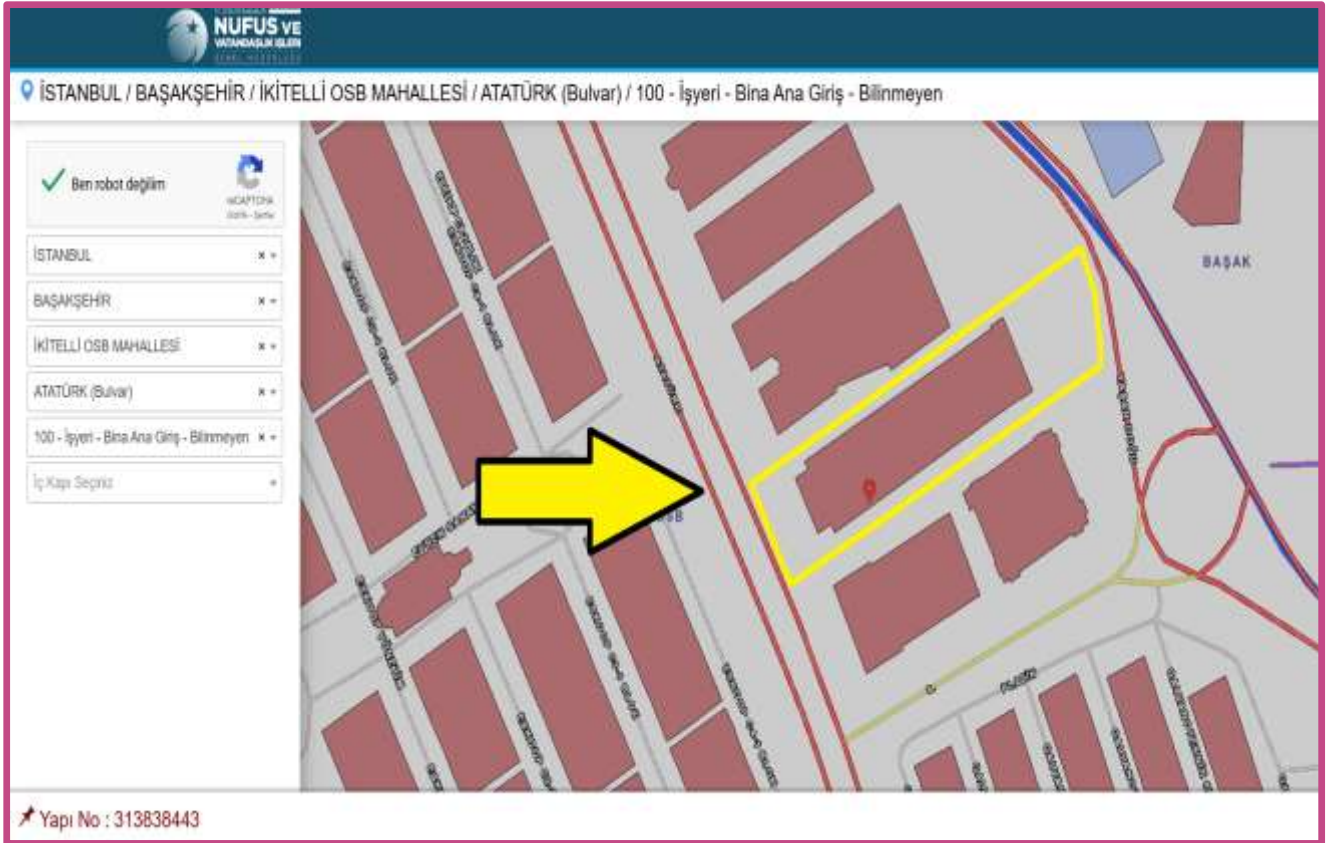
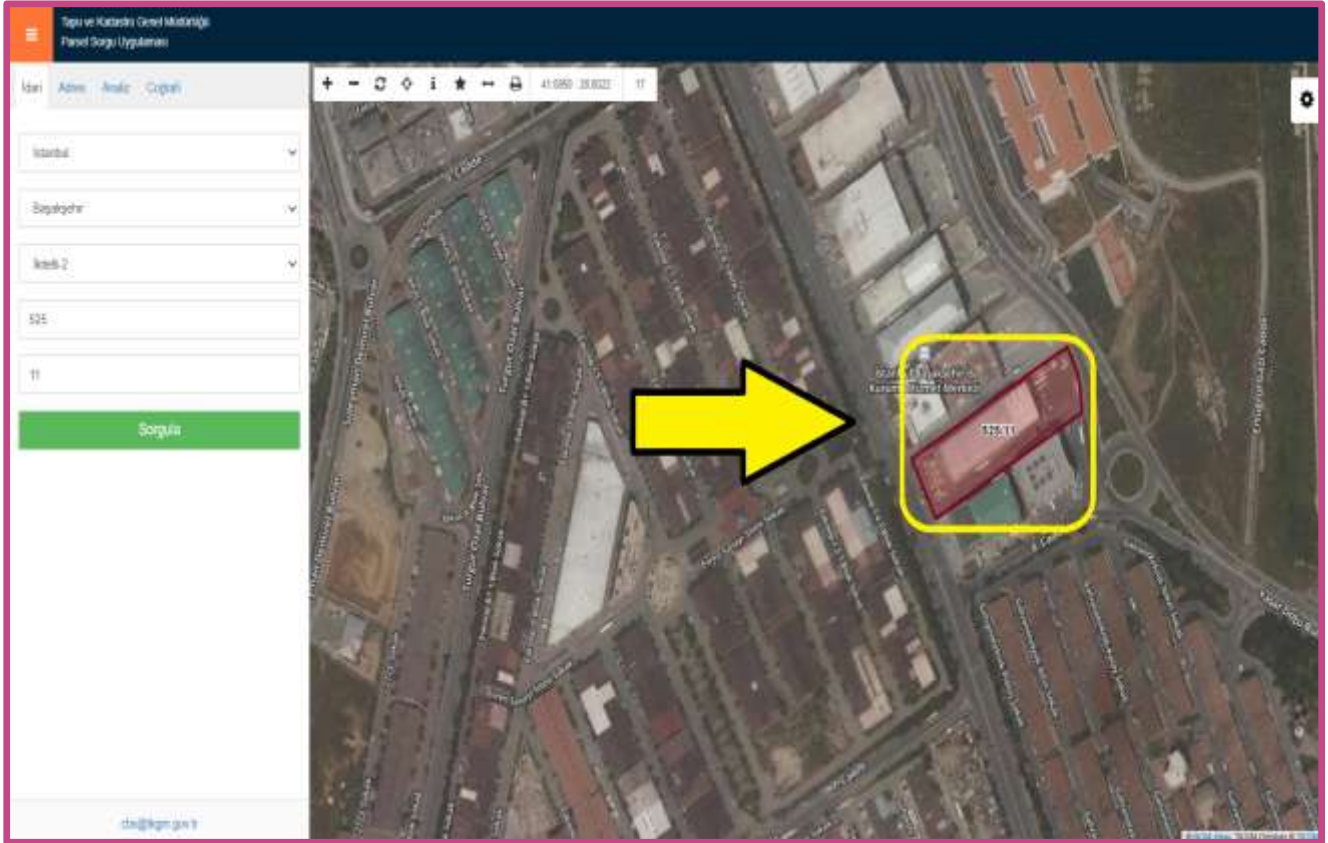
• Taşınmazlara Ulaşım:

