

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ' NDE
YER ALAN 1821 PARSEL ÜZERİNDEKİ
ÇELİK&TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ' NİN
~ % 76 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TARİHİ	07.01.2020
RAPOR NO	SRV-1910176
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN LOJİSTİK MERKEZİ' NİN ~%76 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMAN GAZİ MAH. EBUBEKİR CAD. ŞEHİT HAKAN GENÇ SOK. NO:3 ÇELİK&TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

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**

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri**
- Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 4 - Tapu belgesi (kopya)**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 7 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme 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, mülkü 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, Sancaktepe İlçesi, 1821 nolu parselde kayıtlı 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin ~%76 Hissenin pazar değerinin tespit edilmesidir.
4 bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşan binanın tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin ~ %76 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir.
Diğer malikler mülkiyet listesinde belirtilmiştir .

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini 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 listesinde alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın değerlendirme tarihindeki Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 76 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SRV-1910176 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme 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 değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1410003-REV.	SRV-1510001-REV	SRV-1611003
Rapor Tarihi	Yıl sonu rapor tarihi: 30.12.2014 Revize rapor tarihi: 07.04.2015	Yıl sonu rapor tarihi: 09.10.2015 Revize rapor tarihi: 10.11.2015	Yıl sonu rapor tarihi: 30.12.2016
Rapor Konusu	4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %76 hissesi	4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %76 hissesi	4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %76 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	9.930.540	11.596.308	12.813.600

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	EKMEKÇİOĞLU
Pafta No	:	G22405B1B/F2
Ada No	:	
Parsel No	:	1821
Alanı	:	6.407,62 m ²
Vasfı	:	KARGİR İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.10.2019 tarihinde, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü sisteminden Takbis belgesi olarak alınmış ve Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından kurumumuza gönderilmiştir. Belgeler ekte sunulmaktadır.

Yönetim Planı: 04.11.2007 Tarih: 06.12.2007 Yev: 15828

Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih : 07.02.2008 Yev: 2025

Değerleme hizmeti bağımsız bölümlerin Servet GYO A.Ş. nin hissesi için yapılmakta olup, bu hisse üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi olacak takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

**Son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazların tamamında Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisselerinde 02.11.2017 tarih 26649 yevmiye ile değişiklik olmuştur. Ayrıca Ahmet Kamil Tüzün malikine ait hisseler de Avni Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Fatma Zerrin Kıvanç, Berrin Çelik Ercivelek maliklerine geçmiştir. Değerleme konusu Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 'ne ait hisseler her bir taşınmazın yaklaşık %76 'sına denk gelmektedir. Bu satış işleminin pay düzenlemesi amacı ile yapıldığı düşünülmektedir

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 24.10.2019 Tarih Sayı: 80059122-824.07- E.3253 /19922 tarih ve sayı ile alınan yazılı imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, 15.02.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında TAKS: 0,50 KAKS:1,10, Ticaret+Konut (T+K) alanında kalmaktadır.

Plan Notları:

* 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentleşme Alanları (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz (Madde 2)

* Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümler ile iltibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kaplandığı alanı geçmemek minimum 10 m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00 maz yaklaşmamak şartı ile yapılabilir (Madde 14)

* Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tesnite göre nitelikli tüm ağaç toplulukları korunacaktır. (Madde 15)

* Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir. (Madde 44)

* Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır. Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muharebe Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. (Madde 26)

* Parsel büyüklüğü 3500 m²'den büyük, konut, ticaret+konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. (Uygulama Hükümleri)

* Planda; Konut ve Ticaret + Konut fonksiyonu verilen imar adalarında bu planın onay tarihinden önce ruhsat alarak ruhsata uygun olarak yapılaşan parsellerde bu planla getirilen ilave inşaat haklarının kullanılması için ilgili Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmak kaydıyla ruhsat, tadilat ruhsatı ve ilave kat ruhsatı verilebilir (Madde 21)

* Ticaret + Konut Alanları

T+K KAKS: 0,90 14.09.2012 T.T.

T+K1 TAKS: 0,50 KAKS: 1,10 4 KAT

T+K2 TAKS: 0,50 KAKS: 1,25 4 KAT

T+K3 TAKS: 0,50 KAKS: 1,50 5 KAT

T+K4 TAKS: 0,50 KAKS: 1,65 6 KAT

Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.

Ticaret + Konut alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. 21.02.2017 t.t

Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

Not Plan Notları eklerde yer almaktadır.

