

İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ YAKUPLU MAHALLESİ

6 ADA / 24 PARSEL

“18 ADET İŞYERİ”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2025

RAPOR NO: 2024-SPK-010

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	11
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.....	12
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	12
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	13
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	13
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.....	14
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.....	14
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	15
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	21
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
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	23
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).....	27
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 Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
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	31
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	33
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.b. Nihai Değer Takdiri	33
8. RAPOR EKLERİ.....	34
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	34
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	34
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	34

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 6 Ada, 24 Parselde bulunan 18 adet işyerinin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak (Barış Sokak), Sinpaş İş Modern No: 1 Beylikdüzü – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2025 / 2024-010
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU

TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	846.226.000,00	23.904.689,00	22.957.840,00

(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak 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

06.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-010

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

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

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

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

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

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

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

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

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

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

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

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL

SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerlendirme” 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 değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 53 34 Web : <https://servetgyo.com.tr/>

Kuruluş Tarihi : 18.05.2009
Ödenmiş Sermayesi : 52.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, **6 Ada 24 Parselde** yer alan **18 adet işyerinin pazar değerinin belirlenmesi** için **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS’ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 taşınmazlar; **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, **6 Ada 24 Parselde** bulunan, “Yedi Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan 18 adet işyeridir.

Değerlemeye konu taşınmazlar; merkezi bir konumda, Beysan Sanayi Sitesi sınırları içerisinde bulunan İş Modern binasında yer almaktadır. Bölgede yoğunlukla “konut” nitelikli betonarme binalar, sanayi siteleri, alışveriş ve iş merkezleri, yakın çevrede Haramidere Sanayi Sitesi, Ali Kul Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Torium AVM, Beylikdüzü OSB ve İstanbul Gelişim Üniversitesi bulunmaktadır.

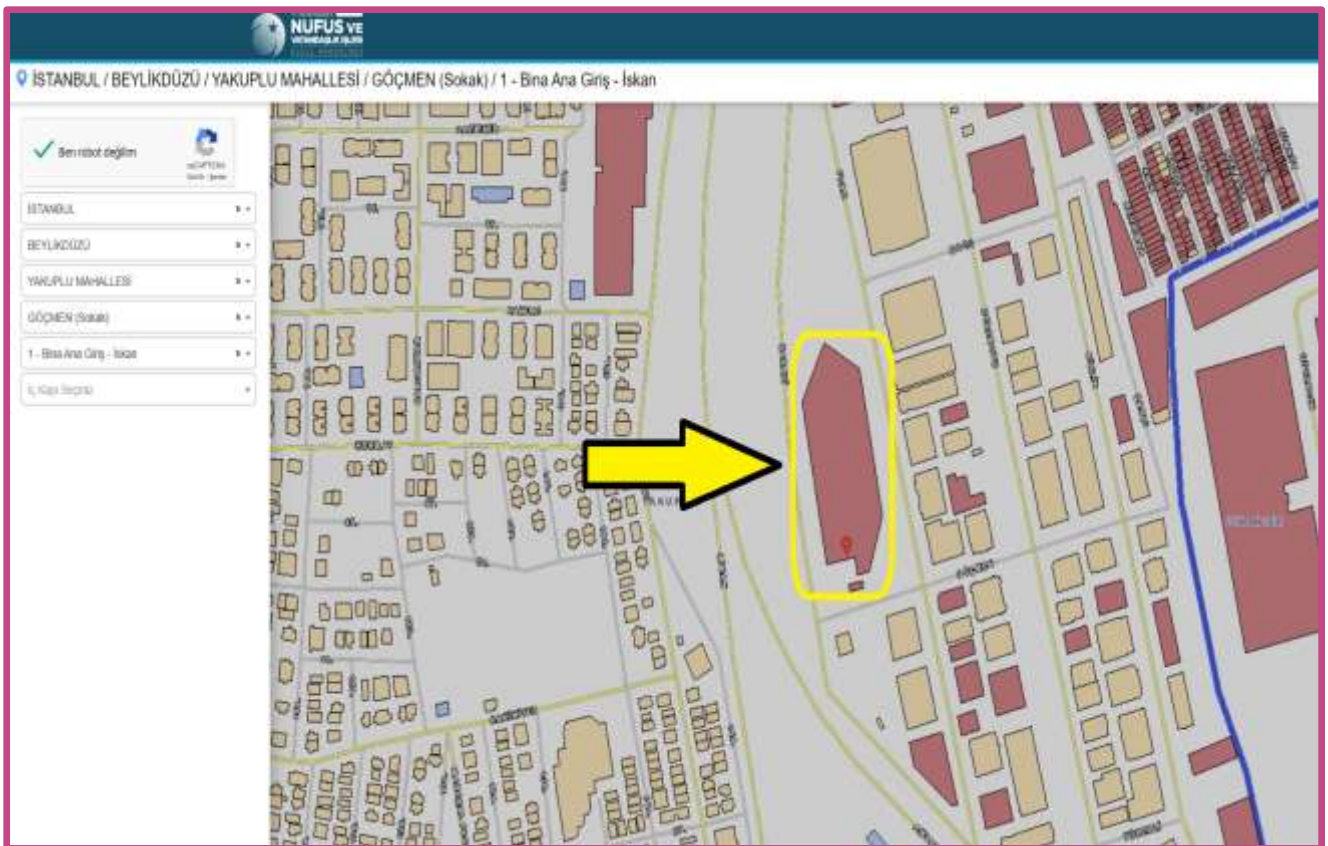
• Taşınmaza Ulaşım:

