

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üsküdar / İSTANBUL

(4 Adet Parsel / Konut Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 416

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	14
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	16
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	23
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	24
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	28
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	31
13.	AÇIKLAMALAR	32
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
15.	DEĞERLENDİRME.....	34

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	35
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	35
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	36
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	37
17.	FİYATLANDIRMA	38
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	44
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	44
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	44
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	44
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	44
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	44
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	44
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	44
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	45
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	45
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	45
18.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	45
18.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
19.	SONUÇ	46

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Küçüksu Mahallesi, Asma Sokak, 937 Ada, 24-25-26 ve 27 Nolu Parseller Üsküdar / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	4 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24, 25, 26 ve 27 Parsel Nolu Arsalar (Bkz. "Tapu Kayıtları")
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Yerleşik Konut Alanı" (Bkz. "İmar Durumu")
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseller üzerine inşa edilen projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, KANDİLLİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 937 ADA 24-25-26 ve 27 NOLU PARSELLER ÜZERİNE İNŞA EDİLEN PROJEDEKİ SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ	2.001.600.000,-TL
İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, KANDİLLİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 937 ADA 24-25-26 ve 27 NOLU PARSELLER ÜZERİNE İNŞA EDİLEN PROJEDEKİ SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ DEĞERİ	2.437.500.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Küçüksu Mahallesi, Asma Sokak, 937 Ada, 24-25-26 ve 27 Nolu Parseller Üsküdar / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
MÜŞTERİ NO	2464
RAPOR NO	2025/416
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseller üzerine inşa edilen projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazın 31.12.2024 değeri için 575 nolu rapor hazırlanmış olup 937 ada 24-25-26 ve 27 nolu parseller üzerine inşa edilecek olan projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri için 1.712.150.000,-TL kıymet takdir edilmiştir (Eski 937 Ada 5 Parsel). Taşınmazın 31.03.2025 değeri için 167 nolu rapor hazırlanmış olup 937 ada 24-25-26 ve 27 nolu parseller üzerine inşa edilecek olan projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri için 1.751.500.000,-TL kıymet takdir edilmiştir (Eski 937 Ada 5 Parsel). Taşınmazın 30.06.2025 değeri için 242 nolu rapor hazırlanmış olup 937 ada 24-25-26 ve 27 nolu parseller üzerine inşa edilecek olan projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri için 1.793.400.000,-TL kıymet takdir edilmiştir (Eski 937 Ada 5 Parsel).

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SAVUR GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi, No: 15/4,34349 Fatih/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 5141929
E-MAIL	info@savurgroup.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	09.08.2023
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.300.000.000
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	874.600.000
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor SAVUR GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ (Beheri)	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (431/576) FAZULLAH PAŞA VAKFI (1/576) - FAZULLAH PAŞA VAKFI (1/4)			
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Üsküdar			
MAHALLESİ	Kandilli			
ADA NO	937			
PARSEL NO	24	25	26	27
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
ARSA ALANI	1.278,82 m ²	1.278,83 m ²	1.278,83 m ²	1.278,82 m ²
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	959,89 m ²	959,90 m ²	959,90 m ²	959,89 m ²
CİLT NO	12	12	12	12
SAHİFE NO	1142	1143	1144	1145
TAPU TARİHİ	24.11.2023 (Beheri)			
YEVMIYE NO	44772 (Beheri)			

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

İrtifaklar Bölümü

- **937 Ada 24 Parsel Üzerinde** Diğer İrtifak Hakkı: Krokide A ile gösterilen 156,21 m²'lik kısmı üzerine trafo tesis edilmek üzere yıllık 1TL bedelden 49 yıl süreyle TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine (15.01.2025/1775)
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 24 parselin tamamına 24 parsel aleyhine 25, 26 ve 27 parseller lehine otopark geçit irtifakı, peyzaj irtifakı ve alt yapı (İSKİ temiz su – pis su hattı) irtifakı) 26.03.2024/11075

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 25 parselin tamamına 25 parsel aleyhine 24, 26 ve 27 parseller lehine otopark geçit irtifakı, peyzaj irtifakı ve alt yapı (İSKİ temiz su – pis su hattı)irtifakı) 26.03.2024/11075
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 26 parselin tamamına 26 parsel aleyhine 24, 25 ve 27 parseller lehine otopark geçit irtifakı, peyzaj irtifakı ve alt yapı (İSKİ temiz su – pis su hattı)irtifakı) 26.03.2024/11075
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 27 parselin tamamına 27 parsel aleyhine 24, 25 ve 26 parseller lehine otopark geçit irtifakı, peyzaj irtifakı ve alt yapı (İSKİ temiz su – pis su hattı)irtifakı) 26.03.2024/11075

10.3. Takyidat Açıklamaları

Tapu kayıtlarındaki geçit hakkı irtifakları taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

