

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAŞAKŞEHİR

DEPOSİTE SOSYAL TESİS %48,65 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: SRVGY-2018 REV-00004

Değer Tarihi:31.12.2018

Rapor Tarihi:08.01.2019

Revizyon Tarihi: 21.03.2019



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	08.01.2019
Revizyon Tarihi	:	21.03.2019
Rapor No	:	SRVGY-2018-00004
Değerleme Tarihi	:	20.12.2018 31.12.2018
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 Ada 1 Parsel No'lu, 6.785,70 m ² Yüzölçümlü taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	23.504,59m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sosyal Tesis Alanı

31.12.2018 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	42.617.000 TL
KDV Dâhil	46.026.360 TL

	Servet GYO' nun (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri
KDV Hariç	20.733.000 TL
KDV Dâhil	22.391.640 TL

	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)
KDV Hariç	2.969.000 TL
KDV Dâhil	3.503.420 TL

	Servet GYO' nun (%48,65) Hissesine Düşen Yıllık Kira Değeri
KDV Hariç	1.444.419 TL
KDV Dâhil	1.704.414 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31.10.2018 tarihli Resmi gazetede yayınlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile konut işyeri teslimlerinde 31.12.2018 tarihinde kadar KDV %8 oranında uygulanacak olup KDV Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir
3. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler	6
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	8
4.3	Gayrimenkul Sektörü.....	11
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.4.1	İstanbul İli	12

4.4.2	Başakşehir İlçesi.....	13
4.4.3	İkitelli Organize Sanayi Bölgesi:	14
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	15
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	15
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	17
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	18
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	19
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	20
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	21
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.6	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	22
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	23
5.4.1	Yapısal İnşaat Özellikleri	23
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	23
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	25
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
6.2	Swot Analizi	25
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	25
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	26

6.4.1	Pazar Yaklaşımı	26
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	28
6.4.1	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.4.2	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.4.3	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	30
6.4.4	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	31
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
8.2	Nihai Değer Takdiri	33
9	EKLER	34

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2019

Revizyon Tarihi : 21.03.2019

Rapor Numarası : SRVGY-2018-REV-00004

Raporun Türü : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 Ada, 1 Parsel numaralı 6.785,70 m² yüzölçümlü gayrimenkulün güncel pazar değerinin ve güncel Pazar kirasının Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

SPK Kapsamı : Evet

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.**

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 25.12.2018 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. 21.03.2019 tarihinde rapor revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.11.2018 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.03.2019 tarih 12233903-340.15.-E3788 sayılı yazısına istinaden revize edilmiş olup diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane
Beşiktaş/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 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 düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2017 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 80.810.525 kişidir. Bu sayının %50,2 (40 milyon 535 bin 135 kişi) erkeklerden, %49,8 (40 milyon 275 bin 390 kişi) kadınlardan oluşur.

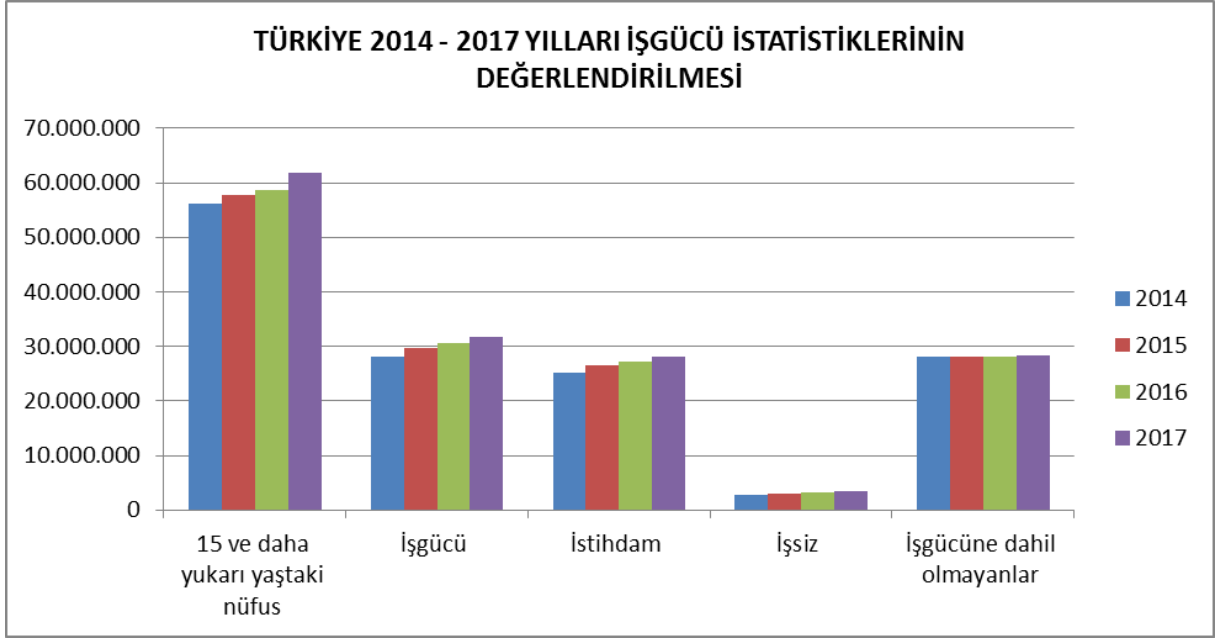
Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2017'de yüzde 24'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 12,4'dir. Nüfusun % 92,5'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31,7'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2014, 2015, 2016 ve 2017 verileri karşılaştırılmıştır.

TÜRKİYE				
Satırlar	2014	2015	2016	2017
Türkiye Kır Nüfusu	6.409.722	6.217.919	6.143.123	6.049.393
Türkiye Kent Nüfusu	71.286.182	72.523.134	73.671.748	74.761.132
Türkiye Nüfusu	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	56.084.000	57.854.000	58.720.000	61.777.037
İşgücü	28.036.000	29.678.000	30.535.000	31.643.000
İstihdam	25.194.000	26.621.000	27.205.000	28.189.000
İşsiz	2.841.000	3.057.000	3.330.000	3.454.000
İşgücüne dahil olmayanlar	28.048.000	28.176.000	28.185.000	28.251.000
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51,3	52	52,8
İstihdam Oranı (%)	44,9	46	46,3	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,1	10,3	10,9	10,9
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,3	12,6	13	13,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	19	19,3	19,6	20,8

*2014, 2015, 2016 ve 2017 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2014, 2015, 2016 ve 2017 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.