Taşınmazların içinde yer aldığı Sinpaş İş Modern binası; Haramidere Ambarlı Yolu ile Sanayi Caddesi’nin kesişim noktasına yaklaşık 1,3 km mesafede yer almaktadır. Araçla veya yaya olarak Haramidere Ambarlı yolu üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlenirken hafif sağa, Sanayi Caddesine sapılır. Sanayi Caddesi üzerinde yaklaşık 130 m ilerlendikten sonra aynı istikamette devamla Birlik Caddesi üzerinde yaklaşık 750 m. ilerlenir. Sola, Barış Sokağına döndükten sonra yaklaşık 350 m ilerlenerek taşınmazlara ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Haramidere Sanayi Sitesi : 500 m
- Torium AVM : 800 m
- Ali Kul Mes. ve Tek. An. Lisesi : 1,0 km
- Beylikdüzü OSB : 1,3 km
- Birinci Hastanesi : 1,4 km
- İstanbul Gelişim Üniversitesi : 1,8 km
- Marmara park AVM : 1,9 km
- Küçükçekmece Gölü : 2,0 km
- Double Tree by Hilton Oteli : 2,4 km
- Atatürk Havalimanı : 11,6 km
- İstanbul Havalimanı : 30 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Beylikdüzü
Mahalle	Yakuplu
Mevkii	Yol
Pafta No	--
Ada No	6
Parsel No	24
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	26.120,62 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	Yedi Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası

TAKBİS BİLGİLERİ – II						
S. NO.	KAT NO.	B.B. NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
1	4. Bodrum	1	Dükkan	109729863	467/46100	7274/400000
2	4. Bodrum	2	Dükkan	109729864	467/46101	7332/400000
3	4. Bodrum	4	Dükkan	109729866	467/46103	4986/400000
4	4. Bodrum	6	Dükkan	109729868	467/46105	4525/400000
5	4. Bodrum	7	Dükkan	109729869	467/46106	4531/400000
6	4. Bodrum	8	Dükkan	109729870	467/46107	3762/400000
7	4. Bodrum	9	Dükkan	109729871	467/46108	5388/400000
8	4. Bodrum	13	Dükkan	109729875	467/46112	3554/400000
9	3. Bodrum	35	Dükkan	109729897	467/46134	3226/400000
10	3. Bodrum	36	Dükkan	109729898	467/46135	1987/400000
11	3. Bodrum	37	Dükkan	109729899	467/46136	1049/400000
12	2	155	Çat.Piy.Dükkan	109730017	468/46254	2263/400000
13	2	160	Çat.Piy.Dükkan	109730022	468/46259	4016/400000
14	2	167	Çat.Piy.Dükkan	109730029	468/46266	4626/400000
15	2	168	Çat.Piy.Dükkan	109730030	468/46267	1895/400000
16	2	171	Çat.Piy.Dükkan	109730033	468/46270	1404/400000
17	2	177	Çat.Piy.Dükkan	109730039	468/46276	4812/400000
18	2	182	Çat.Piy.Dükkan	109730044	468/46281	2614/400000

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

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

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

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

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) Tarih / Yevmiye: 23-01-2023 / 3066
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Yönetim Planı : 21/02/2020 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 14-08-2020 / 21955
4,6,7,8,9,13,35,36,37	Şerh: Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) Lehtar: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarih / Yevmiye: 09-10-2018 / 22468
177	Beyan: Diğer (Konusu: şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası iş birliğine ilişkin tebliğ gereği yeni şirket adına tesciline dair beyan tesisi), İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü Tarih / Yevmiye: 21-05-2024 / 21897
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	EKLENTİ BİLGİLERİ
1,2,4,6,7,8,9,13,35,36,37	Depo: 1 - C, 2 - C, ..., 37 - C no.lu depo (Her bir bağımsız bölüm için kendi bağımsız no ile uyumlu depo) Tarih / Yevmiye: 14-08-2020 / 21955
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler (167 ve 177 no.lu bağımsız bölümler hariç)	Malik: (SN:6485676) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi Tarih / Yevmiye: 14-08-2020 / 21955
167 no.lu Bağımsız Bölüm	Malik: (SN:6485676) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Pay/Payda: 1135 / 4626, Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi Tarih / Yevmiye: 14-08-2020 / 21955
177 no.lu Bağımsız Bölüm	Malik: (SN:6485676) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Pay/Payda: 107 / 4812, Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi Tarih / Yevmiye: 14-08-2020 / 21955
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle kira şerhi) Tarih / Yevmiye: 28-07-2022 / 30092
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ (Mikron'S)
4,6,7,8,9,13,35,36,37,167	İpotek: Alacaklı: (SN:7870021) Karaca Züccaciye Ticaret ve Sanayi A.Ş. VKN:5060024769, Borç: 10.000,00 TL, Borçlu: (SN:6485676) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarih / Yevmiye: 09-08-2017 / 17968

- Tapu kayıtlarına konulan “kat mülkiyeti tesisi”, “yönetim planı” ve “eklentilere ilişkin bilgiler” gibi uyarma / belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- 177 no.lu bağımsız bölüme ilişkin “yeni şirket adına tescil” beyanı aynı sermaye olarak konulmak suretiyle devredilen hisse payına ilişkindir.
- “Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi” beyanı 2018 yılında konulmuş olup, söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak 2023 yılında Servet Gayrimenkul adına kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan, beyanın güncel olmadığı, kayıtlarda, fek bildirimi yapılmadığı için görüldüğü değerlendirilmektedir.
- 2017 yılında konulan eski tarihli faizsiz ipotek şerhlerinin arsa karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin olduğu, fek bildirimi yapılmadığı için kayıtlarda görüldüğü değerlendirilmektedir.
- Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmaz ve hisse paylarının devredilmesine ilişkin bir sınırlama olmadığı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme 6.h. maddesinde ayrıca yapılmıştır.