Değerlemeye konu taşınmaz; Başakşehir 4. Etap Yolu ile 2720. Sokak kesişim noktasına yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır. Araçla, Başakşehir 4. Etap Yolu üzerinde güney istikametinde ilerlerken 2720. Sokak yönünde hafif sağa dönülür. Yaklaşık 400 metre güneybatı istikametinde ilerledikten sonra Atatürk Bulvarı yönünde sağa dönülür. Kuzeybatı istikametinde yaklaşık 550 metre ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır.

• Taşınmazların (Kuzey Noktası) Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

o İŞKUR Başakşehir Hizmet Merkezi	: 80 m
o Borsa İstanbul Spor Tesisleri	: 205 m
o Başakşehir Erdem Hastanesi	: 260 m
o Deposite Outlet AVM	: 1,55 km
o Mall of İstanbul AVM	: 2,5 km
o Atatürk Olimpiyat Stadyumu	: 2,8 km
o Mehmetçik Koruluğu	: 3 km
o Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi	: 3 km
o Arena Park AVM	: 3,5 km
o Halkalı Kültür Merkezi	: 3,7 km
o Masal Kahramanları Parkı	: 5,9 km
o Venezia Mega Outlet	: 6,1 km
o Vega AVM İstanbul	: 8,25 km
o VIALAND Tema Park	: 10 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ	
İl	İstanbul
İlçe	Bahçeşehir
Mahalle	İkitelli-2
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	525
Parsel No	11
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No	20913731
Cilt / Sayfa No	167 / 16470
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	9.957,02 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
Cilt / Sayfa No	167 / 16470

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

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Beyan: Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 05/09/2018 Sayı: 797590 (Şablon: Diğer) Tarih / Yevmiye: 06-09-2018 / 20508 Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (Tarih: 28.05.2014 - Sayı: 1429) (Şablon: Diğer) Tarih / Yevmiye: 04-07-2014 / 10928 Beyan: Diğer (Konusu: -), Tarih: -; Sayı: - (Şablon: Diğer), Lehtar: (SN:5923179) Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü VKN: 9460118293 Tarih / Yevmiye: 06-09-2018 / 20508
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 5970773/9957000, Metrekare: 5.970,78, Edinme Sebebi: Kat İrtifakının Terkini Tarih / Yevmiye: 05-04-2019 / 8403

MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ

- **Şerh:** Kira Şerhi: 13.09.2005 tarih ve 14835 yevmiye, 99 yıllığı 1 TL'den 12815 no.lu trafo yeri için TEDAŞ lehine kira şerhi.

Tarih / Yevmiye: 13.09.2005 / 14835

- Tapu kayıtlarında bulunan;
 - “Cins değişikliği” belirtme niteliği taşıyan beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri rutin ve yasal uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
 - Değerlemeye konu taşınmazların tümü için “Üçüncü kişilere devir” konusunda OSB’den uygunluk görüşü alınması gerektiğine dair beyan bulunmaktadır. Hemen hemen tüm OSB’lerde rastlanılan bu tür beyanların amacı gayrimenkullerin üçüncü kişilere devrini engellemek değil, devir sonrasında OSB amaçlarına uygun kullanımını sağlamaktır.
 - Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi’nin beyanı yapılan işleme ilişkin harç bedelinin yatırıldığına ilişkindir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **OSB görüşü alınmak koşuluyla değerlemeye konu taşınmazların devri mümkündür.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

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

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre; son üç yıl içerisinde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.c.2. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesi, Başakşehir Belediyesi, İkitelli OSB Müdürlüğü ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından gönderilen ve örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan 19.11.2025 tarih ve 2025/8777 sayılı yazıda; 525 Ada, 11 numaralı parselin 15.11.2002 tasdik tarihli İOSB 1. Etap uygulama imar planlarında; “Sanayi” alanında kaldığı, TAKS: 0,50, KAKS: 1.00, ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilmiştir.