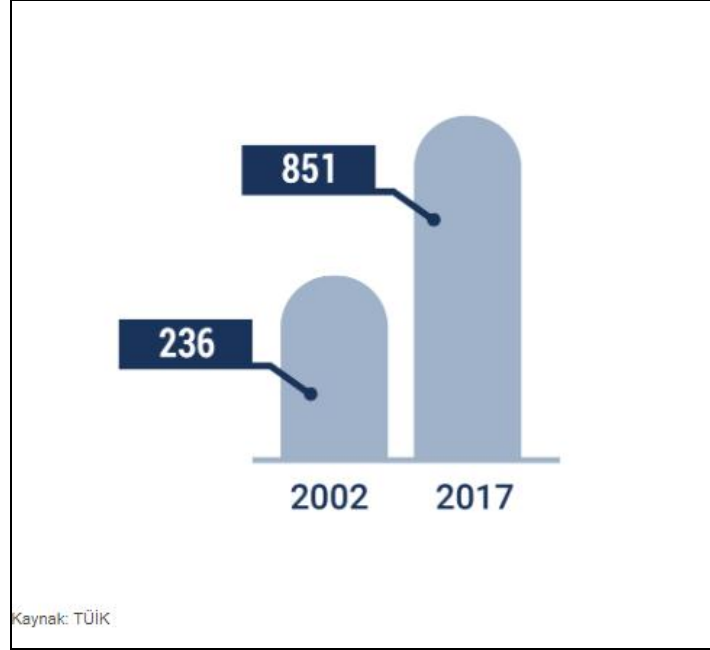
2017 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



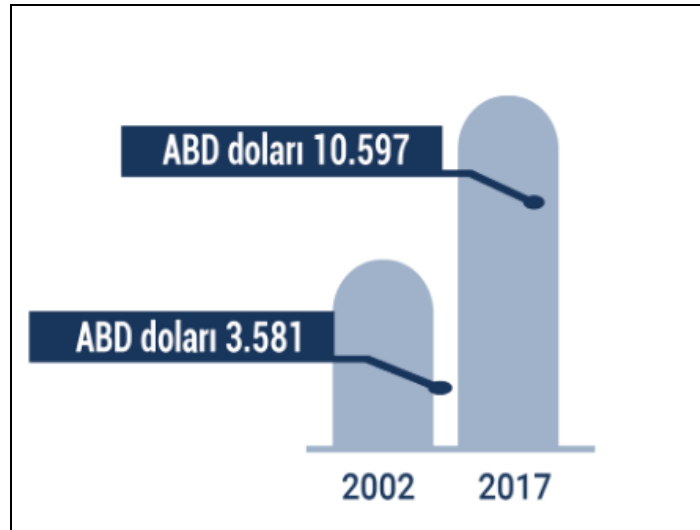
Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

Güçlü iç pazar ve girişimci özel sektör, yatırımları ve ihracatı destekleyerek Türkiye'nin son 15 yıldaki ekonomik büyümesine ivme kazandırmıştır. Son 15 yılda Türkiye gayrisafi yurtiçi hasılasını 236 milyar ABD doları (2002) seviyesinden 851 milyar ABD dolarına (2017) yükselterek kayda değer bir performans sergilemiştir.

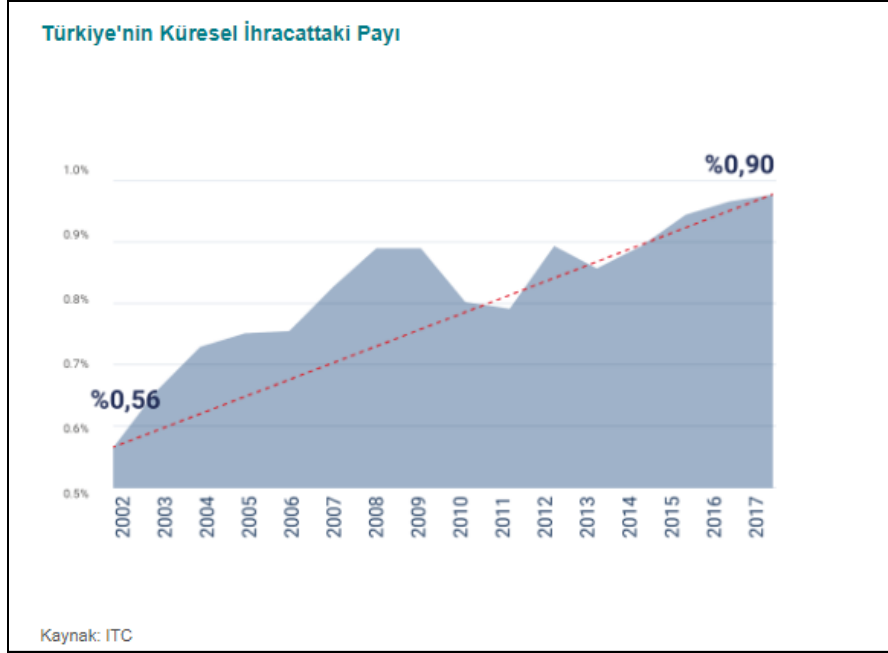


Türkiye'nin kişi başına milli geliri 2002 yılında 3.581 ABD doları iken 2017 yılında 10.597 ABD doları seviyesine yükselerek üç kat artış sergilemiştir.



Mali disipline bağlı kalan Türkiye, 2002 yılında %70 olarak gerçekleşen kamu borç stokunun milli gelire oranını 2017 yılında %28 seviyesine düşürmüştür.

Türkiye, ihracatta gerçekleşen %10,3 oranındaki yıllık ortalama büyüme ile dünya performansının üzerine çıkmış ve ihracat hacmini son 15 yılda 36 milyar ABD dolarından 157 milyar ABD dolarına yükseltmiştir. Bu performans doğrultusunda Türkiye'nin 2002 yılında %0,6 seviyesinin altında olan küresel ihracattaki payı 2017 yılında %1'e seviyelerine ulaşmıştır.