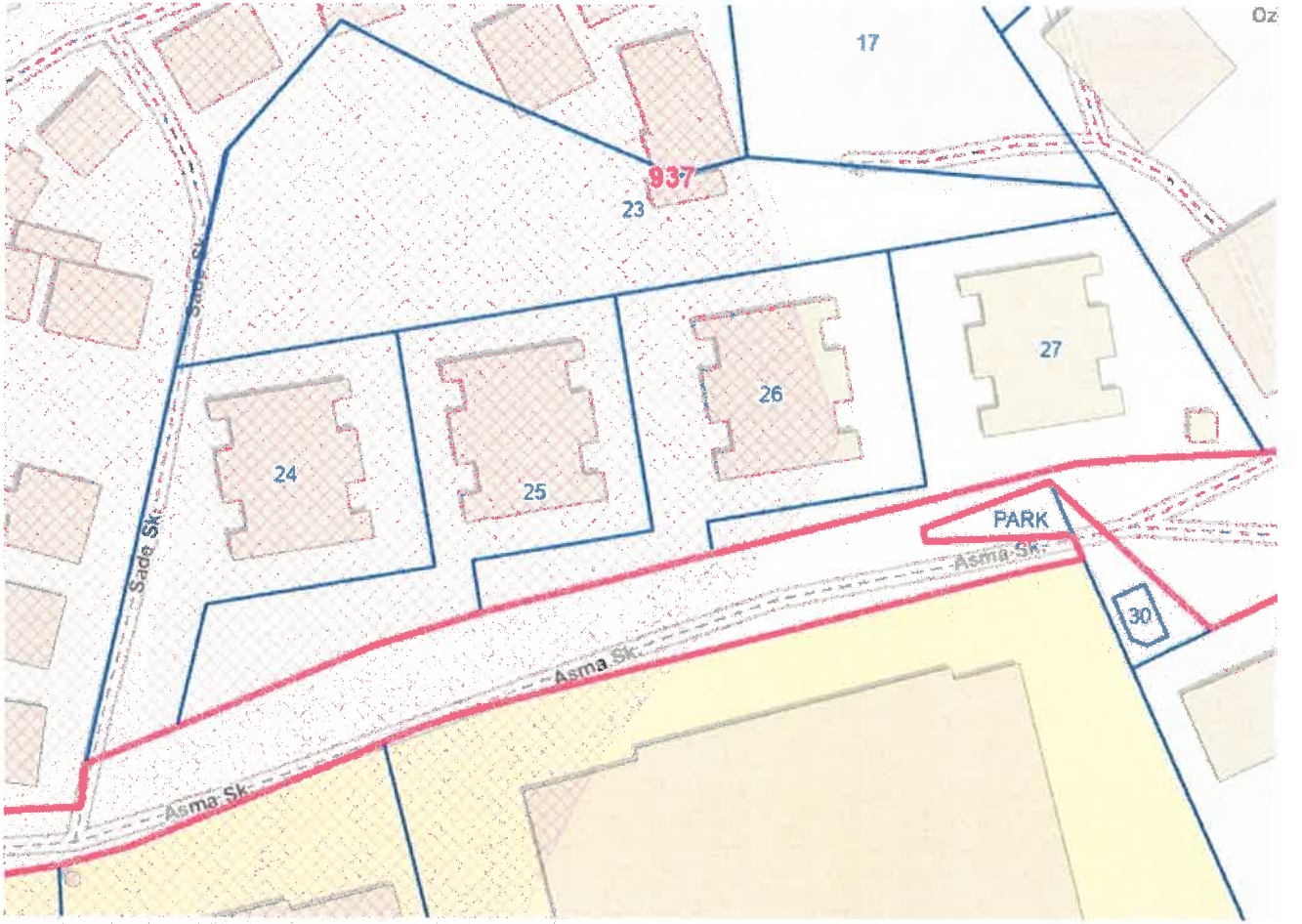
11.1. İmar Durumu

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların, 26.09.2016tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında "Yerleşik Konut Alanı" olarak belirlendiği ve yapılaşma koşullarının;

Ayrık Nizam / TAKS: 0,15/ H_{max}: 15,50 metre,

Çekme mesafelerinin ise; Ön Bahçe: 5 m., Yan ve Arka Bahçe: 4'er m. şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

Belediye yetkilileri rapor konusu parsellerin yapılaşma izninin ifraz ve terkler öncesi brüt parsel alanı üzerinden verildiğini belirtmiştir.



Mahalle	KÜÇÜKSU	Ada	937
Plan Bölgesi	26 09 2016 TT li Uskudar Gerigonum 2 Etap	Parsel	24-25-26-27
Plan Kullanım Amacı	YERLEŞİK KONUT ALANI	Alan	NaN.m ²

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe	5.00	Yapı Nizamı	Ayrık Düzen	Kat Sayısı	5.00
Yan Bahçe	4.00	TAKS	0.15	HMAX	15.50
Arka Bahçe	4.00	KAKS (Emsal)	-	Bina Derinliği	-

İmar Durumu

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde parseller üzerinde inşa edilen konut projesi için aşağıdaki yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATLARI								
TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	İNŞAAT ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
29.12.2023	12/69	937	24	A1	6.027,8	9	24	Mesken
29.12.2023	12/70	937	25	A2	6.212,56	9	24	Mesken
29.12.2023	12/71	937	26	A3	6.097,9	9	24	Mesken
29.12.2023	12/72	937	27	A4	6.189,9	9	24	Mesken
TOPLAM					24.528,16		96	

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Konu projede yer alacak olan blokların yapı denetim faaliyetlerini yürütecek olan firma bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada / Parsel	Blok	Yapı Denetim Firması	Firma Adres Bilgileri
937 Ada / 24 Parsel	A1	Akçal İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti.	Sarıgöl Mahallesi, Kardelen Sokak, No:25/10 Gaziosmanpaşa/İstanbul.
937 Ada / 25 Parsel	A2	Otorite Yapı Denetim Ltd. Şti.	Teyfikbey Mahallesi, Doktor Ali Demir Caddesi, No:1/4Küçükçekmece/İstanbul.
937 Ada / 26 Parsel	A3	İstanbul Yıldız Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti.	Atatürk Mahallesi, Yayla Sokak, No:20/4 Küçükçekmece/İstanbul.
937 Ada / 27 Parsel	A4	Sinçe Yapı Denetim Ltd. Şti.	Fetih Mahallesi, Eski Çiftlik Yolu Caddesi, İşleyen Plaza, No:51/6 Ataşehir/İstanbul.

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu projenin konumlu olduğu parsellerdeki hisselerin 29.08.2024 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parsellerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

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

937 Ada 24, 25 ve 26 parseller üzerinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü arasında 31.10.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi vardır. Konu sözleşmeye göre parsellerdeki vakfın hissesine karşılık vakfa 17 adet daire verileceği bilgisi alınmıştır. Kat karşılığı sözleşmesini takiben 06.11.2023 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi arasında inşaat sözleşmesi yapılmıştır.

11.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde inşai faaliyetler devam ettiğinden bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı 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.