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

Son üç yıl içerisindeki değişiklikler incelendiğinde; imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Plan notlarında bir kısım tadilatlar yapıldığı görülmüştür. Plan notları ekte yer almaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın imar dosyası incelemesi Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde dijital sistemde taranmış belgeler vasıtası ile yapılmıştır.

Taşınmaza ait 08.06.2006 tarih ve 2006/155 numaralı ilk yapı ruhsatı, 02.10.2007 tarih ve 2007/19 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. 14.12.2007 tarih ve 2007/30 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 02.10.2007 tasdikli onaylı mimari proje ise Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiş olup Sancaktepe Belediyesi arşivinde dijital sistemden görülmüştür.

RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ								
Veriliş Nedeni	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
Yeni Yapı	08.06.2006	2006/155	5	OTOPARK-SIĞINAK - İŞ YERİ	1	1	2	9.953,06 m ²
Tadilat Ruhsatı	02.10.2007	2007/19	4	OTOPARK-SIĞINAK - İŞ YERİ	1	1	2	8.430,00 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.12.2007	2007/30	4	OTOPARK-SIĞINAK - İŞ YERİ	1	1	2	8.430,00 m ²
TOPLAM								8.430,00 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın incelenen mimari projesine göre bodrum katta 2 adet bağımsız bölüm ve otopark ve sığınak alanı bulunmaktadır. Projeye göre bodrum katta yer alan bu bağımsız bölümlere ve sığınak alanına giriş binanın bodrum katındaki otopark alanından sağlanmaktadır. Mevcut durumda bu bağımsız bölümler ve diğer alanların arasındaki ara duvarların kaldırıldığı ve birleştirilmiş olarak kullanıldığı görülmüştür. Zemin katta da 2 adet bağımsız bölüm ve bu bağımsız bölümlere ait wc-lavabo bölümleri bulunmaktadır. Mevcut durumda ise bu bağımsız bölümler arasındaki duvarın kaldırıldığı, bina sağ ve sol köşelerinde yer alan wc-lavabo bölümleri oluşturulmamış olduğu görülmüştür.

Yukarıda belirtilen düzenlemelerin, binanın taşıyıcı elemanlarının durumunu değiştirmedeği, brüt alanı arttırmadığı, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmedeği, taşıyıcı sistemi etkilemediği ve projesine uygun hale getirilebileceği görülmüştür. Bu düzenlemeler İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği kapsamında incelenmiş ve bu incelemelere ilişkin veriler raporun 6.5.4 numaralı başlığında sunulmuştur.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Fulya Mah. Ortaklar Cad. Emiroğlu Sok. No:2/3 Şişli / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22405B1B/F2 pafta 1821 parselde yer alan 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binadır.

Değerleme konusu taşınmaz 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum katta 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler, zemin katta ise 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler yer almaktadır. Bina 2 kattan oluşmaktadır. B.A.K tarzda inşa edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu parsel 6.407,62 m² yüzölçümüne sahip olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Samandıra mevkinde Abdurrahman Gazi Mahallesi sınırları içerisinde Şehit Hakan Genç Sokak üzerinde konumlanmıştır. Yakın çevresi orta ölçekli sanayi, lojistik ve depolama tesisleri, nitelikli konut yerleşim birimleri, apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Nitelikli siteler üst gelir grubuna, diğer konut yerleşim birimleri ise orta ve orta üst gelir gruplarına hitap etmektedir.