2018 yılı 2. Yarisında enflasyon, döviz kurundaki hızlı yükselişe paralel olarak yükselme eğilimine girmiştir. Ağustos ayı enflasyon verilerinin ardından para politikası duruşunu “yeniden şekillendireceğini” belirten TCMB, 13 Eylül'deki toplantısında beklentileri aşan bir adım atarak politika faizini 625 baz puan artırarak %24'e yükseltmiştir. Faiz oranlarının arttırılmasının ardından ekonomik aktivitede beklenen yavaşlama ikinci çeyrek itibarıyla büyüme verilerine yansımaya başlamıştır. Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte yıllık bazda %5,2 büyümüş olup yılın ilk yarısı itibarıyla Türkiye ekonomisi %6,2 büyümüştür. İşsizlik oranı Haziran döneminde %10,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Ekonomik aktivitede yaşanan dengelenme paralelinde cari açık daralma eğilimine girmiştir. İşsizlik oranı Haziran döneminde %10,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Bu yıl adı Yeni Ekonomi Programı (YEP) olarak revize edilen hükümetin orta vadeli programında fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi ekonomi yönetiminin esas amacı olarak belirlenirken, bu süreçte ekonomide yaşanacak dengelenme ve bütçe disiplinine yapılan güçlü vurgu dikkat çekmiştir. Yeni Ekonomi Programı'nda Türkiye ekonomisinin 2018-2020 yıllarında potansiyelinin altında bir büyüme performansı sergileyeceği; 2021 yılından itibaren ise iktisadi faaliyetin hızlanacağı öngörülmektedir. Enflasyon tarafında ise tek haneli seviyelere ancak 2020 yılsonunda ulaşması beklenmektedir.

Yurt içi finansal piyasalarda önceki aylarda görülen yüksek oynaklığın alınan önlemler paralelinde bir miktar hafiflediği görülmüştür. TCMB'nin 13 Eylül'deki öngörülerin oldukça üzerindeki faiz artırımını ve Yeni Ekonomik Programın büyük ölçüde beklentileri karşılaması yurt içi piyasaları desteklemiştir.

Ağustos ayında hız kazanan tahvil faizlerindeki yükseliş Eylül ayında bir miktar ivme kaybetmekle birlikte sürmüştür ancak TCMB'nin faiz kararının ardından uzun vadeli devlet tahvillerinin faizlerinin ise hızla gerilediği görülmüştür.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü OECD'nin "2018 Ekonomik Görünüm" raporunda Türkiye için bu yıl öngörülen büyüme oranı %3,3 olarak yer alırken, gelecek yıl Türkiye'nin geçici olarak %0,4 küçüleceği tahmin edilmiştir. Raporda iç güven ve talepteki kademeli toparlanmanın etkisiyle 2020'de büyümenin %2,7'ye yükseleceği öngörüsünde bulunulmuştur. Türkiye'de enflasyonun bu yıl için %16,8, gelecek yıl için %19,5, 2020 yılında ise %10,7 olarak gerçekleşmesinin beklendiği belirtilmiştir.

4.3 Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. Geçtiğimiz yıllarda Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi büyüme oranının üzerinde büyümüştür. Ülkemizdeki büyüme ve diğer makroekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir.

Döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, enflasyon oranının beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki yükseliş gibi unsurlar gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemiştir. 2018 yılı 2. çeyreğinden itibaren gayrimenkul sektörüne olan güven kısmen kötümser bir beklentiye dönüşmüş durumdadır.

Diğer taraftan, yaşanan kur artışı yabancıların konut alımında olumlu etki yaratmıştır. Burada Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisi vardır.

Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebilecek konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmaktadır. İmar barışı yasasının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenleme sonucu 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar imar barışı kapsamına alınmış bulunmaktadır. İmar barışı sürecinin özellikle; konut veya iş yerlerinin ekonomik olarak bir değer ifade etmesi ile fabrika ve her türlü taşınmazın daha sağlıklı olarak ticari piyasalarda teminat olarak gösterilmesine de olanak sağlayacağı düşünülmektedir. Gayrimenkul sektörünün ‘sürdürebilir bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere gidilmesi gerekmekte olup, hükümetin açıklamış olduğu orta vadeli programda taşınmaz değerlendirme sistemi kurularak gayrimenkul envanteri tamamlanması, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde gayrimenkul vergilendirme sistemi yeniden düzenlenmesi, ayrıca yeniden yapılandırılacak olan Türkiye Emlak Bankası A.Ş. nin gayrimenkul finansmanını yönlendirecek bir banka haline getirilmesi planlanmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi yabancıların Türkiye’de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Kaynak: GYODER 2. Çeyrek Raporu, Yeni Ekonomik Program.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup, 14,2 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. , dünyada ise 5. büyük şehridir.

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.



Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir.

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 önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.4.2 Başakşehir İlçesi

Başakşehir İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendi'dir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de



bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. 07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı-Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan

bu hat sayesinde Başakşehir'den Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve ayamama deresi doğar, İspartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir. Başakşehir nüfusu 2016 yılına göre 369.810 kişi olarak belirlenmiştir.

4.4.3 İkitelli Organize Sanayi Bölgesi:

İkitelli Organize sanayi bölgesi kuruluş amacı olarak İstanbul'un özellikle tarihi yarımada (Fatih-Eminönü), Kağıthane ile Haliç çevresine yayılan, çıkardıkları atık, duman, gürültü vb. gibi insan sağlığına zararlı unsurlarla çevreyi kirleten, bu suretle kente ve kent insanına zarar veren, şehircilik açısından olumsuz bir durum ortaya çıkaran küçük ve orta boy sanayi işletmelerini, meskun alanlar dışında, şehircilik ilkelerine uygun ve her türlü altyapısı hazırlanmış alanlarda toplayarak, çevreye zarar vermeden faaliyetlerinin sürdürmesi amacıyla kurulmuştur.

