

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ' NDE
YER ALAN 525 ADA 11 PARSEL
ÜZERİNDEKİ ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ
MERKEZİ ' NİN ~ % 60 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	05.01.2021
RAPOR NO	SRV-2011005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	525 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDEKİ ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ ' NİN SERVET GYO A.Ş. YE AİT OLAN ~ % 60 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK BULVARI 525 ADA 11 PARSEL ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Ek 5** - Yapı Kayıt Belgesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 525 ada, 11 nolu parselde kayıtlı taşınmazın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 60) pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ana gayrimenkulün tapu kaydına göre taşınmazın ~ %60 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine adına kayıtlı durumdadır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349
Darphane - Beşiktaş / İSTANBUL - TÜRKİYE

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan ~ % 60 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SRV-2011005 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1510003-REV.	SRV-1611002	SRV-1910177-REV.
Rapor Tarihi	31.12.2015 (Rev. Tarihi: 11.08.2016)	30.12.2016	07.01.2020 (Rev. Tarihi: 24.06.2020)
Rapor Konusu	20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %60 hissesi	20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %60 hissesi	Çelik Törün İş Merkezi Binasının %60 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	29.643.648	31.866.922	50.023.656

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İKİTELLİ - 2
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	525
Parsel No	:	11
Alanı	:	9.957,02 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 5970773/9957000
Sayfa No	:	16470
Cilt No	:	167
Yevmiye No	:	8403
Tapu Tarihi	:	05.04.2019

(* Taşınmazın güncel tapu belgesi Servet GYO tarafından ilgili tapu müdürlüğünden rapor tarihi itibarıyla temin edilemediğinden tarafımıza ibraz edilmemiş olup rapor ekinde bu belgeye yer verilememiştir. Taşınmazın mülkiyet bilgileri Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 28.12.2020 tarihinde alınmış olan ve ekte sunulan , taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi üzerinden temin edilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Servet GYO A.Ş. tarafından Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 28.12.2020 tarihinde alınmış olan ve tarafımıza sunulmuş olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde;

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

(İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.(Tarih: 28.05.2014 - Sayı: 1429) (Başlama Tarihi : 04.07.2014 - Yevmiye : 10928)

(İlgili beyan OSB ' nin rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Diğer (Konusu 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih:05.09.2018 Sayı: 797590 (06.09.2018 - 20508)

(İlgili şerh; Tapu sicilinde kayıtlı olan arsa ve arazi üzerinde yeniden inşa olunan bina vs. tesisler nedeniyle (yani yapısız iken yapıli hale getirilmesi nedeniyle) oluşan harca ilişkin konmuş olup, şerhin süresi ve taşınmazın ana gayrimenkulününün cins tashihli olması nedeniyle ilgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı bulunmakta iken 05.04.2019 tarihinde 8403 yevmiye ile kat irtifakı terkin edilmiş olup arsa nitelikli ana gayrimenkul haline getirilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Servet GYO A.Ş. tarafından İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 2019/10573 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu parsel, 15.11.2002 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İ.O.S.B. 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda; TAKS=0,50, KAKS=1, ayırık nizam yapılanma koşulları ile Sanayi Sahasında kalmaktadır. 18.01.2019 tarihinde NİP 3211,19 - UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunmaktadır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 - UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde yapılan incelemede taşınmaz için 31.03.2014 tarih, 2004/002 numaralı yapı ruhsatı, 06.07.2005 tarih, 2005/027 numaralı tadilat yapı ruhsatı, 11.05.2006 tarih , 2006/023 numaralı tadilat yapı ruhsatı, 10.07.2006 tarih, 2006/019 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 02.04.2015 tarih, 2015/010 numaralı tadilat yapı ruhsatı, 24.11.2015 tarih, 2015/033 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı, 17.10.2018 tarih, 2018/027 numaralı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Aşağıdaki tabloda bahsi geçen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin içerikleri verilmiştir.