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

--

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

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

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

YAPI RUHSATLARI

S.No.	Tarih - No	Niteliği	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	31.03.2004 – 2004/002	Yeni Yapı	III-A	5	6	21.293,00
2	06.07.2005 - 2005/027	Tadilat	IV-A	20	6	23.487,00
3	11.05.2006 - 2006/0233	Tadilat	IV-A	20	7	23.958,04
4	24.11.2015 - 2015/033	İsim Değişikliği	III-A	22	6+6	30.878,80

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

S.No.	Tarih - No	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	10.07.20006 - 2006/019	IV-A	20	6	23.958,04
2	17.10.2018 - 2018/027	III-A	22	6+6	30.878,80

MİMARİ PROJE

S.No.	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	31.03.2015	22	6+6	30.878,80

YAPI KAYIT BELGESİ

S.No.	Tarih	No	İnşaat Alanı (m ²)
1	30.06.2019	TJ4H9UY1	5.676,00

AÇIKLAMA

- **Mimari Proje:** 31.03.2015 tarihli Mimari Proje; **22 bağımsız bölüm, 6 +6 asma kat ve 30.878,80 m² alan** için düzenlenmiştir.
- **Yapı Ruhsatı:**
 - 24.11.2015 tarih ve 2015/033 numaralı Tadilat Ruhsatı; **3-A sınıfı, “işyeri”** nitelikli toplam **22 bağımsız bölüm**, yol kotu altı 4 + 4 asma kat, yol kotu üstü 2 + 2 asma kat olmak üzere toplam **6 + 6 asma kat** ve işyeri alanı: 19.390,70 m², ortak alan: 11.488,10 m² olmak üzere toplam **30.878,80 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 17.10.2018 tarih ve 2018/027 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 24.11.2015 tarih ve 2015/033 numaralı Tadilat Ruhsatı ile uyumludur.
- **Yapı Kayıt Belgesi:** 30.06.2019 tarih ve TJ4H9UY1 numaralı Yapı Kayıt Belgesi; 4. Bodrum katta 2.826,00 m², çatı katında 2.850,00 m² olmak üzere toplam 5.676,00 m² alanın işyeri olarak kullanılmasına yönelik alınmış, ancak tapu tescili yapılmamıştır.
- Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın yapı denetimi; Hırka-i Şerif Mah. Akşemsettin Cad., No: 62/1 Feza Apt. Daire: 4 Fatih/İstanbul adresinde bulunan, 3850511760 vergi kimlik, 717 izin belge no.lu Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

--

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

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

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

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

4.a.2. İstanbul İli

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

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

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

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

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 12 Mayıs 2025 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik gösterge/kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – World's Most Economically Influential Cities, 2025" raporuna göre 20. sırada yer almaktadır.¹ Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.²

¹ <https://ceoworld.biz/2025/05/12/ranked-worlds-most-economically-influential-cities-2025/>

² <https://worldpopulationreview.com/cities>

World's Most Economically Influential Cities, 2025

Rank	City	Country	Score
1	London	UK	85.498
2	New York	US	83.496
3	Tokyo	Japan	82.598
4	Paris	France	81.656
5	Singapore	Singapore	80.662
6	Berlin	Germany	79.908
7	Shanghai	China	79.168
8	Brussels	Belgium	77.782
9	New Delhi	India	77.058
10	Toronto	Canada	76.906
11	Washington DC	US	76.324
12	Moscow	Russia	75.946
13	Sydney	Australia	75.38
14	Dubai	United Arab Emirates	74.972
15	Riyadh	Saudi Arabia	74.546
16	Tel Aviv	Israel	74.336
17	Zurich	Switzerland	74.03
18	Sao Paulo	Brazil	73.558
19	Amsterdam	Netherlands	73.264
20	Istanbul	Turkey	72.982

Indices - Göstergeler

1. Economic Power (overall economic activity) – Ekonomik Güç
2. Financial Clout (strength of a city's finance and banking industries) – Finansal Etki
3. People and Political (political and demographic influence) – Politik ve Demografik Etki
4. Quality of Life (productivity, infrastructure, quality of life, equity and social inclusion and environmental sustainability) – Yaşam Kalitesi
5. Competitiveness (business activity, human capital, cultural experience, and political engagement) - Rekabet

Largest Cities by Population 2025

RANK	CITY	COUNTRY	2025 POP. ↓	2024 POP.	ANNUAL CHANGE
1	Tokyo	Japan	37,036,200	37,115,000	-0.21%
2	Delhi	India	34,665,800	33,807,400	2.54%
3	Shanghai	China	30,482,100	29,867,900	2.00%
4	Dhaka	Bangladesh	24,652,900	23,935,700	3%
5	Cairo	Egypt	23,074,200	22,623,900	1.98%
6	Sao Paulo	Brazil	22,990,000	22,806,700	0.8%
7	Mexico City	Mexico	22,752,400	22,505,300	1.1%
8	Beijing	China	22,596,500	22,189,100	1.84%
9	Mumbai	India	22,089,000	21,673,100	1.92%
10	Osaka	Japan	18,921,600	18,967,500	-0.24%
11	Chongqing	China	18,171,200	17,773,900	2.23%
12	Karachi	Pakistan	18,076,800	17,648,600	2.43%
13	Kinshasa	DR Congo	17,778,500	17,032,300	4.38%
14	Lagos	Nigeria	17,156,400	16,536,000	3.75%
15	Istanbul	Turkey	16,236,700	16,047,400	1.18%

4.a.3. Başakşehir İlçesi



Istanbul'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. 2024 rakamlarıyla nüfusu 520.467'dir.³

Deniz seviyesinden 105 metre yükseklikte bulunan şehrin zemini Eosen kalker-lerinden 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.