Çevre Sağlığı Müsteşarlığı, İstanbul Valiliği ve İstanbul Belediyesi'nin bu işyerlerini şehir dışına taşıma kararı almalarından sonra bu sektörde çalışanlar kooperatifleşme yoluna gitmişler ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinden arsa talebinde bulunmuşlardır. 02.08.1985 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli O.K.S.B. Nazım İmar Planında 700 hektarlık bir alan çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 36 adet küçük ve orta ölçekli sanayi ile toplu işyeri kooperatifine tahsis edilmek üzere 01.02.1985 tarihinde istimlak kararı alınarak Arsa Ofisi'nce kamulaştırma çalışmaları yapılmış ve bedeli karşılığında ilgili kooperatiflere verilerek kooperatiflerin kendi öz kaynakları ile inşaat çalışmalarına başlanmıştır. İkitelli O.S.B.'de kooperatiflerin inşaat faaliyetleri site içinde devam ederken ana arter yol ve altyapıların yapımına Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın Fonlar Yönetmeliği'ne göre 1990 yılında kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi Müteşebbis Teşekkülü sorumluluğunda Devlet katkısı ile başlanmıştır. 4562 sayılı O.S.B.'ler Kanununun 15/04/2000 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra geçen bir yıl içinde Kanuna uyum çalışmaları sonucu İntibak Protokolü tanzim edilerek Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 03/10/2001 tarihinde onaylanmak suretiyle Müteşebbis Heyet kurularak İkitelli O.S.B. Tüzel Kişilik kazanmıştır.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahmutbey girişlerinden önce TEM yolunun kuzey istikametinde yer almaktadır. Eminönü'ne 15 Km. Bayrampaşa Otogarına 10 Km, Atatürk Hava Limanına 10 Km İstanbul Havaalanına ~ 33 km mesafededir.

(Kaynak: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı www.iosb.org.tr)

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlıdır.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; İkitelli OSB müdürlüğünün Süleyman Demirel Bulvarında kavşaktan Bedrettin Dalan Bulvarına bağlanılır, yaklaşık 1,3km sonra sol tarafta konumlanan 2715. Sokağa bağlanılır, yaklaşık 200m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmazlar sağ kolda yer almaktadır.

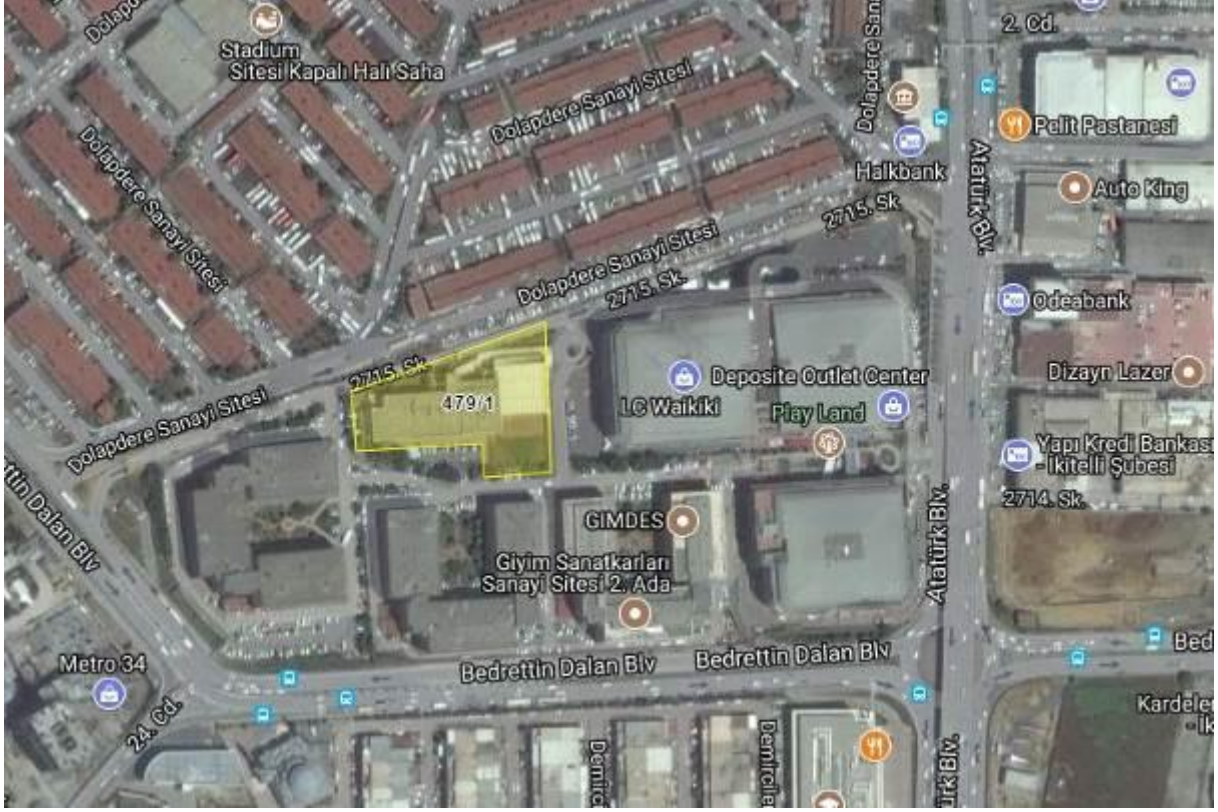
Konu parselin çevresinde çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır. Parsel M3 Metro hattına yaklaşık 250m mesafededir.

M9 Ataköy İkitelli metro hattı inşaatı 15.02.2016 tarihinde başlamış olup inşaat devam etmektedir. Metro hattı son durağı İkitelli Sanayi durağı olarak belirlenmiştir. Hat uzunluğu 13 km olup, inşaatı devam eden hatların tamamlanması ile birlikte M1A Yenikapı-Atatürk, M2 Yenikapı-Sefaköy, M1B Yenikapı Halkalı metro hattı, M7 Kabataş-Esenyurt metro hattı ve M3 Kirazlı-Başakşehir metro hatları ile entegre olması projelendirilmiştir.

Değerleme konu taşınmazın yakın çevresinde Deposite AVM, Mall Of İstanbul AVM, Dolapdere Sanayi sitesi, Masko, Aymakoop, Keresteciler Sanayi Sitesi yer almaktadır.