Taşınmaza ait olan 31.03.2015 tarihli onaylı tadilat projesi incelenmiştir. Projesinde 5 adet işyeri, 17 adet asma katlı işyeri olmak üzere 22 adet dükkan bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390,70 m²; ortak alanlar toplam alanı 11.488,10 m² dir. Toplam inşaat alanı 30.878,080 m² olup inşaat sınıfı yapı grubu 3A dır. Yol kotu altı kat sayısı 4+4 Asma Kat ; yol üstü kat sayısı 2+2 Asma Kat olmak üzere toplam kat sayısı 6+6 Asma Kat' tır. Ayrıca 30.06.2019 tarih, TJ4H9UY1 sayılı 21-22 nolu bağımsız bölümler için alınmış olan yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M ²)
31.03.2004	2004/002	YENİ YAPI	İŞYERİ		4	2	6	13.782,49	7.510,51	3A	21.293,00
06.07.2005	2005/027	TADİLAT	İŞYERİ	1	4	2	6	15.897,43	7.589,57	4A	23.487,00
11.05.2006	2006/23	TADİLAT	İŞYERİ	20	4	2	6	16.056,04	7.902,00	4A	23.958,04
02.04.2015	2015/010	TADİLAT	İŞYERİ	22	4+4 Asma Kat	2+2 Asma Kat	6+6 Asma Kat	19.390,70	11.488,10	3A	30.878,80
24.11.2015	2015/033	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	İŞYERİ	22	4+4 Asma Kat	2+2 Asma Kat	6+6 Asma Kat	19.390,70	11.488,10	3A	30.878,80

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M ²)
10.07.2006	2006/019	YAPI KULLANMA İZİNİ	ATÖLYE	1	4	2	6	16.056,04	7.902,00	4A	23.958,04
17.10.2018	2018/027	YAPI KULLANMA İZİNİ	İŞYERİ	22	4+4 Asma Kat	2+2 Asma Kat	6+6 Asma Kat	19.390,70	11.488,10	3A	30.878,80

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın İktisadi Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenen tadilat mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine uyumlu olarak imal edildiği gözlemlenmiştir. Mevcutta taşınmaz düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi ile uyumludur. Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti terkin edilmiş olması nedeni ile değerlemede taşınmazın tamamı dikkate alınmıştır. Binanın cins tashihli yapı olması nedeni ile hali hazırda dükkan ünitelerinin münferid değerleri takdir edilmemiştir.

Taşınmazın 05.04.2019 tarihinde 8403 yevmiye ile cins tashihli ana gayrimenkul haline getirilmesinden sonra binaya ait olan son projeye ve mevcut duruma ilişkin 30.06.2019 tarih, Tj4H9UY1 sayılı 21-22 nolu bağımsız bölümler için alınmış olan yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

Yapı kayıt belgesinin son projeye ve mevcut duruma uygun olarak düzenlenmiş olması nedeniyle yasal ve mevcut durum uyumludur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın 02.04.2015 tarih ve 2015/010 sayılı ile düzenlenmiş olan tadilat yapı ruhsatında belirtilen yapı denetim kuruluşu Fatih Yapı Denetim Limited Şirketi ' dir.

2.3.6 - Proje 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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz; 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin 2 inci maddesinin 2. fıkrasına göre Yönetmeliğin kapsamı dışındadır. Bu nedenle enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