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

- TKGM Web Tapu portalından 25.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri ile Beylikdüzü İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve müşteriden alınan bilgilere göre;
 - 23.01.2023 tarihinde bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tescili yapılmış,
 - 15.01.2024 tarihinde 167 no.lu bağımsız bölümün, 11.06.2024 tarihinde 177 no.lu bağımsız bölümün bir bölüm hisse payının aynı sermaye olarak konulmak suretiyle devrine ilişkin tapu tescili yapılmıştır.
 - Bunların dışında alım satım işlemi ya da hukuki durumda değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan inceleme neticesinde üzerinde değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 6 Ada, 24 Parselin; 16.02.2004 tarihli, 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planına göre “Sanayi + Ticaret + Depolama” alanında kaldığı, Taks: 0.50, Kaks: 2.00 ve Max H: 4 Kat (15,50 m) yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmüştür.
- Plan notlarına göre, S3+T+D ile gösterilen Sanayi Alanlarında;
 - Bu alanda Max. TAKS= 0.50, Max. KAKS= 2.00, Max. h= 4 kat (15.50 m.), ön bahçe mesafesi min. 8.50 m., min. Parsel alanı 1000 m²’dir.
 - Bölgenin otopark sorunu her imar adası içinde otopark yönetmeliğine göre çözülecektir.
 - Bölgenin dere yatağı olması nedeniyle subasman kotu yol kırmızı kotundan max. 1.50 m yukarıda oluşacaktır. Ayrıca bu kot farkı h:15.50 bina yüksekliğine dahil değildir.
 - Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı sanayi, depolama ve ticaret türleri yer alamaz.
 - İmar adası ölçeğinde enerji kapasitesi hesabı yapılarak gücü ve alanı belirlenen trafo yerleri irtifak hakkıyla çözülecektir.
- Plan notlarında ayrıca hangi sınıf sanayi türlerinin yer alabileceği sıralanmıştır.

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

4,6,7,8,9,13,35,36 ve 37 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin olarak tapuya “Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi” beyanı konulmuş olup, söz konusu gayrimenkullere ilişkin olarak 2023 yılında Servet Gayrimenkul adına kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan, beyanın güncel olmadığı, kayıtlarda, fek bildirimi yapılmadığı için görüldüğü değerlendirilmektedir.

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	30.06.2017 - 10/23	Yeni Yapı	IV-A	151	7	121.591,25
2	09.11.2009 - 19/4	İsim Değişikliği	IV-A	151	7	121.591,25
3	26.12.2018 - 10/3	İsim Değişikliği	IV-A	151	7	121.591,25
4	31.12.2018 - 10/13-1	Tadilat	V-A	184	7	121.591,25

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
S.No.	Tarih - No	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	12.03.2021 - 3/15	V-A	87	7	76.054,60
2	25.04.2022 - 5/14	V-A	184	7	121.591,25

MİMARİ PROJE				
S.No.	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	12.11.2018	184	7	121.591,25

AÇIKLAMA

- Mimari Proje:** 12.11.2018 tarihli Mimari Proje; **184 bağımsız bölüm**, 4 bodrum + zemin + 2 normal kat + çatı katı olmak üzere **toplam 7 kat** ve **121.591,25m²** alan için düzenlenmiştir.
- Yapı Ruhsatı:**
 - 30.06.2017 tarih ve 10/23 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı; **4A sınıfı**, “ofis-işyeri” nitelikli toplam **151 bağımsız bölüm**, yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 4 kat olmak üzere toplam **7 kat** ve ofis/işyeri alanı: 86.380,00 m², ortak alan: 35.211,25 m² olmak üzere toplam **121.591,25 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
 - 09.11.2017 tarih ve 19/4 numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı ile 26.12.2018 tarih ve 10/3 numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı; 30.06.2017 tarih ve 10/23 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ile **aynı esaslarla düzenlenmiştir.**
 - 31.12.2018 tarih ve 10/13-1 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı ile bağımsız bölüm nitelikleri, toplam inşaat alanı ve kat sayısı değiştirilmeden bağımsız bölüm sayısı **184’e**, yapı sınıfı **5A’ya** çıkarılmıştır.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 25.04.2022 tarih ve 5/14 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 31.12.2018 tarih ve 10/13-1 numaralı Tadilat Ruhsatı ile uyumludur.
- 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 taşınmazların yapı denetimi; Marmara Mahallesi, Yurt Cad., Villa Blok, No: 34/2 Beylikdüzü – İstanbul adresinde bulunan, vergi kimlik numarası: 1670554919, izin belge numarası: 2161 olan, Beyazıt 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

Değerlemeye konu taşınmazların içinde yer aldığı ana taşınmaza ilişkin olarak 10.03.2021 tarih ve Y2434993FCBCA numaralı, 10.03.2031 tarihine kadar geçerli C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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 de oldukça yüksektir.