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.⁴

4.a.4. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi

Yaklaşık olarak 7 milyon m²'lik alan üzerine kurulmuş olan İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde halen toplam 24.864 işyeri ve 38 kooperatif aktif olarak faaliyetlerine devam etmektedir. Yapılaşma %95 oranında tamamlanmıştır. Doluluk oranı %90 civarındadır. OSB'de yaklaşık 220.000 personel istihdam edilmektedir.⁵

³ <https://www.nufusu.com/ilce/basaksehir-istanbul-nufusu>

⁴ Başakşehir Kaymakamlığı: <http://www.basaksehir.gov.tr/cografya>

⁵ Başakşehir Kaymakamlığı: <http://www.basaksehir.gov.tr/ikiteilli-organize-sanayi-bolgesi>

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

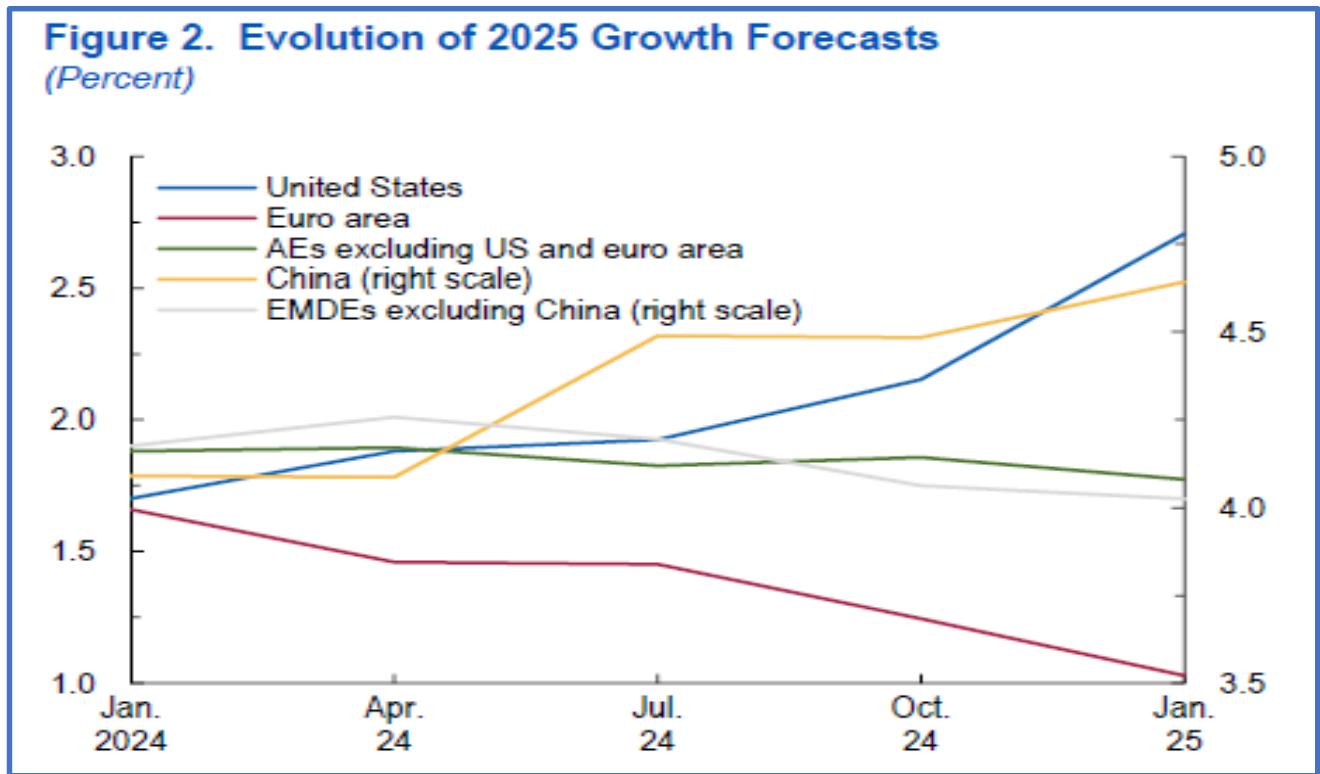
4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

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

• Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda⁶;

◦ Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.

Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca aşağıdaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.



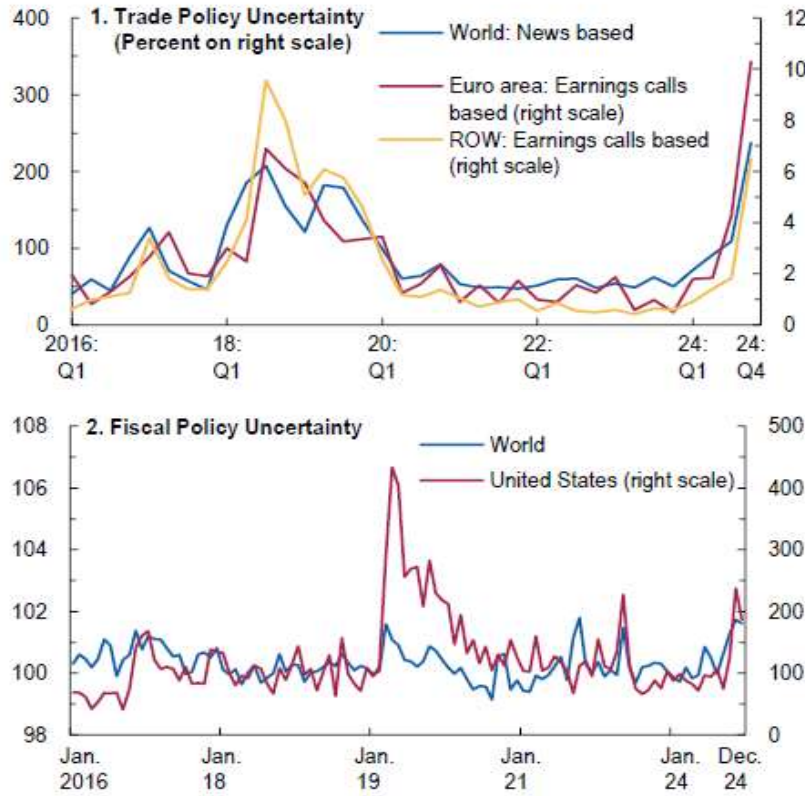
◦ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

◦ Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

⁶ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



o Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının staglasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”⁷ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

o Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sına ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