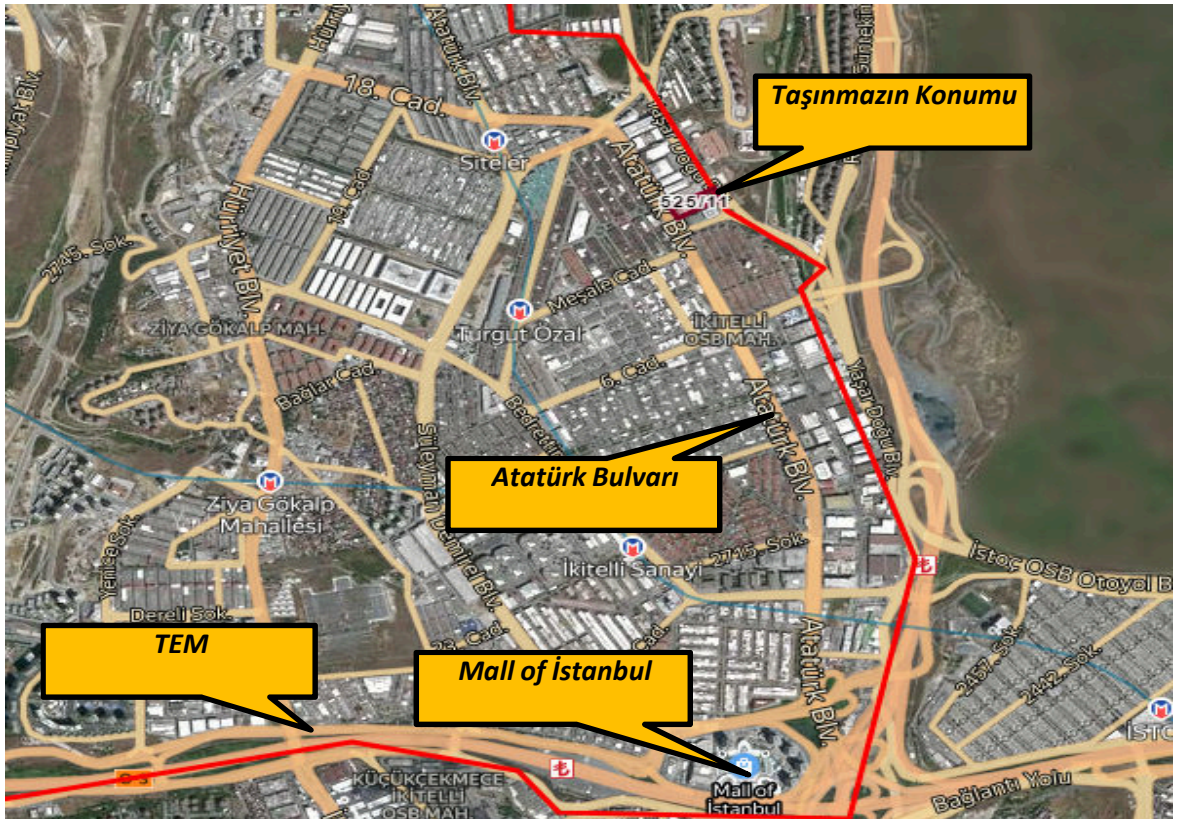
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı , 525 Ada,11 parsel üzerinde yer alan Çelik&Törün Endüstri Merkezi'dir.

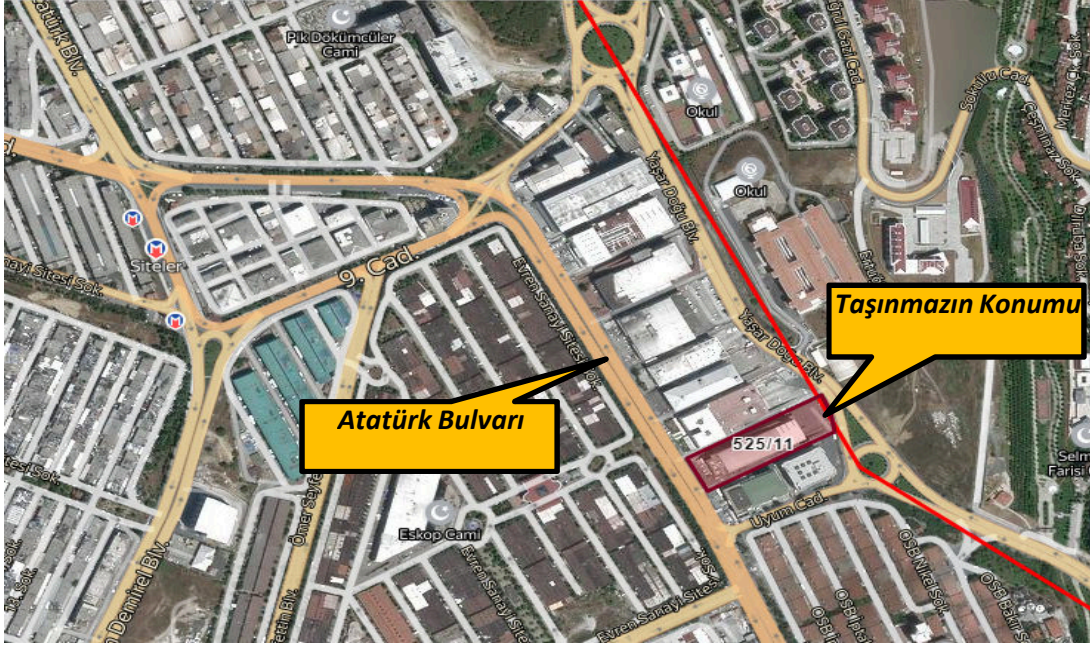
Çelik&Törün Endüstri Merkezi 4 bodrum + zemin + 1 normal kat + 4 asma kattan oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alanı mevcutta ve tadilat yapı ruhsatına göre yaklaşık brüt 30.878,80 m²'dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 525 ada 11 no.lu parselde yer almaktadır. TEM Otoyolu'ndan Edirne istikametinde İstoç geçildikten sonra Mahmutbey Batı Kavşağı'ndan İkitelli Osb yönünde Atatürk Bulvarı üzerinden 2,5 km devam edildiğinde sağda kalmaktadır. Atatürk Bulvarı'na cephelidir. Eskoop Sanayi Sitesi Karşısında, Galvano Tek. San. Sitesi bitişiğindeki 2. Parseldir.