World City Populations 2023

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
1	Tokyo	Japan	37,194,105	37,274,002	-0.21%
2	Delhi	India	32,941,309	32,065,790	2.73%
3	Shanghai	China	29,210,808	28,516,903	2.45%
4	Dhaka	Bangladesh	23,209,616	22,478,117	3.25%
5	Sao Paulo	Brazil	22,619,736	22,429,799	0.85%
6	Mexico City	Mexico	22,281,442	22,085,139	0.89%
7	Cairo	Egypt	22,183,201	21,750,020	1.99%
8	Beijing	China	21,786,214	21,333,331	2.05%
9	Mumbai	India	21,296,517	20,961,473	1.6%
10	Osaka	Japan	19,013,434	19,059,857	-0.24%

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
11	Chongqing	China	17,340,704	16,874,741	2.76%
12	Karachi	Pakistan	17,236,230	16,836,950	2.35%
13	Kinshasa	DR Congo	16,315,534	15,628,085	4.4%
14	Lagos	Nigeria	15,945,912	15,387,639	3.63%
15	Istanbul	Turkey	15,847,768	15,636,243	1.35%
16	Buenos Aires	Argentina	15,490,415	15,309,919	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,763	15,133,888	1.31%
18	Manila	Philippines	14,667,069	14,406,050	1.81%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.25%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,826	1.62%

Istanbul, nüfus açısından “World Population Review”e göre Avrupa’da 1., dünyada 15. sırada yer almaktadır.¹

Most economically influential cities in the world, 2020

Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiveness
1	London	UK	85.97	98.53	99.06	71.78	72.15
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	98.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.15	66.06	60.53
6	Berlin	Germany	85.24	94.87	94.4	65.27	59.76
7	Shanghai	China	84.4	93.85	93.69	64.14	59.76
8	Brussels	Belgium	84.26	91.58	92.08	63.2	57.77
9	New Delhi	India	84.13	90.95	91.26	61.3	57.65
10	Toronto	Canada	84.09	90.86	91.23	60.97	57.38
11	Washington DC	US	84.01	89.96	90.68	60.66	56.31
12	Moscow	Russia	83.46	89.43	90.3	60.25	56.29
13	Sydney	Australia	82.8	88.38	89.67	59.85	56.2
14	Dubai	United Arab Emirates	82.77	87.35	89.11	59.65	55.98
15	Riyadh	Saudi Arabia	82.23	87.08	88.73	58.8	55.89
16	Tel Aviv	Israel	81.84	87	88.52	58.59	55.73
17	Zurich	Switzerland	81.6	86.49	88.23	58.37	55.46
18	Sao Paulo	Brazil	81.24	85.32	87.76	58.1	55.37
19	Amsterdam	Netherlands	81.14	84.27	87.64	57.96	55.31
20	Istanbul	Turkey	81	83.8	87.62	57.3	55.19

“CEOWORLD Magazine”de 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik ölçüt açısından dünya şehirlerini inceleyen “Dünyanın Ekonomik Açısından En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020” raporuna göre İstanbul 20. sırada yer almaktadır.²

4.a.3. Beylikdüzü İlçesi



Beylikdüzü ilçesi İstanbul’un Avrupa yakasında, Çatalca Yarımadasında yer almaktadır. Güneyinde 12,4 km kıyı uzunluğu ile Marmara Denizi, Batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Esenyurt ve doğusunda Avcılar ilçeleri ile çevrilidir. Yaklaşık 37,38 km²’lik yüzölçümüne sahiptir. Adrese dayalı nüfus verilerine göre ilçenin 2023 yılı nüfusu 409.347’dir.

¹ [World City Populations 2023 \(worldpopulationreview.com\)](https://worldpopulationreview.com/)

² <https://ceoworld.biz/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/>

Beylikdüzü İlçesi, coğrafi konumu itibari ile Avrupa ve Asya'yı birbirine bağlayan E-5 karayolu üzerinde olması nedeniyle önemli bir stratejik konuma sahiptir. Ayrıca güneyde önemli bir ticaret denizi olan Marmara Denizine kıyısı olması ve Ambarlı ticaret limanının da bu ilçe içinde oluşu, ilçenin stratejik önemini daha da arttırmaktadır.³

M.Ö. VII. yy'da ilk yerleşimin başladığı Beylikdüzü'nün kurucularının Helenler olduğu varsayılır. M.Ö. II. yy'da Bizans egemenliğine giren Büyükçekmece'nin gözde beldelerinden biri olan Beylikdüzü, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu'na bağlanmıştır. Bir sayfiye ve tarım köyü olan Beylikdüzü, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde orduların konaklama yeri olduğundan, bölgede yoğun bir yerleşim olmamıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Çatalca Vilayetine Büyükçekmece Kazasına bağlı köylerden biri olan Gardan (Kavaklı) 1993 yılında belediye olmuş, 2002 yılında "Kavaklı" adı "Beylikdüzü" olarak değiştirilmiş ve 2008 yılında Yakuplu ve Gürpınar Belediyelerinin katılmasıyla Beylikdüzü İlçesi kurulmuştur.⁴

Beylikdüzü ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede Türkiye'nin en büyük konteyner limanı olan Ambarlı Limanı yer almaktadır. Ambarlı Limanı dünyada en büyük 50 konteyner limanı içerisinde yer almaktadır. Ambarlı Limanı'nın doğusunda bulunan Yakıt Dolum Ve Dağıtım Tesisleri ve Termik Santral ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Ambarlı Limanı'nın yanına West İstanbul Marina inşa edilmiştir. İlçede Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi çatısı altında Birlik Sanayi Sitesi, Bakırcılar Sanayi Sitesi, Mermerciler Sanayi Sitesi ve Beysan Sanayi sitesi ilçe ekonomisinin sanayi dalını oluşturur. İlçede zirai faaliyet olarak arıcılık yapılmaktadır, Gürpınar bölgesinde ise balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır. İstanbul Su Ürünleri Hali Gürpınar'dadır. Son 5 yılda ilçe ekonomisi daha çok konaklama sektörüne kaymıştır.⁵

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)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda⁶ küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)⁷ yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamasının altında kaldığını vurgulamıştır.