Değerlemeye konu parseller üzerinde gerçekleştirilen projeye yönelik yapı ruhsatları alınmış olup kaba inşaat işleri devam etmektedir. Yerinde yapılan incelemede ruhsat ve eki projelerine aykırı bir imalat tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

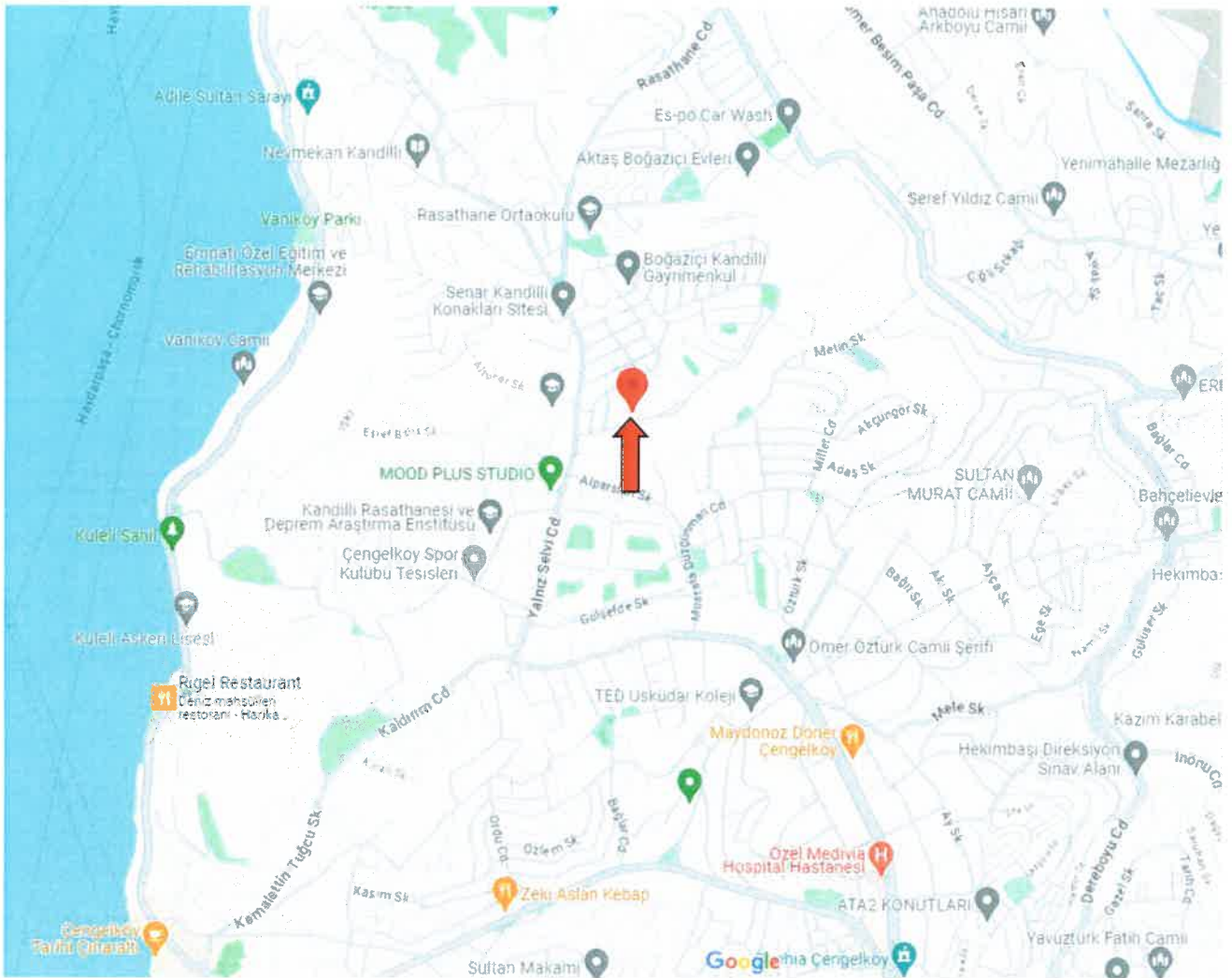
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Küçüksu Mahallesi, Asma Sokak üzerinde konumlu 937 Ada 24, 25, 26 ve 27 numaralı parseller üzerinde gerçekleştirilen konut projesidir.

Projenin yakın çevresinde üst gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan binalar, villa siteleri ile müstakil yapılar bulunmaktadır.

Proje gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi'ne çok yakın konumdaki taşınmaz, Çengelköy Mezarlığı'na 1 km., sahil yoluna 1,7 km., Kuleli Askeri Lisesi'ne 1,9 km., Çengelköy merkezine ise yaklaşık 2,5 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi



Uydu Görüntüleri

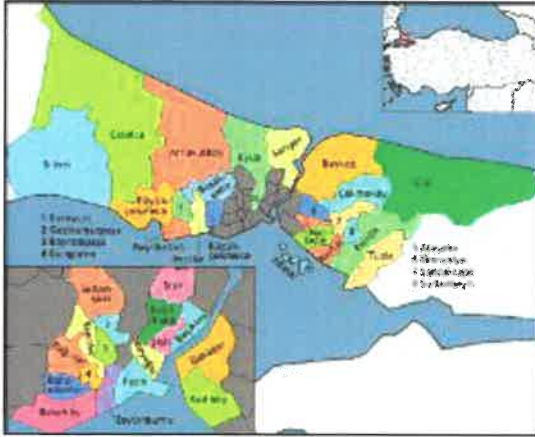
12.2. Bölge Analizi

12.2.1.İstanbul İli:

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

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli



Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli

İse Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

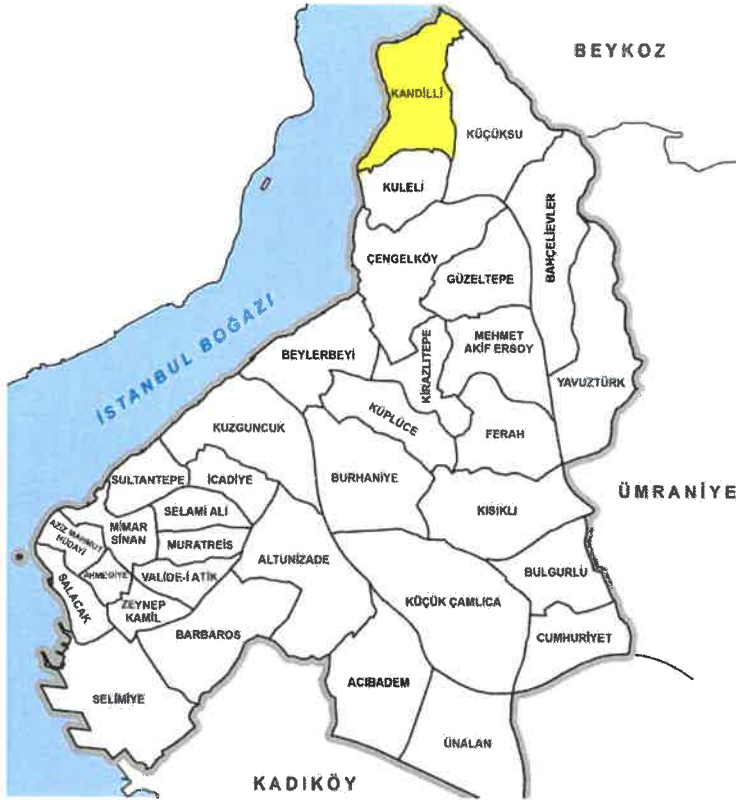
Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

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

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

12.2.2.Üsküdar İlçesi:

Üsküdar İlçesi, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.