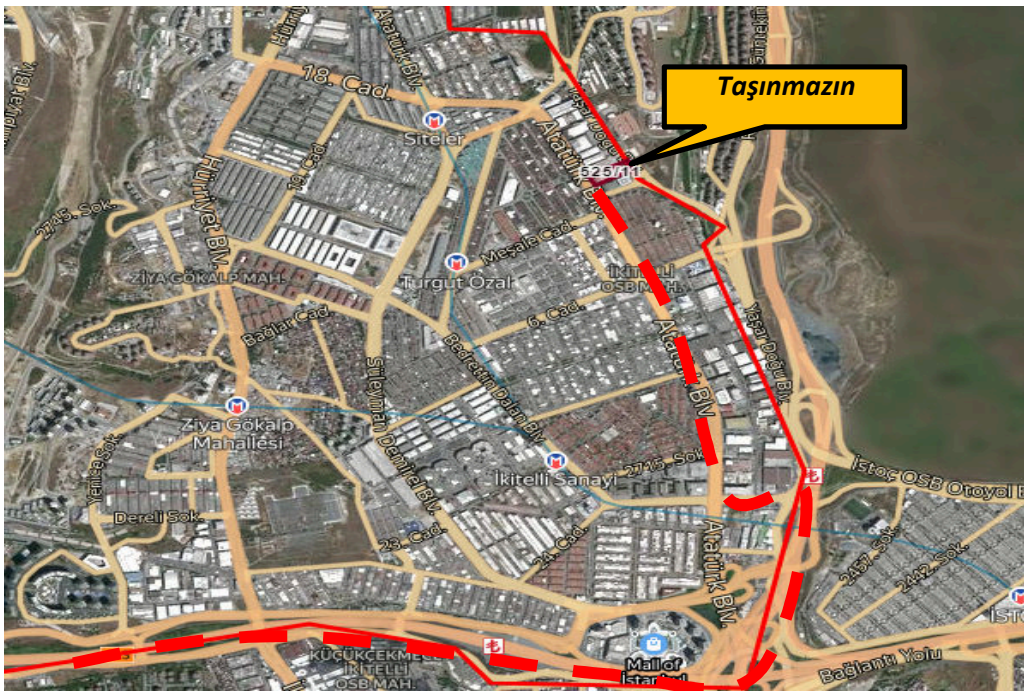
Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Otobana yakın bir konumda yer almaktadır. Otoban bağlantısına yaklaşık 1-2 dakikalık araç mesafesinde konumlanmışlardır. Değerleme konusu taşınmaz Basın Ekspres Yolu' na yakın bir konumda yer almakta olup E-5 çevreyoluna yaklaşık 5-6 dakikalık araç mesafesinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu noktaya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Başakşehir ve İkitelli İ.E.T.T hatları, yeni açılan metro hattı toplu taşıma alternatifleridir. Taşınmaza otoban üzerinde İkitelli kavşağından OSB tabelasından girilerek kuzey yönüne doğru ilerleyerek araç vasıtası ile ulaşılabilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaza ait 31.03.2015 tarihli tadilat mimari projesi OSB Müdürlüğünde incelenmiştir. Bu projede belirtilmiş olan alanlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Projesine göre 4.bodrum katta jeneratör odası, ortak depo alanı, otopark alanı 1 ve 2 nolu işyerleri ve araç ve yaya girişi rampası, 4.bodrum asma katında 1 ve 2 no'lu işyerlerine ait asma katlar, 3.bodrum katta 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu işyerleri, 3.bodrum asma katında 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu işyerlerine ait asma kat, 2.bodrum katta sığınak, 7, 8, 9 ve 10 bağımsız bölüm no'lu işyerleri, 2.bodrum asma katında 7, 8, 9 ve 10 bağımsız bölüm no'lu işyerlerine ait asma katlar, 1.bodrum katta 11, 12, 13, 14 ve 15 no'lu işyerleri araç ve yaya girişi, 1.bodrum asma katında 11, 12, 13, 14 ve 15 no'lu işyerlerine ait asma katlar, zemin katında 16, 17, 18 ve 19 no'lu işyerleri ve kat bahçesi, zemin asma katında 16, 17, 18 ve 19 no'lu işyerlerine ait asma katlar ve kat bahçesi, 1.normal katta 20, 21 ve 22 no'lu işyerleri ve mescit alanı, 1.normal asma katında 20 ve 22 no'lu işyerlerine ait asma katlar bulunmaktadır.