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

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"⁸ raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir

³ T.C. Beylikdüzü Kaymakamlığı, Coğrafya: <http://www.beylikduzu.gov.tr/cografya>

⁴ T.C. Beylikdüzü Kaymakamlığı, Tarih: <http://www.beylikduzu.gov.tr/beylikduzu>

⁵ Vikipedi, Beylikdüzü: [Beylikdüzü - Vikipedi \(wikipedia.org\)](https://tr.wikipedia.org/wiki/Beylikdüzü)

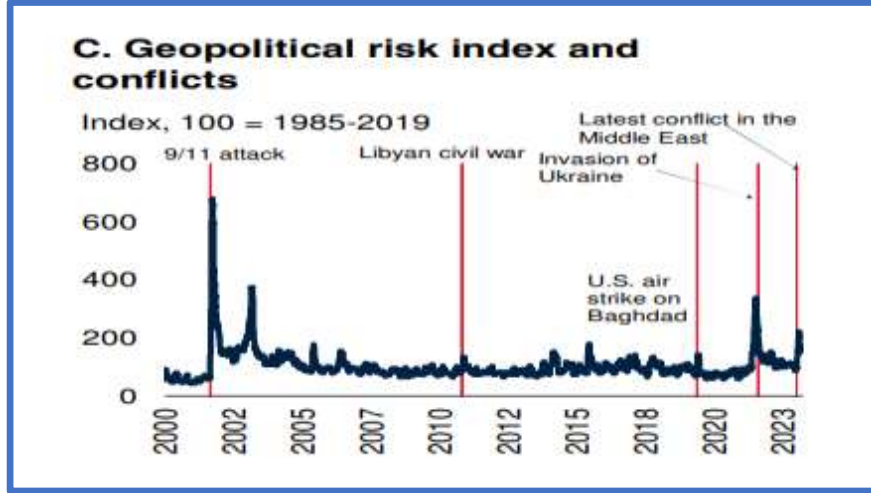
⁶ World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

⁷ World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

⁸ Global Economic Prospects, January 2024: [Global Economic Prospects -- January 2024 \(worldbank.org\)](https://www.worldbank.org/en/publications/global-economic-prospects/january-2024)

şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF'ye paralel bir şekilde, büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; 2023 Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

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



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

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

Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörülerini tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.⁹

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

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

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

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul İstatistik Ofisi tarafından ortak olarak hazırlanan “Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021” başlıklı raporda¹⁰ 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”¹¹ 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.

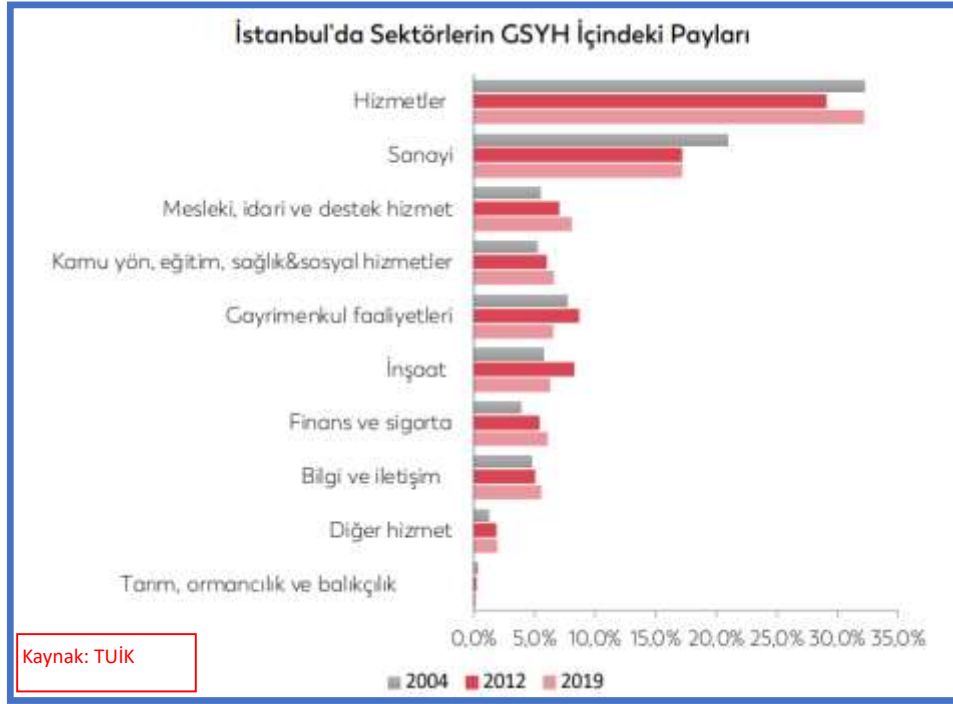
Ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına bakıldığında ilk sırada hizmetler sektörünün yer aldığı onu sanayi sektörünün takip ettiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü ise 5. sırada bulunmaktadır.