33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2024 verilerine göre 512.981 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir.

Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır. Beylerbeyinden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul ilinde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

Ulaşım: İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresinde bulunan Anadolu Yakası Otobüs Terminali olan Harem Otogarı, Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülÜ kavşakla ayrılan çevre yolu 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıdaki belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Eyüpsultan, Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır.

2013 yılında tamamlanan Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Marmaray Projesi tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

İlçede son olarak faaliyete geçen Avrasya Tüneli ile Koşuyolu ve Kumkapı arası özel araç ile seyahat süresi ortalama olarak 100 dakikadan 5 dakikaya inmiştir. Anadolu yakasından Avrupa yakasına geçişte en pahalı karayolu ulaşım şeklidir.

2017 yılında tamamlanan M5 (Üsküdar - Çekmeköy) Metro Hattı'nın İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Metro İstanbul tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır. Söz konusu gelişmelerle beraber önümüzdeki dönemlerde küresel çapta iktisadi faaliyette belirgin bir iyileşme beklenmemekte, faiz indirim döngüsü ve devam eden dezenflasyon sürecinin etkisiyle 2025 yılında küresel büyüme oranlarında nispeten yatay bir seyir beklenmektedir. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

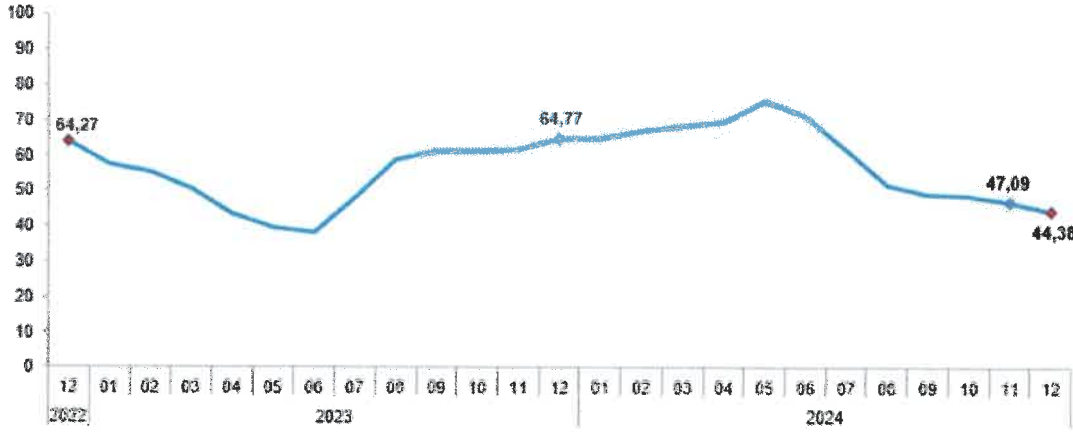
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2024

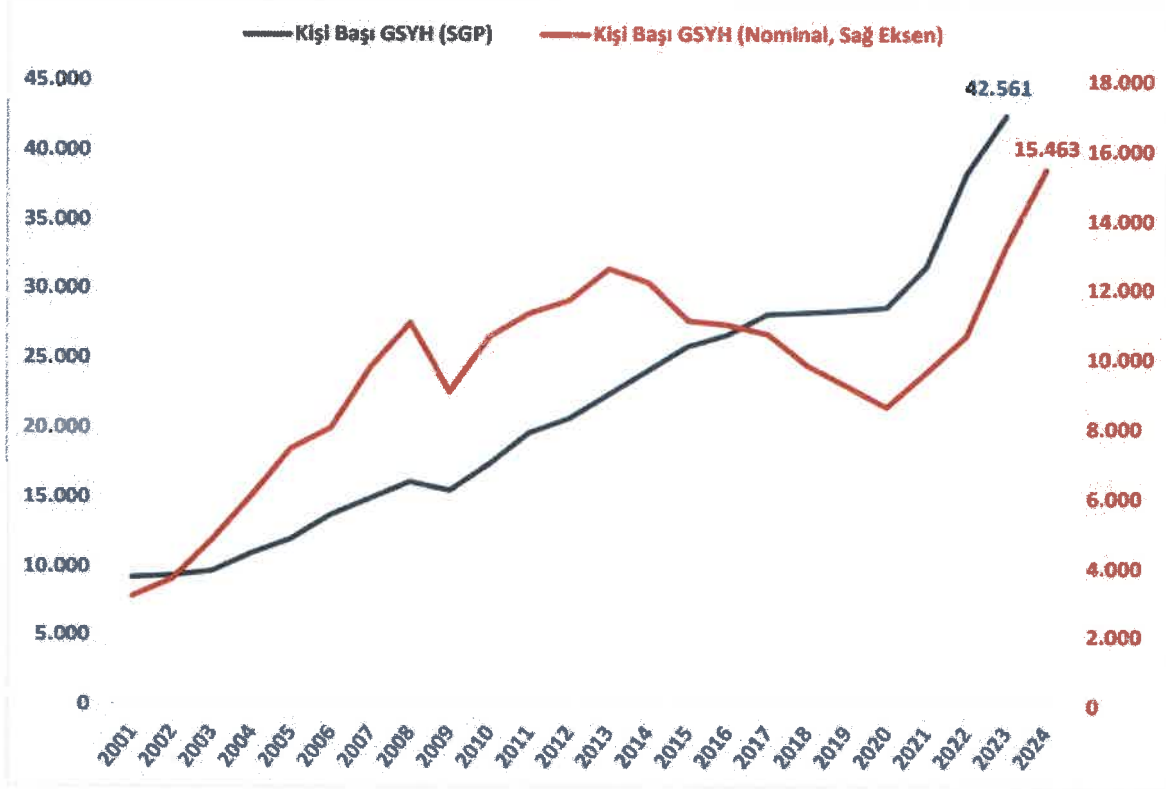


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başı GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelişleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
ÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52