Bölgenin ana ulaşım akslarından Atatürk Bulvarına ~610 metre mesafede konumludur.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na yaklaşık 1,8 km, Kuzey Otoyoluna yaklaşık 1 km, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 26 km ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 11 km mesafede yer almaktadır. Ana ulaşım aksları olan TEM otoyolu ve Kuzey Otoyolu kavşağına yakın konumlu olması sebebi ile depolama/imalathane kullanımı için tercih edilen bir bölgede konumludur.



Uydu Görüntüsü



Gayrimenkul Çevresi Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Mahallesi	:	İkitelli-2
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	479
Parsel No	:	1
Yüzölçümü	:	6.785,70 m ²
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Arsa

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi / Yevmiye
1.Bodrum	1	357/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	2	365/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	3	329/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	4	337/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	5	495/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	6	492/6785	Büro	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	7	340/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	8	438/6785	Asma Katlı Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	9	460/6785	Asma Katlı Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	10	415/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	11	384/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	12	434/6785	Çok Maksatlı Salon	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	13	299/6785	Ofis	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	14	283/6785	Ofis	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	15	283/6785	Ofis	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	16	283/6785	Ofis	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	17	319/6785	İş Yeri	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	18	472/6785	İş Yeri	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655

Not: Mevcut durumda tapuya kayıtlı 18 bağımsız bölüm mevcut olup tadilat projesine göre ve mevcut durumda binada 22 bağımsız bölüm vardır.

Mahallinde tadilat işlemlerinin tamamlanmış olduğu ve gayrimenkulün tadilat projesine uygun olarak kullanıldığı görülmüştür.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

13.12.2018 tarihinde Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt örneğine göre;

Taşınmazların tamamında müştereken bulunan takyidatlar;

Beyan: Yönetim Planı: 20.10.2006

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği 03.08.2010 tarihli 10928 yevmiye ile kayıtlıdır.

Beyan: Konusu: Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Tarih 28.05.2014 ve 1429 sayı ile 04.07.2014 Tarih ve 10928 yevmiye ile kayıtlıdır.

1-2-11 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde Bulunan Takyidatlar;

Kira Şerhi: Krokisinde gösterilen kısımda 99 yıllığı 1 TL'den Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 30.09.1997 tarih ve 8110 yevmiye ile kayıtlıdır.

*Söz konusu şerh BEDAŞ kurumunun standart uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Kira Şerhi: Simpaş İkitelli Plaza İnş. Tic. A.Ş. lehine 01.04.2006 tarihinden itibaren başlamak üzere 10 yıl müddetle 17.05.2006 tarih ve 8181 yevmiye ile kayıtlıdır.

*Söz konusu şerh taşınmazların mülkiyeti Servet GYO A.Ş. ye geçmeden önce konmuş olup, mevcutta kiralar Servet GYO A.Ş. tarafından tahsil edilmekte olup bu şerhin fiili olarak geçerliliği kalmamıştır. Bu sebeple Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar taşınmazlarda herhangi bir kısıtlama oluşturmamakla birlikte, binada yapı kullanma izin belgesi alınmış olmasına rağmen tapu kayıtları tadilat projesi ile uyumlu hale getirilmemiştir. Mevcut durumda ve yapı kullanma izin belgesine göre binada 22 bağımsız bölüm mevcut olup tapuda halen 18 bağımsız bölüm olarak kayıtlıdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar tebliğinin 22. Maddesi b fıkrasına göre;

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 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.”

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar tebliğinin 22. Maddesi r fıkrasına göre; *Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.*

Binada mevcut kat irtifakının kaldırılarak tadilat projesi doğrultusunda kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir. Tebliğin ilgili maddeleri uyarınca taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre taşınmazların bulunduğu parsel 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planlarında Emsal= 1.50 olan Sosyal Tesis Alanı lejandında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları, ön bahçe çekme mesafesi 10m. yan bahçe çekme mesafeleri 5'er m. olarak belirtilmiştir. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede elde edilen ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Belge Türü	Tarih	Sayı	Alan(m2)
Yapı Ruhsatı	31.05.2005	2005/024	19.455
Tadilat Ruhsatı	26.05.2006	2006/031	22.447,94
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.12.2007	2007/056	22.447,94
Tadilat Kat İlavesi Güçlendirme Ruhsatı	30.05.2014	2014/019	30.460,51
İsim Değişikliği Ruhsatı	21.12.2015	2015/037	30.460,51
Tadilat Ruhsatı	23.03.2016	2016/006	23.504,59
Tadilat Projesi	21.03.2016	-	23.504,59
Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.10.2018	2018/026	23.504,59

Binanın daha etkin ve verimli kullanılabilmesi amacıyla tadilat projesi ile eski projeye göre kapsamlı değişiklikler yapılmış olup, yapıdaki değişiklikler ana hatlarıyla aşağıda sıralanmıştır.

- Yapının I-J ve 1-12 aksında çalışan katlara ve yapının arka cephesinde 1.kat seviyesine hizmet veren A-L ve 12-18 aksında çalışan katlara servis veren araç dolaşım rampaları eklenmiştir. Ayrıca yapının doğu cephesine 3.bodrum kata ulaşım için ilave bir rampa daha eklenmiştir.
- Mevcut yapıya 1 kat ilave edilerek, yapının ana merdiveni ve asansörü buna uygun olarak uzatılmıştır. Mescid alanı üst kata alınmıştır. Ayrıca yapının kolonlarında da güçlendirme yapılmıştır.
- Yapının eski 4.bodrum katı ile 3.bodrum katı arasında yer alan döşeme kaldırılarak 5.50 m. yüksekliğinde bir kiralama alanı sağlanmıştır. 4. Ve 3. Bodrum kat yeni projesinde ve tadilat sonrası mahallinde H:5.50 yükseklikli 3. Bodrum kat olmuştur. Bu alan yaklaşık 4.948 m² olup buradaki alan tadilat projesinde başka alanlara inşaat olarak eklenmiştir
- Eski yapıda yer alan uzay çatılı havuz kapatılmış, çatı açılarak dış teras bahçe alanları ile birlikte yeni yapılaşma şartlarına uygun olarak mevcut yapının güneydoğusuna 3 kat yüksekliğinde ilave yapı inşa edilmiştir.
- Mescid, eski yapıya 1 kat ilave edilmek suretiyle üst kata alınmış, böylece alt katlara yakın kiralama alanları oluşturulmuştur.
- Mevcut yapıya ilave alanlarla birlikte yangın kaçışlarını destekleyen düşey dolaşım merdiven çekirdekleri yapılmıştır.
- Yapı kullanma izin belgesine esas mimari projeye göre bina toplam alanı 22.447,94 m² iken yeni tadilat projesine göre 23.504,59 m² olmuştur. Buna göre tadilat kapsamında binada 1.054,65 m² ilave alan kazanılmıştır.
- Yapının eski halini ve yeni halini gösteren uydu görüntüleri aşağıda yer almaktadır.