⁹ Global Economic Prospects, June 2024:

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf>

¹⁰ “Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-istanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)

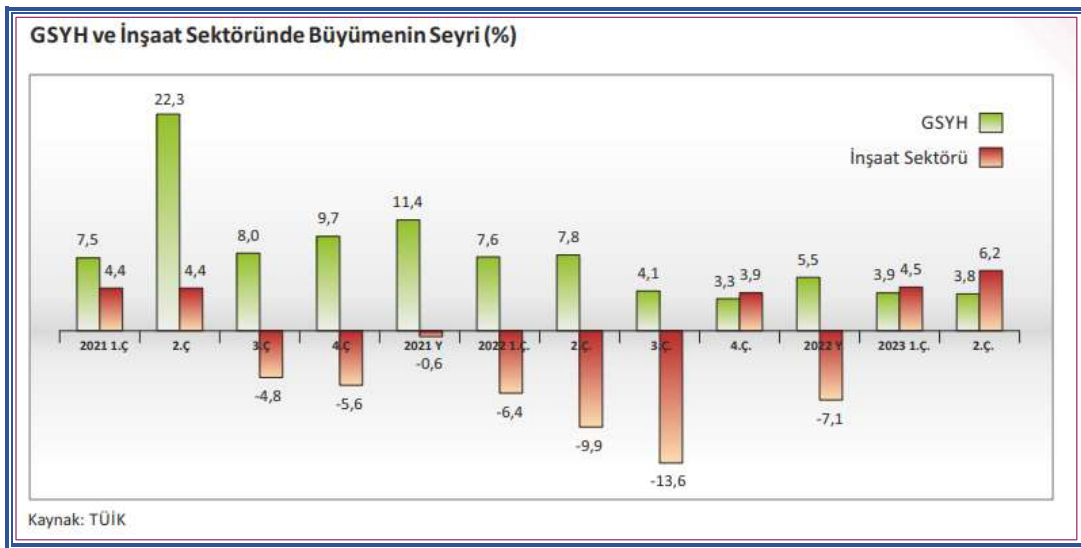
¹¹ İTO: “İstanbul Ekonomisinin 100'ü”, 30.12.2022: [İTO | İTO'dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması \(ito.org.tr\)](https://ito.org.tr)



4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹² 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.



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

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

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

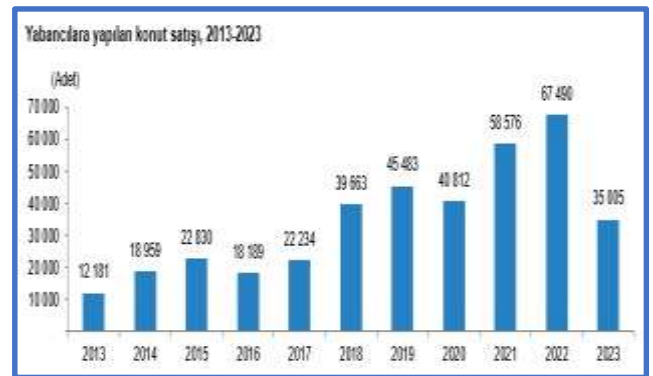
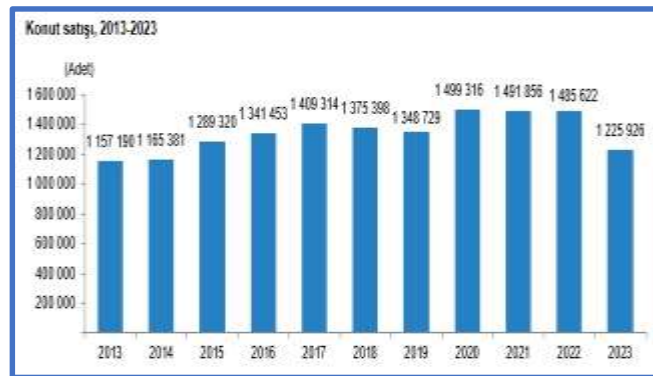
Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam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

Kaynak: TÜİK

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

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

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹³nda 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, yabancılar konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



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

¹³ 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)

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

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

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

• Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Yakın bölgesinde üzerinde proje geliştirilebilecek fazla arsa bulunmaması,
- Kapalı otopark bulunması,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- İniş - çıkış rampaları, yüksek tavanlar ve geniş koridorlar sayesinde taşınmazlara araç girişinin mümkün olması,
- Yüksek inşaat kalitesi,
- Dükkan, mağaza ve imalathane ya da bunların karışımı gibi farklı kullanım amaçlarına hizmet edebilecek nitelikte olması.

• 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 taşınmazların içinde yer aldığı ana taşınmaz; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, **6 Ada, 24 Parsel** üzerinde bulunmakta olup, kot altı 4 kat + kot üstü 3 kat olmak üzere toplam 7 kat ve çatı katı şeklinde, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Toplam inşaat alanı **121.591,25 m²**dir.

KAT	İNŞAAT ALANI (m ²)
4. BODRUM	21.663,30
3. BODRUM	15.478,77
2. BODRUM	15.675,17
1. BODRUM	15.356,12
ZEMİN	15.516,72
1. KAT	15.516,72
2. KAT	15.516,72
ÇATI	6.867,73
TOPLAM	121.591,25

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Parsel güney ve batı cephelerinde imar yolları, diğer cephelerinde komşu parseller ile çevrilidir.

- Toplam 184 bağımsız bölüm ve eklentilerinin bulunduğu projede 29 m²'den 1.200 m²'ye kadar değişen büyüklüklerde dükkanlar bulunmaktadır.
- İnış - çıkış rampaları, yüksek tavanlar ve geniş koridorlar sayesinde taşınmazlara araç girişi mümkün kılınmıştır.
- Zemin döşemesi depolama ve lojistik faaliyetlerine uygun şekilde sıkılaştırılmış beton şeklinde yapılmış, bağımsız bölümler endüstriyel kapılar ile donatılmıştır.
- Ana taşınmazın genel olarak bakımlı ve iyi durumda olduğu görülmüştür.
- Beylikdüzü İlçesi 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁴ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülebilmiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **6 ada, 24 no.lu parselin koordinatları (N:40°.9995 E:28°.6793)**tür..