Katlar	Emsal Alanı	Toplam Brüt Alan
4.Bodrum	282,00	3.360,90
4.Bodrum Asma Kat	183,00	183,00
3.Bodrum	4.082,00	5.105,40
3.Bodrum Asma Kat	74,00	74,00
2.Bodrum	3.300,70	4.947,20
2.Bodrum Asma Kat	707,00	707,00
1.Bodrum	4.123,00	4.958,30
1.Bodrum Asma Kat	1.751,00	1.751,00
Zemin Kat	3.328,00	4.681,30
Zemin Asma Kat	452,00	452,00
1.Kat	528,00	4.078,70
1.Asma Kat	580,00	580,00
TOPLAM	19.390,70	30.878,80

Taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Taşınmazda, iki adet asansör bulunmaktadır. Asansörler 4. bodrum kat hariç bütün katlara hizmet sağlamaktadır. 4. bodrum katta bir adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Taşınmaz merkezi doğalgaz ile ısınmaktadır. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Zemin katta satış bölümü, asma katta idari ofisleri yer almakta olup 1. normal kat hipermarket tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır. Zemin katın zeminleri seramik, duvarları plastik boyadır. 1. normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Taşınmazın 4. bodrum katı, 3. bodrum katı, 2. bodrum katı, 1. bodrum katı ile 1. normal katının ve asma katlarının özellikleri aynıdır. Yerler epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur. Bodrum katlarının hepsi atölye ya da depolama için kullanılmaktadır. Özellikle 4. bodrum kat gümrük antreposu olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın ön bölümünde hipermarket müşterilerinin kullandığı otopark ile arka kısımda kamyonların kullandığı otopark bulunmaktadır. Depo bölümlerinin etkin olarak kullanılması için büyük araçların kolaylıkla çikabildiği rampa mevcuttur.

Taşınmazın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	3A (Tadilat ruhsatına göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Atatürk Bulvarı
Cephesi	:	Bulvar Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın 4. bodrum katı, 3. bodrum katı, 2. bodrum katı, 1. bodrum katı ile 1. normal katının ve asma katlarının özellikleri aynıdır. Yerler epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur. Zemin katın zeminleri seramik, duvarları plastik boyadır. 1. normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin ve yapı kayıt belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Başakşehir nüfusu 2019 yılına göre 460.259' dur. Başakşehir ilçesi 11 mahalleden oluşmaktadır.

Başakşehir İlçesi'nin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi ilçe sınırları içinde doğar ve ayrıca Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk ve ikinci yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir. 2020 yılında ise baş gösteren pandemi nedeni ile küresel boyutta durgunluk yaşanmaktadır.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Resmi kurumlarda değerlendirme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arterine yakın konumdadır.
- * Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- * Bölgede hareketlilik iyi düzeydedir.
- * Yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Kat irtifakı terkin edilmiş durumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi ve
 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Ekstra

TEL 1 ; 0 212 671 77 78

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 7 kattan ibaret olan ve toplam 8.500 m² alanlı olarak pazarlanan yük asansörü olduğu, tır yükleme alanı olduğu belirtilen plaza tipi yeni binanın 70.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 380.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	8500 .-M ²	70.000.000 .-TL	8.235 .-TL/M ²
KİRALIK	8500 .-M ²	380.000 .-TL	45 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Organize Emlak