2015 Yılı Uydu Görüntüsü



2018 Yılı Uydu Görüntüsü

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün 16.10.2018 tarihli 2018/026 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine göre yapı denetim şirketi Hırka-i Şerif Mah. Akşemsettin Cad. No:62/1 Feza Apt. D:4 Fatih / İST adresinde faaliyet gösteren Fatih Yapı Denetim Ltd.Şti. dir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

İkitelli OSB İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın 21.03.2016 onay tarihli tadilat projesi ve 23.03.2016 tarihli tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Binada tadilat sona ermiş olup 16.10.2018 tarih 2018/026 no ile yapı kullanma izin belgesi edinilmiştir. Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde konu gayrimenkule ait, tadilat öncesi eski mimari proje doğrultusunda kurulmuş olan kat irtifakının hala geçerli olduğu ve tapu müdürlüğü nezdinde 18 adet bağımsız bölümlü yapı için kat irtifakı kurulu olduğu görülmüştür. Binada kat mülkiyeti kurulmamıştır. Tadilat projesi ve 16.10.2018 tarihli yapı kullanma izin belgesi doğrultusunda mevcut kat irtifakının kaldırılarak 22 adet bağımsız bölüm olarak kat mülkiyetin kurulması gerekmektedir.

Binada onaylı tadilat projesine uygun olarak tadilat ruhsatı ve tadilat yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup mevcut durumun tapuya işlenmesi gerekmektedir.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

5.3.6 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

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış inşaat tamamlanmış olup proje değerlemesi kapsamında değildir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu binanın yapısal özelliklerini gösterir tablo aşağıdadır.

5.4.1 Yapısal İnşaat Özellikleri

Toplam Bina Kapalı Alanı	23.504,59m ²
Binanın Yaşı	~ 13 (kapsamlı tadilatı yeni tamamlanmış)
İnşaat Türü	Betonarme Karkas
Yapı Nizamı	Blok
Binanın Kat Adedi	7
Dış Cephe	Kısmen plastik badana kısmen alüminyum sandviç panel giydirme
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğal Gaz
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Yok

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, 3 bodrum+ zemin+ 2 normal kattan meydana gelmiş, 22 bağımsız bölümlü sosyal tesis binasıdır.
- Tadilat mimari projesine göre binada 22 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Projesine ve mevcut duruma göre;
 - 3.Bodrum kat; sığınak, wc, su deposu, eklenti depo, yangın merdiveni, teknik hacimler, 1 nolu bağımsız bölüm işyeri hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 49.48,55m² kullanım alanına sahiptir.
 - 2. Bodrum kat; elektrik odası, eklenti depo, sosyal alan, genel depo, yangın merdivenleri, teknik hacim, 2 no'lu işyeri hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 4.397,63m² alanlıdır.
 - Bodrum kat; teknik hacimler, yangın merdivenleri, 3-4-5-6-7-8-9-10-11 no'lu işyeri hacimlerinden meydana gelmiş toplam brüt 3.998,65m² alana sahiptir.
 - Zemin kat; teknik hacimler, holler, yangın merdivenleri, 12-13-14-15-16 no'lu işyeri hacimlerinden meydana gelmiş olup toplam brüt 4.002,20m² alanlıdır.
 - Asma kat; teknik hacimler, holler, yangın merdivenleri, zemin katta yer alan dükkânların asma kat hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 773,3m² alana sahiptir.

- 1.Normal kat; araç rampası, tesisat hacimleri, teknik hacimler, yangın merdivenleri, 17-18-19-20-21-22 nolu işyeri hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 4.003,57m² kullanım alanıdır.
- 2.Normal kat; tesisat hacimleri, teknik hacimler, yangın merdivenleri, mescit hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 1.380,69m² alanıdır
- Yapı toplamda 23.504,59m² brüt kapalı kullanım alanına sahiptir.
- Binada tadilat tamamlanmış olup mahallinde yapılan tespitler aşağıdaki gibidir.
- 3. Bodrum katta; zeminler şap, duvarlar badanalı, tavanlar brüt beton, floresan aydınlatmadır.
- 2. Bodrum katta; zeminler helikopter şap, duvarlar badanalı, tavanlar brüt beton, floresan aydınlatma katlar arasında merdivenler mermer, duvarlar plastik badana, floresan aydınlatmadır.
- 1.Bodrum katta; zeminler kısmen seramik kısmen helikopter şap, duvarlar kısmen saten boya kısmen badana, bazı bölümler dekorasyonlu, kısmen spot kısmen floresan aydınlatmadır.
- Zemin katta; zeminler kısmen seramik kısmen helikopter şap, duvarlar kısmen saten boya kısmen badana, bazı bölümler dekorasyonlu, kısmen spot kısmen floresan aydınlatmadır.
- 1. Normal katta; mescit alanı halı kaplama floresan aydınlatmadır. Bu katta zeminler şap, duvar brüt betondur.
- 2. Normal katta mescit alanı halıfleks ile kaplıdır.
- Binanın güney cephesinde 1. Bodrum katında yer alan ufak hacimli dükkânlar günlük ihtiyaca yönelik yeme/içme fonksiyonlarına yönelik kullanımda binanın geri kalanı genel olarak depolama amaçlı kullanılmaktadır.
- Binanın 3. Bodrum kattan girişi doğu istikametinden, zemin kat girişi kuzey istikametinden ve -1. Kat girişi güney istikametinden sağlanmaktadır.
- Kuzey istikametinde 1. Kata ulaşımı sağlayan çelik konstrüksiyon/betonarme tır rampası mevcuttur.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Parsel Giyim Koop. Sanayi sitesi sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Ticari taşınmazların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.
- Katların hepsine kamyon ve tır yanaşabilmektedir.
- Konu taşınmaz Deposite AVM' nin yanında yer almaktadır.
- 3. Köprü bağlantı yoluna ve TEM bağlantı yoluna yakın konumdadır.
- Mimari olarak tır rampaları ve yüksek kat yükseklikleri sayesinde avantajlıdır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın mevcut durumu tapuya işlenmemiştir.
- Şehir merkezine ulaşımında özellikle işe geliş ve gidiş saatlerinde yoğun trafik problemi mevcuttur.