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

• Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

• IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

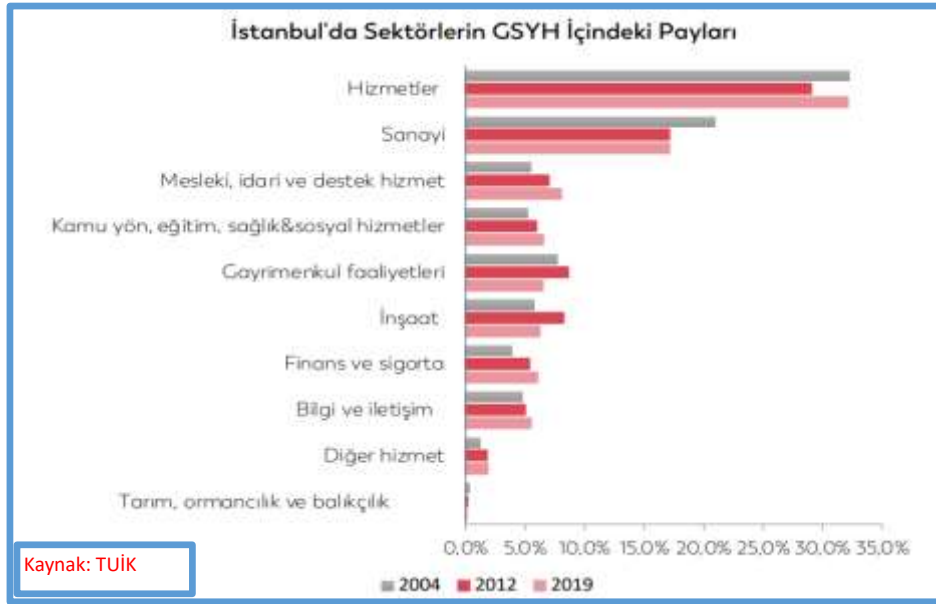
⁷ Global Economic Prospects, January 2025:

<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.⁸ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

- 2019 verilerine göre yaklaşık 232 milyar dolarlık gayri safi hasılası ile dünyanın en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan İstanbul Türkiye ekonomisinin %31'ini oluşturmaktadır. Ancak son yıllarda Türkiye geneli ile birlikte İstanbul'un ekonomisinde de gerileme görülmektedir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul İstatistik Ofisi tarafından ortak olarak hazırlanan "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021" başlıklı raporda⁹ 2013 yılında 290 milyar dolar ile en yüksek değerine ulaşan gayri safi hasıla bu tarihten itibaren sürekli azalan bir çizgi izlediğine dikkat çekilmiştir.
- İstanbul Ticaret Odası tarafından 30.12.2022 tarihinde yayımlanan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü"¹⁰ araştırmasına göre 2022 yılında tek başına 68 şehrin toplamından daha fazla milli gelir üreten İstanbul ekonomisi toplam dış ticaretin %48,7'sini, vergi gelirlerinin ise %48,2'sini üretmiştir.
- Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.
- Ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına bakıldığında ilk sırada hizmetler sektörünün yer aldığı onu sanayi sektörünün takip ettiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü ise 5. sırada bulunmaktadır.



4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

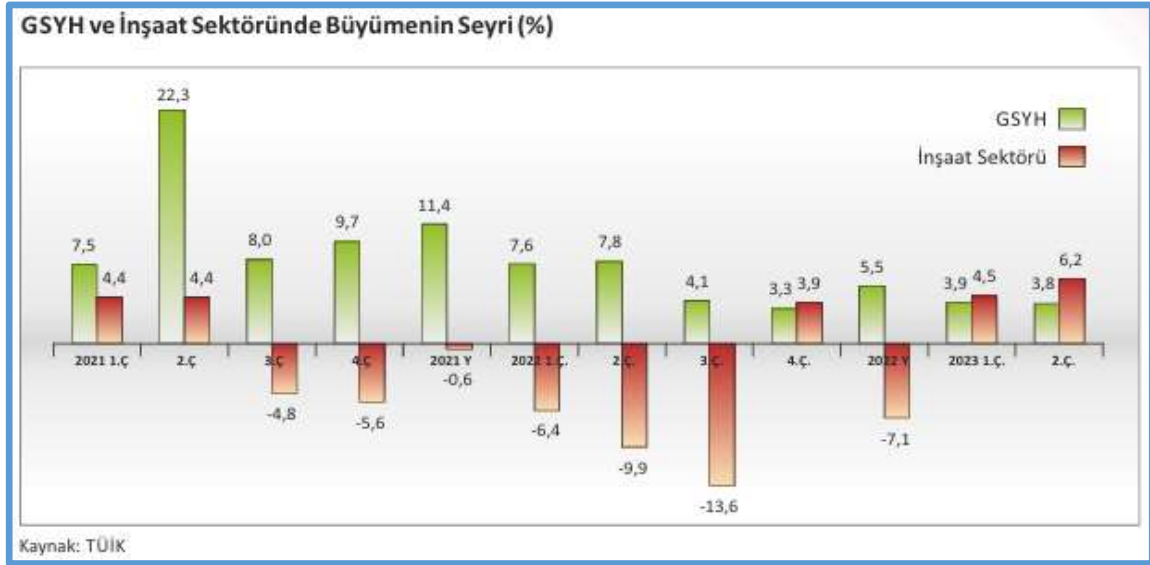
- İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz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