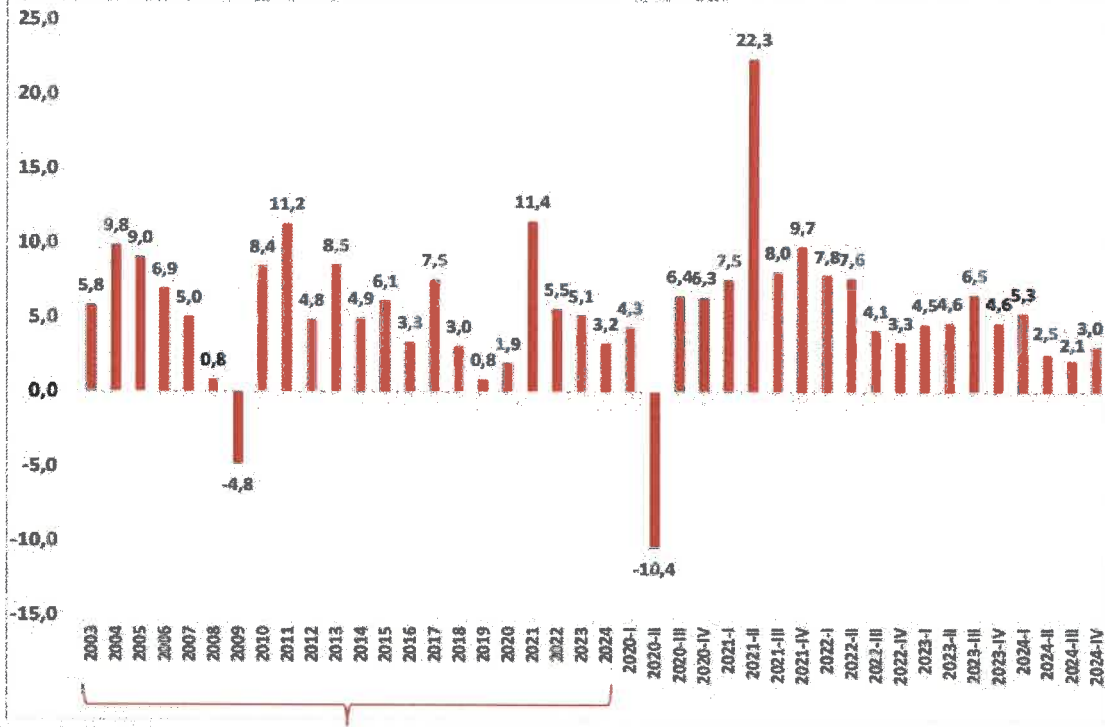
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,2	0,8	2,8	3,7	3,8	6,5	4,8	-0,2
	2025	3,3	1,0	2,7	2,2	1,4	6,5	4,6	1,1
	2026	3,3	1,4	2,1	2,2	1,2	6,5	4,5	0,8
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2024	2,7	0,7	2,8	3,2	3,4	6,5	4,9	0,0
	2025	2,7	1,0	2,3	2,2	1,6	6,7	4,5	1,2
	2026	2,7	1,2	2,0	2,3	1,2	6,7	4,0	0,9

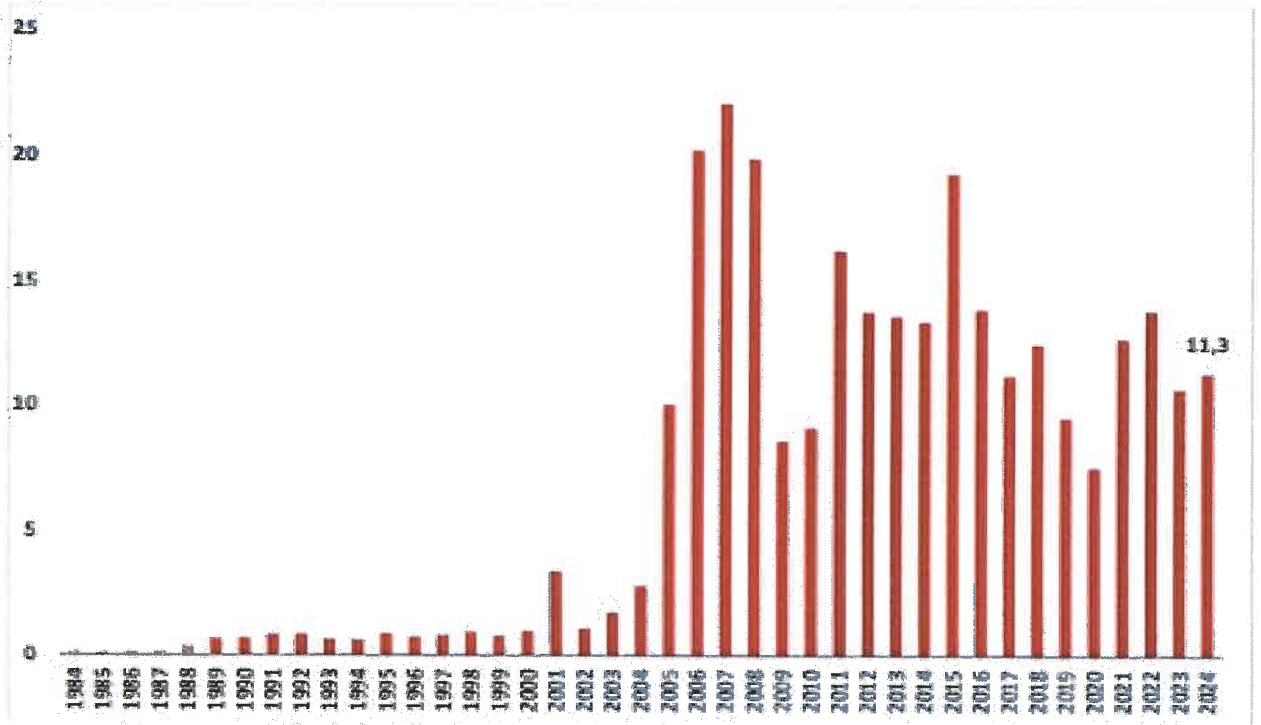
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Aralık ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.706,8 milyar TL bütçe gelirleri 877,6 milyar TL ve bütçe açığı 829,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