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olan ve toplam 7.700 m² alanlı olarak pazarlanan yük asansörü olduğu, tır yükleme alanı olduğu belirtilen plaza tipi yeni binanın 53.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 285.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	7700 .-M ²	53.500.000 .-TL	6.948 .-TL/M ²
KİRALIK	7700 .-M ²	285.000 .-TL	37 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Çözüm Emlak

TEL 1 ; 0 212 351 20 18

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de konumlu olan 11 kattan ibaret olmak üzere toplam 20.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 80.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 485.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	20000 .-M ²	80.000.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
KİRALIK	20000 .-M ²	485.000 .-TL	24 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Doruk Gayrimenkul

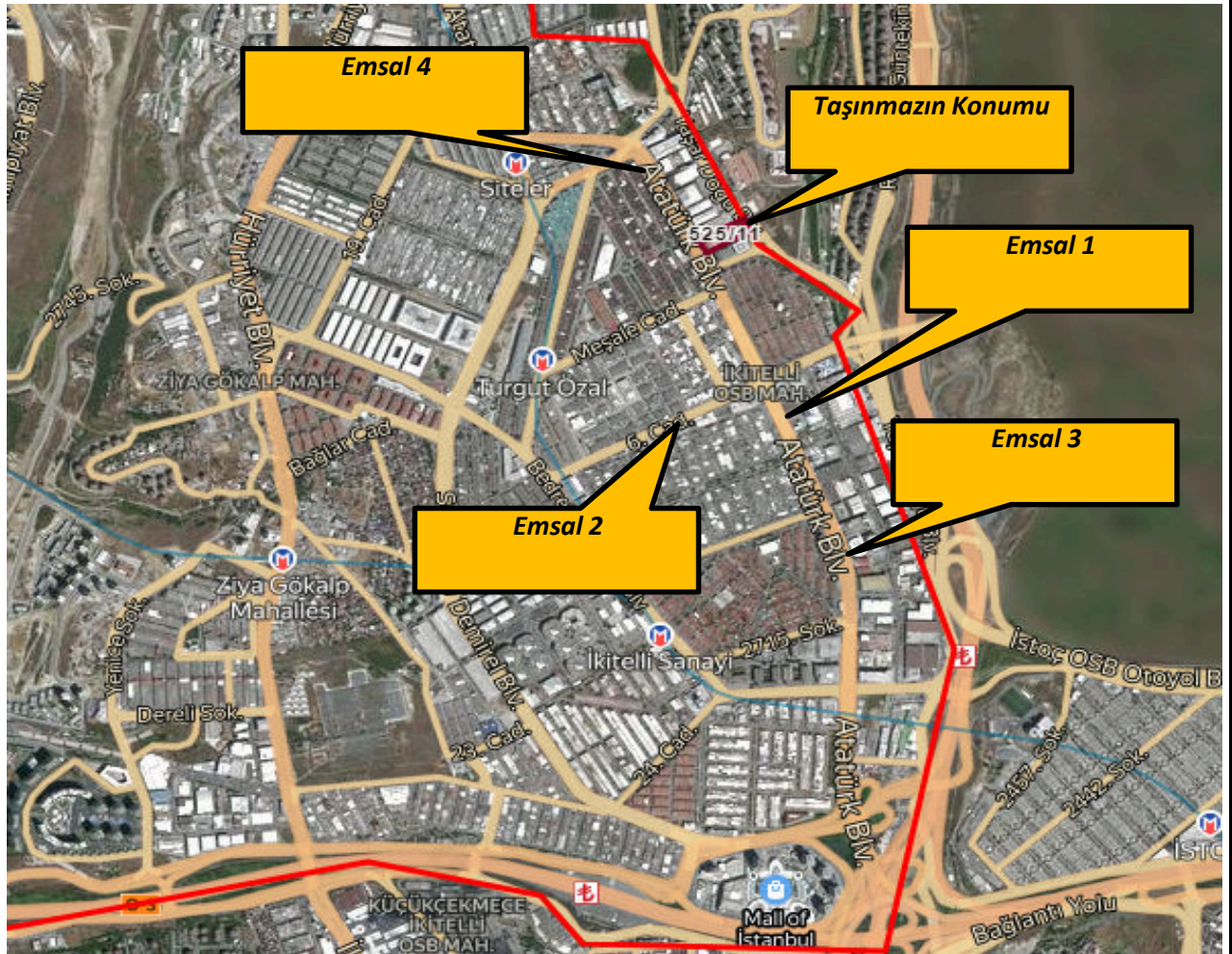
TEL 1 ; 0 532 657 07 00

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 6 kattan ibaret olmak üzere toplam 10.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 82.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 450.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	10000 .-M ²	82.000.000 .-TL	8.200 .-TL/M ²