Fırsatlar

- Bölge ulaşım akslarına yakınlığı sebebi ile firmaların depo ihtiyaçlarının çözüldüğü önemli bir alan haline gelmektedir.
- Mimari olarak optimize edilmiş olması sebebi ile tercih edilirliliğinin yüksek olması.

Tehditler

- Bankaların kredilere uyguladıkları yüksek faiz oranları ve piyasalardaki nakit sıkışıklığı gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında binada tadilatının tamamlanmış olması ve projesine uygun olarak kullanılması, gelir getiren bir mülk olması sebebi ile Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda ve yapılan görüşmelerde rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş, satışta olan işyeri emsalleri araştırılmıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların

Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile benzer tipte yakın zamanda satışta olan emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Emsal tablosunda yer alan taşınmazların konumu, büyüklüğü ve inşaat kalitesi değerlendirilmiş ve üzerlerindeki pazarlık payları da göz önünde bulundurularak emsal düzeltme tablosu hazırlanmıştır.

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile benzer tipte yakın zamanda satışta olan emsaller araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Emsal No:	Alan(m ²)	Fiyat (TL)	Birim m ² fiyatı	Özellikler ve Konum	Kaynak
Emsal 1	7.700	35.000.000	4.545	İkitelli OSB de yer alan yaklaşık 2800 m ² arsası bulunan her katı ~1.000 m ² alanlı toplam çatı arası dâhil 7.700 m ² alanlı yeni inşa edilmiş ofis hacimleri bulunan imalathane/depo binası	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 2	3.400	17.500.000	5.147,1	İkitelli caddesi üzerinde yer alan OSB içerisinde konumlu toplam 7 katta 3.400 m ² kapalı alanlı, zemin kattan tır kamyon yanaşabilen cam giydirme cephele geniş aks aralıklı, teras alanı bulunan bina	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 3	8.000	20.000.000	2.500	Konu gayrimenkule nispeten uzak daha düşük şerefeyeli Kayabaşı konumunda yer alan 8.000 m ² kapalı alanlı yeni inşa edilmiş 2 katlı depo/imalathane binası.	Kayabaşı Gayrimenkul 0212 691 06 16
Emsal 4	10.000	62.000.000	6.200	Konu gayrimenkule yakın konumlu olduğu tarif edilen tam konumu paylaşılmayan 7-8 yaşında 5 katta toplam 10.000 m ² kapalı alanlı iskânlı H:6,50 yükseklikli depo ve imalathaneye uygun bina	Doruk Gayrimenkul 0212 549 32 34
Emsal 5	2.500	15.000.000	6.000	Konu gayrimenkule yakın konumlu 5 katlı toplam 2500 m ² alanlı olarak pazarlanan 4 metre tavan yüksekliği bulunan ofis hacimleri bulunan depo ve imalathane kullanımına uygun olduğu belirtilen bina.	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62

Emsal tablosunda yer alan gayrimenkuller konum, büyüklük, inşaat kalitesi ve mimari özelliklerine göre göre düzeltmelere tabi tutulmuş olup düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	35.000.000	17.500.000	20.000.000	62.000.000	15.000.000
Pazarlık Payı	10%	15%	6%	25%	25%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	31.500.000	14.875.000	18.800.000	46.500.000	11.250.000
Büyüklik(m2)	7.700	3.400	8.000	10.000	2.500
Birim M2 Satış Değeri	4.090,9	4.375,0	2.350,0	4.650,0	4.500,0
Büyüklik Düzeltmesi	-15%	-25%	-5%	-15%	-20%
Konum Düzeltmesi	-20%	-20%	15%	-25%	-20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-20%	-10%	-15%	-10%	-15%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	-10%	0%	-10%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-65%	-55%	-15%	-55%	-65%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	1.432	1.969	1.998	2.093	1.575
Uygunlaştırma sonrası ortalama birim değer (TL/m2)	1.813 TL				

Yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri de göz önünde bulundurularak m² birim satış değeri **1.813 TL/m²** olarak hesaplanmıştır

Pazar Yaklaşımı	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer(TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
	23.505	1.813 TL	42.617.236 TL	42.617.000 TL

Değerleme konu gayrimenkuller için yürütülen çalışmada bina bir bütün olarak değerlendirilmiş olup emsaller de benzer nitelikli mülklerden seçilerek konu mülke göre uygunlaştırılmıştır. Buna göre bina değeri **42.617.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Bu sebeple bölgede konumlu bina kira fiyatları araştırılmıştır.