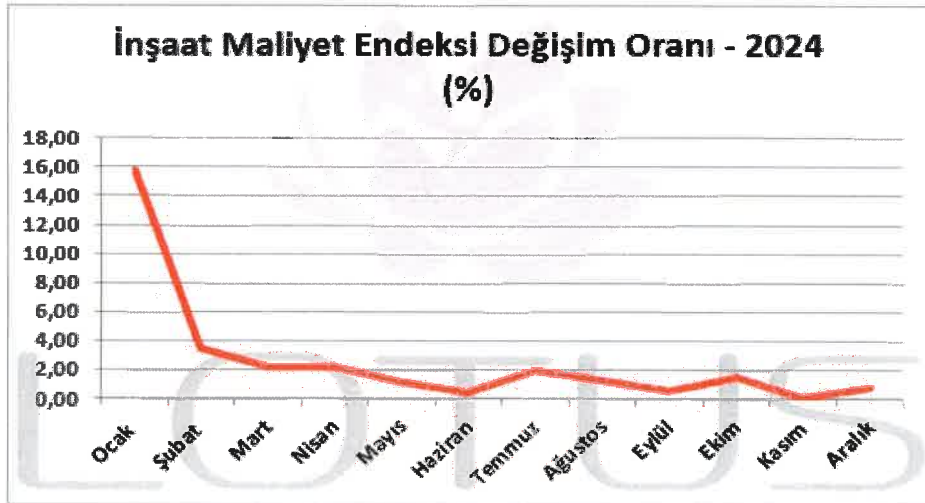
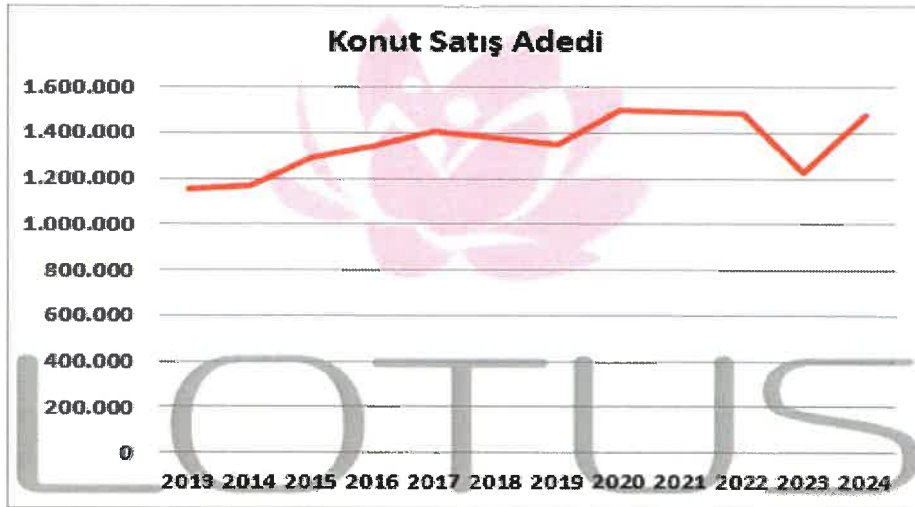
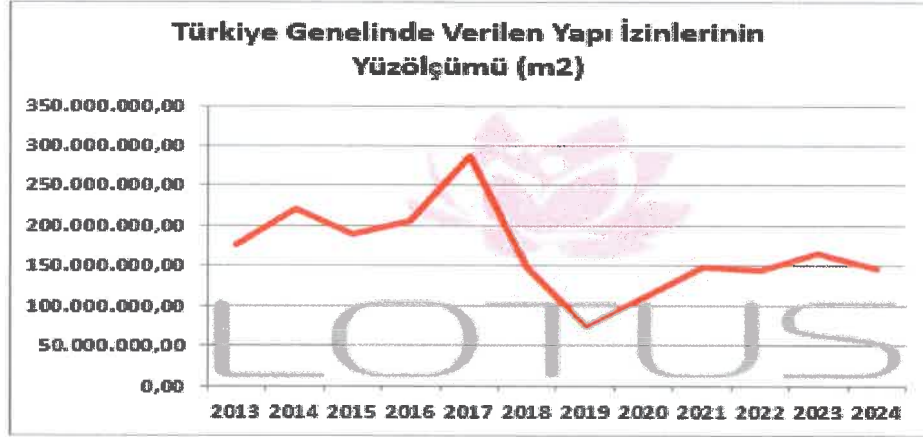
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

13. AÇIKLAMALAR



- Değerleme konusu 937 ada, 24 ve 27 nolu parsellerin her biri 1.278,82 m²; 25 ve 26 nolu parsellerin her biri ise 1.278,83 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsellerin toplam yüzölçümü 5.115,3 m²; parsellerdeki Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerin toplam yüzölçümü ise 3.827,58 m²'dir.
- Birbirine bitişik olan parsellerin belirgin bir geometrik şekli yoktur.
- Parsellerin tamamı güney yönünde Asma Sokağa cephelidir.
- 937 ada 24 parsel batı yönünde Sade Sokağa cephelidir.
- Parsellerin etrafı demir direkli fens teli ve ahşap paneller ile çevrilidir.
- Parseller üzerinde yapı ruhsatları alınmış, 4 bloklu bir konut projesinin inşai faaliyetleri devam etmektedir.
- Bloklar 4 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı kat olmak üzere toplam 10 katlı olacaktır.
- Hâlihazırda 937 ada 24 parsel üzerinde yer alan A1 bloğunun kaba inşaatının ve duvar imalatlarının tamamlandığı, 937 ada 27 parsel üzerinde yer alan A4 bloğun ise kaba inşaatın tamamlandığı, duvar imalatlarında ise son iki kata gelindiği; 937 ada 25 parsel üzerindeki A2 blok ile 937 ada 26 parsel üzerindeki A3 bloğun kaba inşaatları, bölme duvar imalatları, alçı-sıva işleri, elektrik tesisatları, pis ve temiz su boru/tesisat işlerinin tamamlandığı ve dış cephe imalatlarının devam ettiği görülmüştür. A2 blokta çatı imalatları devam etmektedir.
- Projenin genel inşai seviyesi / tamamlanma oranı yaklaşık % 45 mertebesinde.



- Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire yer alacaktır.
- Dairelerin yerden ısıtmalı ve VRV soğutma sistemli olmasının yanı sıra kapalı otopark imkânı ile depo kullanımlarının olacağı bilgisi alınmıştır.
- Ayrıca proje bünyesinde açık-kapalı yüzme havuzu, sauna ve fitness alanı, basketbol sahası, kafe, çocuk oyun alanı, pergolalı oturma alanları, açık hava sineması ve ateş çukurlu oturma alanı gibi sosyal imkânların yer alacağı öğrenilmiştir.
- 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak planlanan dairelerin satışa esas toplam brüt alanı 18.650,27 m²; toplam inşaat alanı ise 24.528,16 m²'dir. Vakıf ile yapılan kat karşılığı sözleşmesine göre vakfa parsellerdeki hissesi karşılığında 17 adet daire (sözleşmeye göre A1 Blok 6, 16, 17 ve 20, A2 Blok 4, 13, 16, 17, 18, 19, 20 ve 24, A3 Blok 6, 9, 12, 16 ve 20 nolu daireler) verilecek olup söz konusu dairelerin satışa esas toplam brüt alanı 2.636,69 m²'dir. Buna göre SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. mülkiyetinde olacak dairelerin toplam brüt alanı ise 16.013,58 m²'dir. (Sözleşmeye göre Vakfa ait olan A2/10 nolu bağımsız bölüm, A2/13 nolu bağımsız bölüm ile takas edilmiş olup daire takas sözleşmesi ekte sunulmuştur. Ayrıca Vakfa ait olan A2/12 nolu bağımsız bölüm ile A1/20 nolu bağımsız bölümün takas edilmesi amacıyla Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'ne başvuru yapılmış olup henüz takas sözleşmesi imzalanmamıştır. Başvuru yazısı ektedir.)
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Taşınmazlar, "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Proje bünyesinde yer alan taşınmazların blok, kat, tip, net, brüt, satılabilir kullanım alanı bilgileri ile teras, iç bahçe ve tahsisli bahçe alanlarını gösteren tablo rapor ekleri bölümünde yer almaktadır.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında yapı ruhsatlarına uygun olarak konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Sahil yoluna yakınlığı, - Tamamlanmış altyapı, - Parsellerin imar durumları, - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olmaları, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması.	- Değerlerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabilme durumu, - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk. - Projenin natamam olması (geçici etken)
Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Artan inşaat maliyetleri, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli gayrimenkul alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,

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

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında konu proje arsasına emsal teşkil edebilecek nitelikte yeterli sayıda satılık arsa bulunmamaktadır. Bulunabilen arsaların ise bir kısmı Boğaziçi Ön Görünüm bölgesi içerisinde yer aldığından ve yapılaşma hakları bulunmadığından emsal analizinde çok yüksek düzeltmeler uygulanması gerekmekte olup arsa değerinin sağlıklı şekilde tespit edilmesi mümkün olmamıştır. Arsa değerinin belirlenmesindeki bu zorluklar sebebiyle de projenin hâlihazır durum değerinin tespitinde 'İkame Maliyet Yaklaşımı' kullanılamamıştır.

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu projenin hâlihazır ve bitmiş durum değerlerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

17.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem mevcut olup projenin değerinin tespitinde gelir indirgeme/indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşaat Kalite)	Yüzdelik Oranlar
ÇokKötü	ÇokBüyük	ÇokEski	>%20
OrtaKötü	OrtaBüyük	OrtaEski	%11...%20
AzKötü	AzBüyük	AzEski	%1...%10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Azİyi	AzKüçük	AzYeni	-%10... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20... -%11
Çok İyi	ÇokKüçük	ÇokYeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1- Emsal: Emlak Ofisi Tel: 533 775 91 13

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Oton Elysium Serene Kandilli projesinde konumlu, 4 katlı bloğun bahçe katında yer alan, 135 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 daire 18.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 137.037,-TL/m²)

2- Emsal: İnşaat Firması Tel: 533 066 59 05

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Medeniyetler Çengelköy projesinde konumlu, 5 katlı bloğun 2. katında yer alan, 152 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 daire 21.780.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 143.289,-TL/m²)

3- Emsal: Emlak Ofisi Tel: 538 932 38 14

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Vera Çengelköy projesinde konumlu, 4 katlı bloğun 1. katında yer alan, 130 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 daire 20.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 157.692,-TL/m²)

4- Emsal: Emlak Ofisi Tel: 542 290 21 23

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Nefes Çengelköy projesinde konumlu, 6 katlı bloğun 4. katında yer alan, 125 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 daire 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 144.000,-TL/m²)

5- Emsal: Emlak Ofisi Tel: 530 886 67 65

Konu taşınmaz ile aynı bölgedeki Viridis Çengelköy projesinde konumlu, 4 katlı bloğun 1. katında yer alan, 133 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 kısmi boğaz manzaralı daire 24.000.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 180.451,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu:



Emsal Analizi (Konut)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA											
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum		Şerefiye		Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					İnşaat Aşamasında Proje / Lüks						157.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	137.037	-5%	135	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	150.741
Emsal 2	143.289	-5%	152	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	157.618
Emsal 3	157.692	-5%	130	0%	Az Kötü	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	157.692
Emsal 4	144.000	-5%	125	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	165.600
Emsal 5	180.451	-5%	133	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	153.383