⁸ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

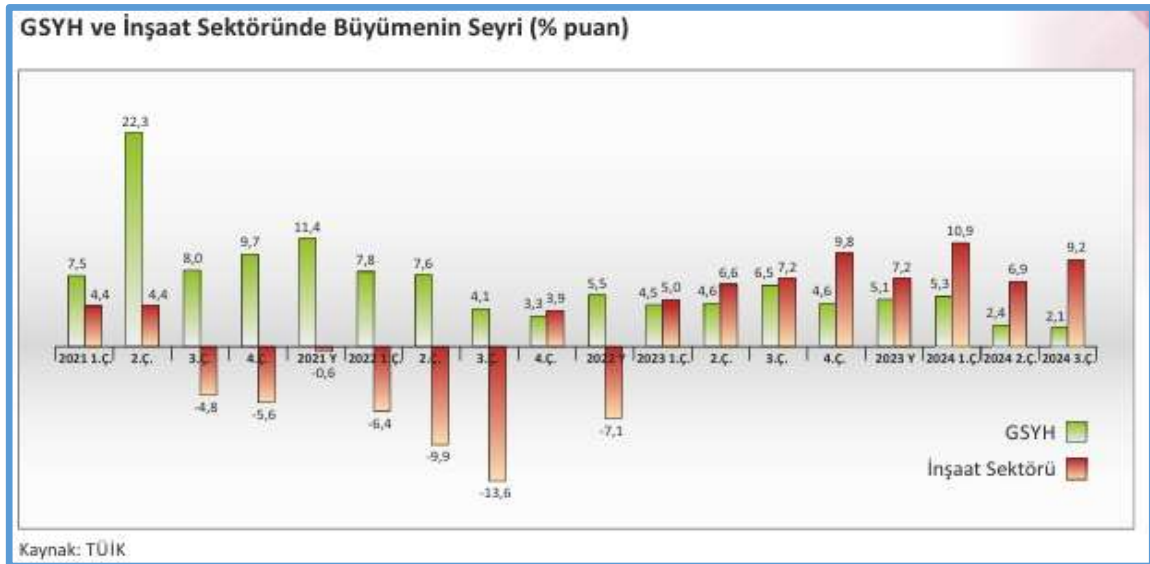
⁹ "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-istanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)

¹⁰ İTO: "İstanbul Ekonomisinin 100'ü", 30.12.2022: [İTO | İTO'dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması \(ito.org.tr\)](https://ito.org.tr)

- Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹¹ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



- TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹² başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)’nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.



- TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceği işaret etmektedir.

¹¹ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

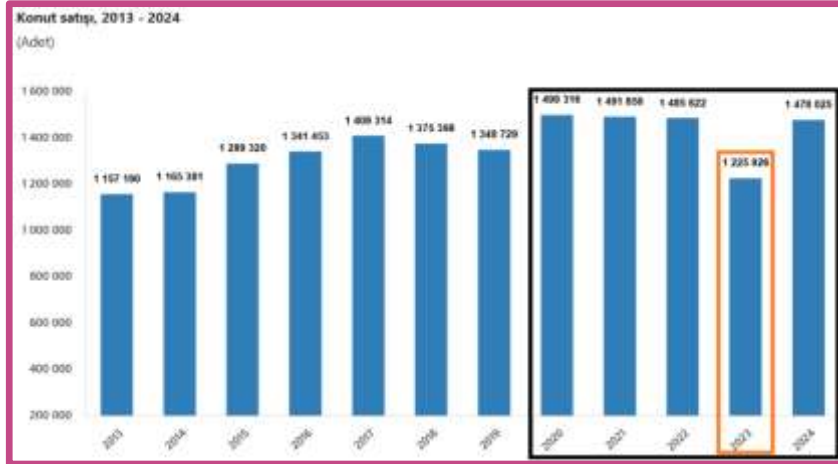
¹² TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)

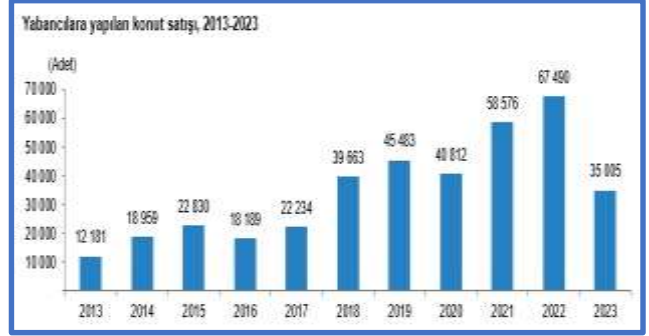
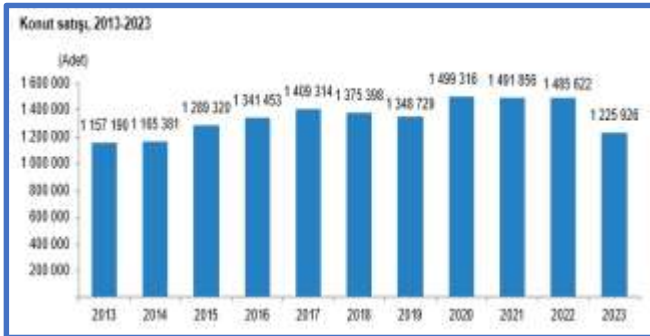


Kaynak: TÜİK

Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹³ grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



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



¹³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

¹⁴ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

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

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

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

• Olumlu Faktörler

- Ticaret ve sanayi açısından gelişmiş bir bölgede yer alması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Atatürk bulvarına cepheli olması,
- Kapalı otopark bulunması,

• Olumsuz Faktörler:

- Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması.

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, **525 Ada, 11 Parsel** üzerinde bulunmakta olup, 4 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat ile bu katların her birinde bulunan asma kat şeklinde inşa edilmiştir. Toplam inşaat alanı **30.878,80 m²**dir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formundadır. Parsel batı ve doğu cephelerinde imar yolları, diğer cephelerinde komşu parseller ile çevrilidir.
- Başlıca hacimler;
 - 4. Bodrum katta; kapalı otopark, sığınak, depo, jeneratör, işyerleri,
 - 4. Bodrum asma katta; işyerleri,
 - Diğer katlarda; işyerleri, mescit ve kat bahçelerinden oluşmaktadır.
- Ana taşınmazın genel olarak bakımlı ve iyi durumda olduğu görülmüştür.
- İstanbul İli, Başakşehir İlçesi 2. Derece, İkitelli OSB 1. Derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁵ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.