KİRALIK	10000 .-M ²	450.000 .-TL	45 .-TL/M ²

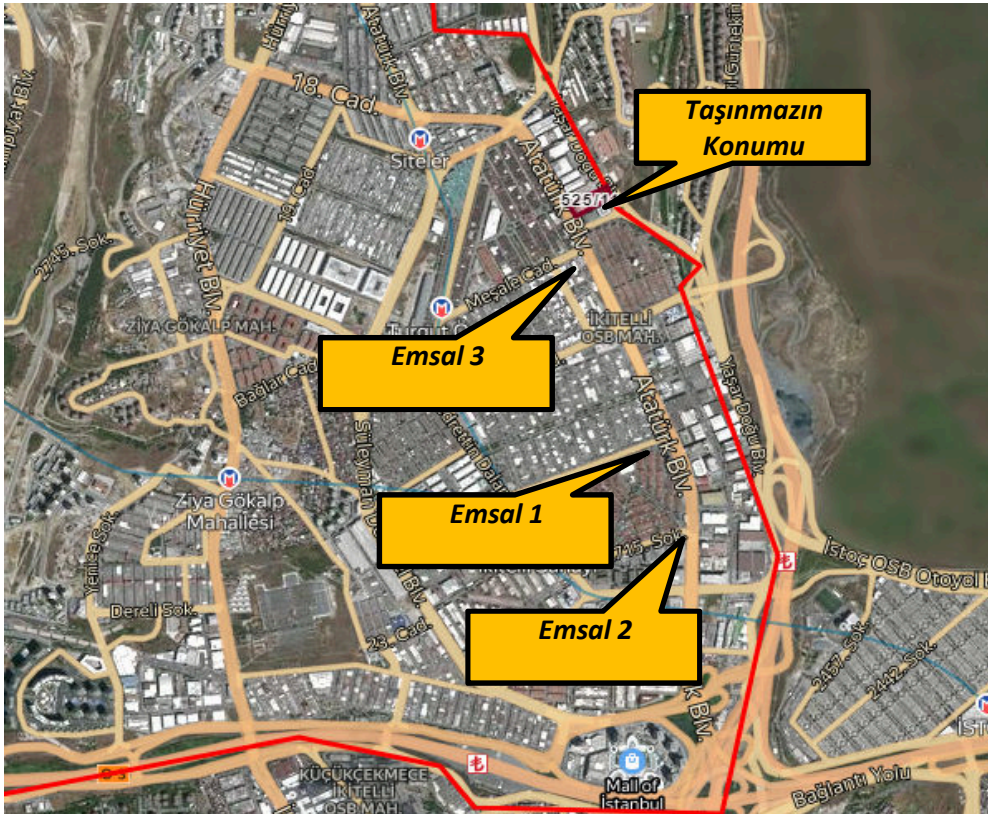
Satılık İşyeri Emsalleri Krokisi



Kiralık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum		Özçakar Gayrimenkul	
TEL 1 ; 0 532 286 51 68			
ALINAN BİLGİ			
İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olmak üzere toplam 12.000 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 250.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.			
KİRALIK	12000 .-M ²	250.000 .-TL	21 .-TL/M ²
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum		Fox Emlak	
TEL 1 ; 0 212 555 10 10			
ALINAN BİLGİ			
İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 6 kattan ibaret olmak üzere toplam 2.400 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 66.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.			
KİRALIK	2400 .-M ²	66.000 .-TL	28 .-TL/M ²
3 Beyan Eden Kişi, Kurum		Wec Suat Emlak	
TEL 1 ; 0 532 252 01 64			
ALINAN BİLGİ			
İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olan toplam 2.300 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 55.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.			
KİRALIK	2300 .-M ²	55.000 .-TL	24 .-TL/M ²