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı TCMB enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak ve projenin taşıdığı riskler de (inşaat yapım ve satış pazarlama riskleri) göz önünde bulundurularak 2025 ve 2026 yılları için %11 takip eden yıllarda ise belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Proje bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire yer alması planlanmaktadır. 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak planlanan dairelerin 17 adedi Vakfa bırakılacak olup Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin satılabilir alan toplamı 16.013,58 m²; toplam inşaat alanının ise 24.528,16 m² dir. Rapor tarihine kadar toplam satılabilir alanı 4.788,47 m² olan 19 adet konutun satışı gerçekleşmiştir. Rapor tarihine kadar satılmış ancak tapu devri yapılmamış olan 19 adet bağımsız bölümün satış bedelinin 488.418.615,87 TL'lik kısmı rapor tarihi itibarıyla tahsil edilmiş ve indirgenmiş nakit akımlar yöntemiyle hesaplanan değere eklenmiştir. Satış tutarının kalan bakiyesi ise şirket kayıtlarına göre 2028 yılı sonuna kadar tahsil edilecek olup kalan tutarlar yıl bazında nakit akımlarına ilave edilerek bugüne indirgenmiştir. (**)

	Konutlar
Savur Gayrimenkul Toplam Satılabilir Alan (m2)	16.013,58
Satışı Yapılmış Satılabilir Alan (m ²)	4.788,47
Stokta Kalan Satılabilir Alan (m ²)	11.225,11

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Sayfa 41'de yer alan emsal analizinden hareketle konutların rapor tarihi itibariyle ortalama satış fiyatı 157.000,-TL/m² olarak, 2025 yılının kalan kısmında ortalama satış fiyatı 163.801,-TL/m² olarak hesaplanmış olup takip eden yıllarda İNA tablosunda belirtildiği şekilde yıllık öngörülen fiyat artış oranlarında artacağı kabul edilmiştir.

Taşınmazların 2025 yılında %10'unun, 2026 yılında %50'sinin, 2027 yılında ise geri kalan %40'ının satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin hâlihazır tamamlanma oranı % 45 olarak belirlenmiş olup kalan proje inşaatının % 15 lik kısmının 2025 yılında, geri kalan %85 lik kısmının ise 2026 yılı içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

Konu proje için tarafımızca hazırlanan 31.12.2024 tarih ve 2024/575 nolu değerlendirme raporunda 31.12.2024 tarihi itibariyle ortalama inşaat maliyeti 25.245 TL/m² olarak hesaplanmış olup 2025 yılının kalan kısmı için ortalama inşaat maliyeti 33.876 TL/m², 2026 yılı için ise 40.254 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile Sayfa 43'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin proje değeri yaklaşık **2.001.600.000,-TL**; tamamlanmış durum değeri ise **2.437.500.000,-TL** olarak bulunmuştur.

(*) Varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

(**) Değerleme konusu bağımsız bölümlerden satışı yapılmış olanların değeri, KDV hariç satış bedelidir.

KANDILLİ KONUT PROJESİ

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	5.115,30
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	24.528,16
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	16.013,58
SAVUR Satışa Esas Kalan Toplam Konut Alanı (m ²)	11.225,11

	Gerçekleşen (30.09.2025)	2025	2026	2027	2028
Satış Varsayımları					
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		163.801	194.641	243.187	279.574
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		1.838.681.483	2.184.872.277	2.729.802.400	3.138.245.227
Satış Oranı		10%	50%	40%	0%

Yıllık Öngörülen Fiyat Artış Oranı		30%	20%	15%	10%
---	--	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı		41%	31%	23%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,04	1,25	1,58	1,91

Etkin Vergi Oranı		0%			
--------------------------	--	----	--	--	--

Konut Satış Gelirleri		354.617.668	1.142.541.642	1.094.724.218	2.803.258
------------------------------	--	-------------	---------------	---------------	-----------

Satış Oranı		10%	50%	40%	0%
Kümülatif Satış Oranı		10%	60%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		1.838.681.483	2.184.872.277	2.729.802.400	3.138.245.227
Gerçekleşen Satışlardan Tahsilatlar (TL)	488.418.616	170.749.520	50.105.503	2.803.258	2.803.258
Yıllık Satış Geliri (TL)		354.617.668	1.142.541.642	1.094.724.218	2.803.258

İnşaat Harcamaları		68.549.800	461.586.833		
---------------------------	--	------------	-------------	--	--

Serbest Nakit Akımı		286.067.868	680.954.808	1.094.724.218	2.803.258
----------------------------	--	-------------	-------------	---------------	-----------

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	488.418.616	273.945.003	546.201.875	691.574.474	1.469.037
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------

30/09/2025 İtibarı İle Savur Gayrimenkul A.Ş. Hissesi'nin Proje Değeri (TL)	2.001.600.000
30/09/2025 İtibarı İle Savur Gayrimenkul A.Ş. Hissesi'nin Bitmiş Durum Değeri (TL)	2.437.500.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Rapor konusu parseller üzerine inşa edilen projenin hâlihazır durum değeri ile tamamlanması durumundaki değeri 'Gelir İndirgeme Yaklaşımı' yöntemi ile belirlenmiş olup SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesine düşen değerler aşağıdaki gibidir.

TAŞINMAZLAR İÇİN HESAPLANMIŞ DEĞERLER	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNA YÖNTEMİ) (PROJENİN HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ)	2.001.600.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNA YÖNTEMİ) (PROJENİN TAMAMLANMIŞ DEĞERİ)	2.437.500.000

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

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

Projenin inşaat işleri ve konut satışları devam etmekte olup boş arsa değeri hesaplanmamıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

937 Ada 24, 25 ve 26 parseller üzerinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü arasında 31.10.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdedilmiştir. Konu sözleşmeye göre parsellerdeki vakıf hissesine karşılık projedeki 96 dairenin 17 adedi vakfa ait olacaktır.

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

Parseller üzerine inşa edilecek proje için 29.12.2023 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

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

Değerleme konusu parseller üzerine planlanan projenin inşaat işleri devam etmektedir.

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

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

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

r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dâhil edilebilir.

Taşınmazların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **konut projesinin** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, mimari ve inşai özelliklerine, arsaların büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **değerleme tarihi itibarı ile;**

1.Savur GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının hâlihazır durum değeri için,

2.001.600.000,-TL (İkimilyarbirmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

2.Savur GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının tamamlanmış değeri için ise,

2.437.500.000,-TL (İkimilyardörtüyüzotuzyedimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projedeki SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin KDV dâhil (%20) hâlihazır durum değeri 2.401.920.000,-TL; tamamlanmış değeri ise 2.925.000.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SAVUR GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgeleri
- Takbis Belgeleri
- Sözleşmeler
- Özellikler Tablosu
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acibadem Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 8479
T.C. Sic. No: 542757/490339

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

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)