¹⁵ <https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968>

o TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **525 ada, 11 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0858 E:28°.8052)'dir.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 80
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 85
GENEL KULLANIM DURUMU	İşyeri, Depo
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Başakşehir Belediyesi, İkitelli OSB Müdürlüğü ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin alarak devir konusunda OSB'nin uygunluk görüşü alınması dışında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme – Çerçeve Sistem
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	3-A
KAT ADEDİ	6
TESİSİN YAŞI	~18
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	30.878,80
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Yok
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var

ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz/Elektrik
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
SİĞİNAK	Var

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

--

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

• Söz konusu kanun maddesinde;

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde; değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumunun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazların mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygun olarak "dükkan" niteliğinde, çoğunlukla mağaza, kafe ve restoran olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)****5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

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

- Mimari projeye göre değerlemeye esas indirgenmiş brüt alanları gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

DEĞERLEMeye ESAS BRÜT ALANLAR				
S.No.	Kat	Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)
1	4.Bodrum Kat	İşyeri	282,00	282,00
2	4.Bodrum Asma Kat	İşyeri	183,00	91,50
3	3. Bodrum Kat	İşyeri	4.082,00	4.082,00
4	3.Bodrum Asma Kat	İşyeri	74,00	37,00
5	2. Bodrum Kat	İşyeri	3.300,70	3.300,70
6	2.Bodrum Asma Kat	İşyeri	707,00	353,50
7	1. Bodrum Kat	İşyeri	4.123,00	4.123,00
8	1.Bodrum Asma Kat	İşyeri	1.751,00	875,50
9	Zemin Kat	İşyeri	3.328,00	3.328,00
10	Zemin Asma Kat	İşyeri	452,00	226,00
11	1. Normal Kat	İşyeri	528,00	528,00
12	1. Asma Kat	İşyeri	580,00	290,00
TOPLAM			19.390,70	17.517,20

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri takdir edilirken;
 - Emsallerin asma kat ve depoları ile değerlemeye konu taşınmazın asma katları %50 katsayı ile zemine indirgenmiş,
 - Emsallere uygulanan alan düzeltmesi toplam brüt alan üzerinden, bulunduğu kat düzeltmesi binanın zemin katta bulunan bir emsale nazaran “%15” dezavantajlı olduğu kabul edilerek yapılmıştır.

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**

- **Emsal 1: ASLAN BROKERS GAYRİMENKUL – 0 (532) 283 56 73**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Ziya Gökalp Mahallesi, zemin katta bulunan, 750,00 m² alanlı dükkan 145.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2’dir. (sahibinden.com ilan no: 1274039909)

- **Emsal 2: TÜRKİYE EMLAK – 0 (535) 400 33 44**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, İş Modern Projesi zemin katta bulunan, 650,00 m² alanlı dükkan 115.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~11 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1266612627)

- **Emsal 3: MAVERA PROJELERİ – 0 (536) 417 34 73**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Ziya Gökalp Mahallesi, zemin katta bulunan, 357,00 m² alanlı (zemin: 285,00 m², depo: 144,00 m²) dükkan 78.910.000,00 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2’dir.

(sahibinden.com ilan no: 1229420119)

- **Emsal 4: MAVERA PROJELERİ – 0 (536) 417 34 73**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Ziya Gökalp Mahallesi, zemin katta bulunan, 374,50 m² alanlı (zemin: 319,70 m², depo: 109,62 m²) bitişik iki dükkan toplam 78.370.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2’dir.

(sahibinden.com ilan no: 1258404184)

- **Emsal 5: MÜLK GRUP HÜSEYİNOĞULLARI GAYRİMENKUL – 0 (533) 669 34 02**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayabaşı Mahallesi, Adım İstanbul Projesi zemin katta bulunan, 550,00 m² alanlı dükkan 139.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan natamam (shell & core) emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır.

(sahibinden.com ilan no: 1278126768)

- **Emsal 6: Turyap Bento – 0 (530) 457 14 79**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İkitelli OSB Mahallesi, zemin katta bulunan, 468,00 m² alanlı (zemin: 312,00 m², depo: 312,00 m²) bitişik iki dükkan toplam 62.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1279333470)

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

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

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

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – SATILIK						
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	
Fiyat (TL)	145.000.000,00	115.000.000,00	78.910.000,00	78.370.000,00	139.000.000,00	62.000.000,00
Alan (m ²)	750,00	650,00	357,00	374,50	550,00	468,00
Pazarlık Payı %	-15%	-20%	-15%	-10%	-20%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	-12%	-5%	-12%	-12%	-10%	0%
Alan Düzeltmesi %	-10%	-10%	-12%	-12%	-10%	-10%
Konum Düzeltmesi %	0%	-5%	0%	0%	5%	5%
Bulunduğu Kat %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Marka Değeri %	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Emsal Değer (TL/m ²)	92.800,00	79.615,00	101.677,00	106.726,00	126.364,00	105.983,00
ORTALAMA (TL/m²)	~102.190,00					

- Yapılan inceleme neticesinde, **pazar yaklaşımı ile;**
 - Değerlemeye konu taşınmazın; birim m² pazar değeri; 102.190,00 TL/m²,**
 - Toplam pazar değeri; 17.517,20 m² x 102.190,00 TL/m² = 1.790.083.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldен istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

--

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

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

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

- o Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
- o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- o Çeşitli opsiyonel fiyatlandırma modelleri.

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

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

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

• Raporumuzun bu aşamasında;

- o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,
- o Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
- o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.

• **Kira Değeri İçin Emsaller:**

• Değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri takdir edilirken;

○ Emsallerin asma kat ve depoları ile değerlemeye konu taşınmazın asma katları %50 katsayı ile zemine indirgenmiş,

○ Emsallere uygulanan alan düzeltmesi toplam brüt alan üzerinden, bulunduğu kat düzeltmesi binanın zemin katta bulunan bir emsale nazaran “%15” dezavantajlı olduğu kabul edilerek yapılmıştır.