Kiralık İşyeri Emsalleri Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		70.000.000	53.500.000	80.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	30.878,80	8.500	7.700	20.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		8.235	6.948	4.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -23%	ÇOK KÜÇÜK -26%	KÜÇÜK -15%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ	orta			
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		PLAZA İYİ -20%	PLAZA İYİ -20%	PLAZA İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-46%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.153	3.706	3.752	2.000

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		250.000	66.000	55.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	30.878,80	12.000	2.400	2.300
BİRİM M ² DEĞERİ		21	28	24
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	İMALAT	PLAZA	PLAZA	PLAZA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-35%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	16,35	16	18	16

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan satılık ve kiralık bina emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Bina emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki bina nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin arsanın yapılaşma şartlarına, konumuna, hisse durumuna ve yüz ölçümüne göre 4.000-8.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, imar koşulları, parsel büyüklüğü, yapının yaşı dikkate alındığında bina birim m² değeri 3.153.-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgedeki bina nitelikli taşınmazlar için istenen Kira birim m² değerlerinin ise 20-TL/m² ile 30.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüş olup ortalama 16,35.-TL/m² takdir edilmiştir.

Taşınmazın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)
30878,80 m ²	3.153 TL/m ²	97.360.856 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		97.361.000 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60)		58.416.600 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatı tamamlanmış olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6,39-%7,28 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazın özellikleri de dikkate alınarak bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6,73 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	8500	380.000	4.560.000	70.000.000	6,51%
Emsal 2	7700	285.000	3.420.000	53.500.000	6,39%
Emsal 3	20000	485.000	5.820.000	80.000.000	7,28%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi, kat irtifakının terkin edilmiş olması nedeniyle değer takdirinde de taşınmazın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir.

Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden pazar yaklaşımı yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 17,11.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
30878,80 m ²	16,35 TL/m ²	504.801 TL	6.057.615 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%60)		287.484 TL	3.449.812 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
30878,80 m ²	16,35	6.057.615	6,73%	90.045.669 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60)				54.027.402 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	97.361.000 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	58.416.600 TL

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre

TOPLAM DEĞER (-TL)	90.045.669 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	54.027.402 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve

yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. iki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, içerisindeki tüm bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi, kat irtifakının terkin edilmiş olması nedeniyle değer takdirinde de taşınmazın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz için 31.03.2014 tarih, 2004/002 numaralı yapı ruhsatı, 06.07.2005 tarih, 2005/027 numaralı tadilat yapı ruhsatı, 11.05.2006 tarih , 2006/023 numaralı tadilat yapı ruhsatı, 10.07.2006 tarih, 2006/019 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 02.04.2015 tarih, 2015/010 numaralı tadilat yapı ruhsatı, 24.11.2015 tarih, 2015/033 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı, 17.10.2018 tarih, 2018/027 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup 05.04.2019 tarihinde kat irtifakı terkin edilmiş durumdadır.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin 1. fıkrasının "b) bendine göre "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Taşınmazın kat irtifakının terkin edilmiş olmasından sonra Şirket tarafından iletilen tapu kayıtlarına göre ana gayrimenkulün niteliğinin "arsa" olarak belirtilmiş olduğu görülmüştür. Taşınmaz hali hazırda İskan ve yapı kayıt belgelerine sahip olup, kira geliri de elde edilen bir taşınmazdır. Ana gayrimenkul ile taşınmazın mevcut kullanımının uyumsuz olduğu görülmüştür.

Yukarıda belirtilen hususlar, Tebliğ' in ilgili maddeleri de dikkate alındığında taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın içerisindeki üniteler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de taşınmazın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde taşınmazın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alınarak birim m² kira değeri takdir edilmiştir.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde iskanlı yapı bulunmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Raporun 6.5.5. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olacağı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerlendirme konusu Servet GYO' ya ait olan % 60 hissenin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

97.361.000 .-TL

(Doksan Yedi Milyon Üç Yüz Altmış Bir Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

114.885.980 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan % 60 oranındaki hissenin toplam değeri için ;

58.416.600 .-TL

(Elli Sekiz Milyon Dört Yüz On Altı Bin Altı Yüz TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

68.931.588 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.