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

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

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Yapı Tarzı	Betonarme, çerçeve + perdeli sistem
Yapı Nizamı	Ayrık
Yapı Sınıfı ve Grubu	5-A
Kat Adedi	7 kat + çatı piyesi

¹⁴ <https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968>

Tesisin Yaşı	~5
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	121.591,25 m ²
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Arıtma	Yok
Paratoner	Yok
Jeneratör	Var
Su Deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz + Radyant
Sıcak su	Radyant
Asansör	Var
Yangın Merdiveni	Var
Yangın Tesisatı	Var
Açık Otopark	Var
Kapalı Otopark	Var
Sığınak	Var

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

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

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 ruhsatı alması 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; mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve tapu kayıtları 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 taşınmazlar depo/dükkan/imalathane olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
- Emsal değeri 8 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

◦ Emsal 1: ATMACA YAPI GAYRİMENKUL – 0 (541) 790 70 74

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, Beysan Sanayi Sitesinde bulunan, benzer nitelikteki, 4.600,00 m² alanlı 5 katlı bina 230.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı yaklaşık 20 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1186619150)

◦ Emsal 2: REMAX MARCA – 0 (541) 506 43 82

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu projede ve benzer nitelikteki, 464,00 m² alanlı işyeri 24.900.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran kat açısından avantajlı konumdadır. (İlan No: 1208588975)

○ **Emsal 3: Ümit B. – 0 (532) 314 90 36**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, Özkan Sanayi Sitesinde bulunan, benzer nitelikteki, 100,00 m² alanlı işyeri 5.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı yaklaşık 18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1182936542)

○ **Emsal 4: AY YAPI TÜRKİYE – 0 (532) 376 09 08**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, Beysan Sanayi Sitesi, Beyport Plazada bulunan, benzer nitelikteki, 860,00 m² alanlı işyeri 52.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı yaklaşık 15 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran kat açısından avantajlı, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1198837840)

○ **Emsal 5: MEKA GAYRİMENKUL 3. MATBAACILAR OFİS – 0 (532) 290 34 51**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 3. Matbaacılar Sitesinde bulunan, benzer nitelikteki, 650,00 m² alanlı, bina yaşı yaklaşık 8 olan işyeri 34.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1203537459)

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					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	230.000.000,00	24.900.000,00	5.000.000,00	52.000.000,00	34.000.000,00
Alan (m ²)	4.600,00	464,00	100,00	860,00	650,00
Pazarlık Payı %	-5%	-3%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	10%	0%	10%	7%	4%
Alan Düzeltmesi %	15%	0%	-2%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	5%	0%	5%	5%	0%
Bulunduğu Kat %	-2%	-2%	0%	-2%	0%
Marka Değeri %	5%	0%	5%	5%	5%
Emsal Değer (TL/m ²)	64.000,00	50.981,00	56.500,00	66.512,00	54.400,00
ORTALAMA (TL/m ²)	~58.480,00				

- Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;
 - 8 no.lu bağımsız bölüm için; birim m² pazar değeri; ~58.480,00 TL/m²,
 - 18 adet işyeri için ortalama birim m² pazar değeri; 62.639,82 TL/m²,
 - 18 adet işyerinin (167 ve 177 no.lu bağımsız bölümlerin Servet GYO payı) toplam pazar değeri; 821.383.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldan 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; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
 - 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 fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
 - o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,
 - o Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- **Kira Değeri İçin Emsaller:**
- Emsal değeri 8 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- o **Emsal 1: MÜLK GAYRİMENKUL YATIRIM – 0 (553) 259 78 03**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu projede ve benzer nitelikteki, 577,00 m² alanlı işyeri, 173.100,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1176882375)

- o **Emsal 2: RES GAYRİMENKUL – 0 (532) 283 13 89**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu projede ve benzer nitelikteki, 1.650,00 m² alanlı işyeri, 500.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1158232516)

- o **Emsal 3: MODERN REALTY – 0 (545) 149 13 99**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu projede ve benzer nitelikteki, 173,00 m² alanlı işyeri, 60.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1204867211)

- o **Emsal 4: ATMACA YAPI GAYRİMENKUL – 0 (541) 790 70 74**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu projede ve benzer nitelikteki, 321,00 m² alanlı işyeri, 95.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1186881987)

○ Emsal 5: MÜLK GAYRİMENKUL YATIRIM – 0 (553) 259 78 03

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu projede ve benzer nitelikteki, 977,00 m2 alanlı işyeri, 293.100,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1212296207)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	173.100,00	500.000,00	60.000,00	95.000,00	293.100,00
Alan (m ²)	577,00	1.650,00	173,00	321,00	977,00
Pazarlık Payı %	-3%	-5%	-5%	-3%	-3%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	-2%	4%	-5%	-3%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL)	285,00	300,00	312,00	278,00	291,00
ORTALAMA	~295,00				

• Yapılan inceleme neticesinde 8 no.lu bağımsız bölümün **birim kira değeri; ~295,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **280,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

○ Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 293,2015 TL/m²** hesaplanmıştır.

○ Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların toplam değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

18 Bağımsız Bölüm Toplam Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
13.112,79	293,2015	~3.844.691,00	~46.136.290,00	~876.589.000,00

• Sonuç olarak kira değeri analizi ile;

- Taşınmazların toplam aylık pazar kirası; 3.844.691,00 TL,
- Taşınmazların toplam pazar değeri; 876.589.000,00 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 ulaştırılan 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; “depo/işyeri/imalathane” şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması**

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%6,72 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdiri; kullanılan iki yaklaşım/yönteme ağırlık vermek suretiyle yapılmış; kira değeri analizinin pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği dikkate alınarak pazar yaklaşımına %55 ağırlık verilmiştir. Ağırlıklandırma yoluyla ulaşılan gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

(TL)	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Pazar Değeri	821.383.000,00	876.589.000,00
Ağırlık	55%	45%
Nihai Pazar Değeri	846.226.000,00	

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

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

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

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

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

- Tapu kayıtlarına konulan “kat mülkiyeti tesisi”, “yönetim planı” ve “eklentilere ilişkin bilgiler” gibi uyarma / belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- 177 no.lu bağımsız bölüme ilişkin “yeni şirket adına tescil” beyanı aynı sermaye olarak konulmak suretiyle devredilen hisse payına ilişkindir.
- “Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi” beyanı 2018 yılında konulmuş olup, söz konusu gayrimenkullere ilişkin olarak 2023 yılında Servet Gayrimenkul adına kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan, beyanın güncel olmadığı, kayıtlarda, fek bildirimi yapılmadığı için görüldüğü değerlendirilmektedir.
- 2017 yılında konulan eski tarihli faizsiz ipotek şerhlerinin arsa karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin olduğu, fek bildirimi yapılmadığı için kayıtlarda görüldüğü değerlendirilmektedir.

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

--

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 – 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.

o Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında**; “bina” başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

o Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin güncel ipotek bulunmamaktadır. Eski tarihli ipotek şerhleri arsa karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkindir. Bu kapsamda **GYO portföyünde alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

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

o Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, bu madde kapsamında **değerlemeye konu taşınmazların; 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. Bu kapsamda Tebliğin;

o 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 taşınmazların; GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **Sonuç olarak, değerlemeye konu taşınmazların;**

- o **GYO portföyünde bulunabileceği,**
- o **Başka bir GYO ve GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.b. Nihai Değer Takdiri

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

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değeri;
 - 846.226.000,00 TL,
 - 23.904.689,00 USD,
 - 22.957.840,00 EUR olarak takdir edilmiştir.

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

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

*** Ekleriyle birlikte 97 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. 08.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

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

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

- --

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

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

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

PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRAŞI TABLOSU

PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRAŞI TABLOSU										
S. No.	Kat	B.B.No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	4. Bodrum	1	Dükkan	1.307,00	58.450,00	76.263.450,00	280,00	350.276,00	4.203.312,00	79.862.928,00
2	4. Bodrum	2	Dükkan	1.374,00	58.450,00	80.172.900,00	280,00	368.232,00	4.418.784,00	83.956.896,00
3	4. Bodrum	4	Dükkan	871,00	58.480,00	50.936.080,00	280,00	235.170,00	2.822.040,00	53.618.760,00
4	4. Bodrum	6	Dükkan	800,00	58.480,00	46.784.000,00	280,00	216.000,00	2.592.000,00	49.248.000,00
5	4. Bodrum	7	Dükkan	800,00	58.480,00	46.784.000,00	280,00	216.000,00	2.592.000,00	49.248.000,00
6	4. Bodrum	8	Dükkan	745,00	58.480,00	43.567.600,00	280,00	201.150,00	2.413.800,00	45.862.200,00
7	4. Bodrum	9	Dükkan	977,00	58.480,00	57.134.960,00	280,00	263.790,00	3.165.480,00	60.144.120,00
8	4. Bodrum	13	Dükkan	638,00	59.000,00	37.642.000,00	280,00	172.260,00	2.067.120,00	39.275.280,00
9	3. Bodrum	35	Dükkan	1.064,00	62.000,00	64.904.000,00	290,00	297.920,00	3.575.040,00	67.925.760,00
10	3. Bodrum	36	Dükkan	590,00	63.000,00	36.580.000,00	300,00	168.740,00	2.024.880,00	38.472.720,00
11	3. Bodrum	37	Dükkan	311,00	64.000,00	19.593.000,00	310,00	90.190,00	1.082.280,00	20.563.320,00
12	2. Kat	155	Çat.Piy.Dük.	667,00	72.000,00	48.024.000,00	350,00	233.450,00	2.801.400,00	53.226.600,00
13	2. Kat	160	Çat.Piy.Dük.	1.228,00	71.000,00	87.188.000,00	340,00	417.520,00	5.010.240,00	95.194.560,00
14	2. Kat	167	Çat.Piy.Dük.	88,08	73.000,00	6.429.949,20	360,00	31.709,34	380.512,06	7.229.729,18
15	2. Kat	168	Çat.Piy.Dük.	515,00	72.000,00	37.080.000,00	350,00	180.250,00	2.163.000,00	41.097.000,00
16	2. Kat	171	Çat.Piy.Dük.	382,00	73.000,00	27.886.000,00	360,00	137.520,00	1.650.240,00	31.354.560,00
17	2. Kat	177	Çat.Piy.Dük.	0,71	74.000,00	52.655,03	370,00	263,28	3.159,30	60.026,73
18	2. Kat	182	Çat.Piy.Dük.	755,00	72.000,00	54.360.000,00	350,00	264.250,00	3.171.000,00	60.249.000,00
18 TAŞINMAZ TOPLAM				Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
				13.112,79	62.639,82	821.383.000,00	293,2015	3.844.691,00	46.136.290,00	876.589.000,00

	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Gay. Değeri	821.383.000,00	876.589.000,00
Ağırlık	55%	45%
Nihai Paz. Değ.	846.226.000,00	