Emsal No:	Alan	İstenen Kira (TL/Ay)	İstenen Birim Kira (TL/m2/ Ay)	Özellikler ve Konum	Kaynak
Emsal 1	6.000	115.000	19	İkitelli OSB de yer alan 6 katlı 2. bodrum 1. bodrum ve zemin katından tır girişi yapılabilen depo imalathane amaçlı kullanılabileceği belirtilen komple bina	Altın Emlak İkitelli Temsilciliği 212 549 25 91
Emsal 2	11.000	200.000	18	Yeni bitmiş komple binadır. 6 katlıdır. 2 bodrum, giriş katı, 3 normal katı vardır. Bahçe ve otoparkı vardır.	Yurt Gayrimenkul Yatırım 0212 661 44 95
Emsal 3	15.500	330.000	21	Konu mülke yüz metre mesafede yer alan yeni binada yer alan 4.910 m2 arsa üzerinde 6 katlı olarak endüstriyel kullanıma uygun olarak inşa edilmiş yap.	Muhteşem Gayrimenkul Müşavirliği 0532 234 97 10
Emsal 4	6.800	143.000	21	Açık otoparklı, imalata ve depolamaya uygundur. H:6,30. Kolon aralığı 7 metredir.	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 5	10.800	239.000	22	İkitelli OSB bölgesinde yer alan 2 katlı 10-15 yaşında 10.800 m2 kapalı alanlı 2.000 m2 açık alanlı H:7 metre depolama ve imalata uygun olduğu belirtilen fabrika binası	Bozarslan Yapı& Gayrimenkul 0212 806 99 10

Emsal tablosunda yer alan taşınmazların konumu, büyüklüğü ve inşaat kalitesi değerlendirilmiş ve üzerlerindeki pazarlık payları da göz önünde bulundurularak emsal düzeltme tablosu hazırlanmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira	115.000	200.000	330.000	143.000	239.000
Pazarlık Payı	15%	10%	15%	15%	20%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	97.750	180.000	280.500	121.550	191.200
Büyükölük(m2)	6.000	11.000	15.500	6.800	10.800
Birim M2 Kira Değeri	16,3	16,4	18,1	17,9	17,7
Büyükölük Düzeltmesi	-20%	-15%	-15%	-20%	-15%
Konum Düzeltmesi	-10%	-15%	-15%	-10%	-5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	-15%	-10%	0%
Mimariden Kaynaklı Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-35%	-45%	-50%	-45%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	11	9	9	10	14
Ortalama	10,53 TL				

Bölgedeki emlak ofisleri yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, yapısı kat yüksekliği ve ulaşım imkânlarına yakınlığı göz önünde bulundurulmuş taşınmazın ortalama m² birim kira değerinin 10,53 TL /m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Alan (m2)	23.505
Birim kira değeri (TL/m2)	10,53
Aylık potansiyel kira (TL)	247.424
Yıllık Potansiyel kira (TL)	2.969.087
Tahsilat kaybı /boşluk oranı (%)	7%
Tahsilat Kaybı Ve Boşluk Oranı Sonrası Net Kira (TL)	2.761.251
Kapitalizasyon oranı	7,00%
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değeri	39.446.438
Yuvarlanmış Değer	39.440.000

Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımına göre değerinin **39.440.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.1 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu binanın kira değeri raporun 6.43. Gelir Yaklaşımı bölümünde analiz edilmiş olup yıllık brüt kira değeri 2.969.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.4.2 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde tadilatı tamamlanmış iskânlı bina olması sebebi ile boş arazi ve proje değeri takdir edilmemiştir.

6.4.3 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu konum, çevresinin gelişimi ve imar durumu dikkate alındığında, parsel üzerinde tadilatı tamamlanmış yapının mevcut kullanımının en etkin verimli kullanımı sağlayacağı düşünülmektedir.

6.4.4 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Deposite Sosyal Tesis tadilat projesine göre 22 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden meydana gelmiştir. Bina bir bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Binada mevcut kat irtifakının terkin edilip yeni duruma uygun olarak kat mülkiyeti kurulması gerektiğinden mevcut durumda tapuda tescilli bağımsız bölümlere münferiden değer takdiri yapılmamıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın, değerlemesinde pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

Taşınmazın Pazar yaklaşımı ile değeri 42.617.000TL olarak, gelir yaklaşımı ile 39.440.000 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımında kullanılan emsallerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi sebebi ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Servet GYO' nun binadaki payı %48,65 olup, hissenin değeri $42.617.000\text{TL} \times 0,4865 = 20.733.171\text{ TL}$ $\approx 20.733.000\text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu bina için 23.03.2016 tarihinde son tadilat ruhsatı alınmıştır ve tadilat ruhsatına istinaden 16.10.2018 tarih 2018/026 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Değerlemede güncel tarihli olan yapı kullanma izin belgesi dikkate alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatında belirtilen bağımsız bölüm sayısının değerlendirme tarihi itibarıyla tapu tescilinin yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle bina bir bütün olarak değerlendirilmiş olup mevcut kat irtifakının terkin edilip yeniden kat irtifakı kurulması gerektiğinden mevcut durumda tapuda tescilli bağımsız bölümlere münferiden değer takdiri yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde SRVGY-2017-00001 no ile değerlendirme raporu düzenlenmiş olup, ilgili rapor 23.05.2018 tarihinde SRVGY-2017-REV-00001 no ile 18.07.2018 tarihinde ise SRVGYO-2017-REV2 -00001 rapor numarası ile revize edilmiştir.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının “b” bendine göre; *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; *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar tebliğinin 22. Maddesi r fıkrasına göre; Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.*

Binada yapılan tadilat için tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat sona ermiş ve bina için tekrar yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Ancak binada yeni duruma göre kat mülkiyeti kurulmamıştır.

Tapuda mevcut kat irtifakının kaldırılarak tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi doğrultusunda, binanın mevcut durumuna uygun olarak kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir. Bahis sebeple taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin ilgili maddeleri uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının **uygun olmadığı** kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2018 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	42.617.000 TL
KDV Dâhil	46.026.360 TL

	Servet GYO' nun (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri
KDV Hariç	20.733.000 TL
KDV Dâhil	22.391.640 TL

	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)
KDV Hariç	2.969.000 TL
KDV Dâhil	3.503.420 TL

	Servet GYO' nun (%48,65) Hissesine Düşen Yıllık Kira Değeri
KDV Hariç	1.444.419 TL
KDV Dâhil	1.704.414 TL

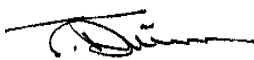
4. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
5. 31.10.2018 tarihli Resmi gazetede yayınlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile konut işyeri teslimlerinde 31.12.2018 tarihinde kadar KDV %8 oranında uygulanacak olup KDV Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir
6. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



Kontrol Eden

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

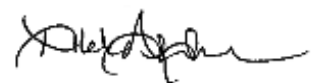


Onaylayan

Dilek YILMAZ AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Proje Kapak Sayfası
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Belgeleri