○ **Emsal 1 ASLAN BROKERS GAYRİMENKUL – 0 (532) 283 56 73**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Ziya Gökalp Mahallesinde, zemin katta bulunan, 750,00 m² alanlı dükkan; aylık 950.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2’dir. (sahibinden.com ilan no: 1276921380)

○ **Emsal 2: METE GAYRİMENKUL – 0 (536) 515 10 95**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İkitelli OSB Mahallesinde, zemin katta bulunan, 1.300,00 m² alanlı dükkan; aylık 800.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı 18’dir. (sahibinden.com ilan no: 1072500244)

○ **Emsal 3: ŞÜKÜR EMLAK GAYRİMENKUL İNŞAAT VE DEKORASYON – 0 (533) 668 32 37**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İkitelli OSB Mahallesinde, zemin katta bulunan, 350,00 m² alanlı dükkan; aylık 430.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~1’dir. (sahibinden.com ilan no: 1269108900)

○ **Emsal 4: ALTIN EMLAK KAYAŞEHİR KUZEY YAKASI – 0 (533) 469 32 32**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayabaşı Mahallesinde, zemin katta bulunan, 311,00 m² alanlı (zemin: 212,00 m², depo: 198,00 m²) dükkan; aylık 380.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~8’dir. (sahibinden.com ilan no: 1282430021)

○ **Emsal 5: MÜLK GRUP HÜSEYİNOĞULLARI GAYRİMENKUL – 0 (533) 669 34 02**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayabaşı Mahallesi, Adım İstanbul projesinde zemin katta bulunan, 550,00 m² alanlı dükkan; aylık 397.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1278123229)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRALIK DÜKKAN						
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-
Fiyat (TL)	950.000,00	800.000,00	430.000,00	380.000,00	397.000,00	-
Alan (m ²)	750,00	1.300,00	350,00	311,00	550,00	-
Pazarlık Payı %	-15%	-5%	-10%	-15%	-5%	-
İnşaat Düzeltmesi %	-12%	0%	-12%	-7%	-10%	-
Alan Düzeltmesi %	-10%	-10%	-12%	-12%	-10%	-
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	5%	-
Bulunduğu Kat %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-
Marka Değeri %	0%	0%	0%	0%	0%	-
Emsal Değer (TL)	608,00	431,00	627,00	623,00	469,00	-
ORTALAMA	~550,00					

○ Yapılan inceleme neticesinde; **birim m² pazar kirası; ~550,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **520,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 16-20 yıl (192-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın toplam değer tespitinde **kira çarpanı 18 yıl (216 ay)** olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: $1 / 18 = \sim\%5,56$).

Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (18 yıl toplamı TL)
17.517,20	520,00	9.108.944,00	109.307.328,00	~1.967.532.000,00

- Sonuç olarak, **kira değeri analizi ile;**
 - **Aylık pazar kirası;** **9.108.944,00 TL,**
 - **Taşınmazın toplam pazar değeri;** **1.967.532.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

--

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

--

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

--

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

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

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; “işyeri/dükkan” şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme mutlak olmayıp ayrıca detaylı bir fizibilite etüdü ile teyit edilmesi gerekmektedir.

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%9,91 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdirinde; kira değeri analizinin pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değeri artışlarının gayrimenkul değeri artışlarının üzerinde seyrettiği dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer esas alınmıştır (%100 ağırlık verilmiştir).

(TL)	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Pazar Değeri	1.790.083.000,00	1.967.532.000,00
Ağırlık	100%	0%
Nihai Pazar Değeri	1.790.083.000,00	
Servet GYO Payının Pazar Değeri	775.938.000,00	

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

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

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

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

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre;
 - Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.
 - “Cins değişikliği” gibi beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin “kira şerhleri” rutin ve yasal uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
 - Değerlemeye konu taşınmazların tümü için “Üçüncü kişilere devir” konusunda OSB’den uygunluk görüşü alınması gerektiğine dair beyan bulunmaktadır. Hemen hemen tüm OSB’lerde rastlanılan bu tür beyanların amacı gayrimenkullerin üçüncü kişilere devrini engellemek değil, devir sonrasında OSB amaçlarına uygun kullanımını sağlamaktır.
 - Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi’nin beyanı yapılan işleme ilişkin harç bedelinin yatırıldığına ilişkindir.

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

Taşınmazın devredilmesi konusunda OSB’den uygunluk görüşü alınması dışında bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

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

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

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – a**’da; GYO’ların “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmazın **Madde 22 – 1 – a** kapsamında **“bina”** başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**’de; GYO’ların “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması**, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmazın; kira geliri sağlaması ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olması dikkate alındığında, bu madde kapsamında **“bina”** başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22-1-c**’de; GYO’ların “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” Hükmü yer almaktadır.

○ Taşınmaz üzerinde ipotek bulunmayıp, üçüncü kişilere devir için OSB’de uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Bu nedenle taşınmazın; **GYO portföyünde bulunabileceği, OSB’den uygunluk görüşü alınması koşuluyla başka GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – a**’da; GYF’lerin “Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – a’sı ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazın “bina” başlığı altında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18-1-b’de**; “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

o Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, değerlemeye konu taşınmazın bu madde kapsamında **GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18-1-c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır.

o Tebliğin portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda, **“Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar”** başlıklı **Madde 19-1-c’ye** yaptığı atıf ile; **“söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı”** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; değerlemeye konu taşınmazın **OSB’den uygunluk görüşü alınması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazın;

o **“Bina” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**

o **OSB’den uygunluk görüşü alınmak koşuluyla, başka GYO ve GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ**7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

7.b. Nihai Değer Takdiri

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

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	1.790.083.000,00	41.639.521,00	35.482.319,00
Servet GYO Payının Pazar Değeri	1.073.434.000,00	24.969.388,00	21.277.185,00
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 40,55 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 73 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05.01.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

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

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

- --

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

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

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Konut Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410925)	Abdülaziz DALGIÇ Gay. Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)