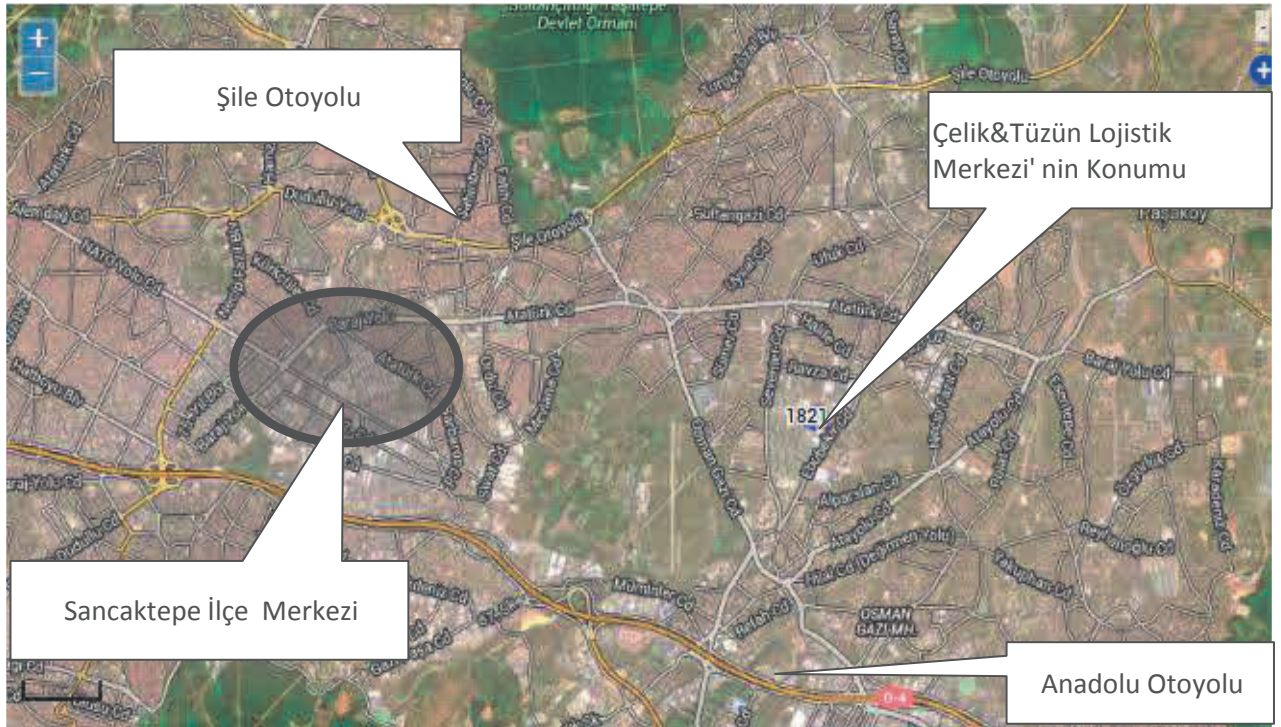
Sinpaş Lagün projesi, Kartal Şehit Er Hasan Genç İlköğretim Okulu yakın bir noktada bulunmaktadır. Ayrıca Samandıra askeri havalimanına yaklaşık 1.5 km mesafede olup Ege Boyu projesine ise yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır. Sancaktepe belediyesi yaklaşık 750 metre mesafede hizmet vermektedir. Sevenler Caddesi, Şile otoyolu ve Sancaktepe'yi otobana ve Samandıra'ya bağlayan Osmangazi Caddesi'ne yakın bir konumda yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Sancaktepe merkezinden, Otoban Kartal-Sancaktepe çıkışı kullanılarak veya Şile otoyolu ve bağlantı yolları kullanılarak toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Sancaktepe merkezinden Osmangazi Caddesi ve Sevenler Caddesi vasıtası ile TEM otoyoluna doğru yönelerek Şehit Hakan Genç Sokak vasıtası ulaşılabilir.

Aynı zamanda taşınmazın bulunduğu noktaya otobandan Kartal Sancaktepe çıkışından çıkılarak Ulubatlı Hasan Caddesi, Ebuibekir Caddesi, Sevenler Caddesi ve Şehit Hakan Genç Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. Sinpaş Lagün projesi, Sancaktepe Kent Stadı yakın civardaki nirengi noktalarıdır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana gayrimenkul bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam iki kattan oluşmaktadır. Bodrum katta 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler, otopark alanı ve sığınak alanı yer almaktadır. 1 numaralı bağımsız bölüm işyeri bölümü, dinlenme odası, koridor ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Alanı 1901 m2 dir. 2 numaralı bağımsız bölüm işyeri bölümü ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Alanı 260 m2 dir.

Taşınmazın incelenen mimari projesine göre bodrum katta 2 adet bağımsız bölüm ve otopark ve sığınak alanı bulunmaktadır. Projeye göre bodrum katta yer alan bu bağımsız bölümlere ve sığınak alanına giriş binanın bodrum katındaki otopark alanından sağlanmaktadır. Mevcut durumda bu bağımsız bölümler ve diğer alanların arasındaki ara duvarların kaldırıldığı ve birleştirilmiş olarak kullanıldığı görülmüştür. Bu bağımsız bölümler kiracı firma tarafından depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Bu katın toplam yaklaşık kullanım alanı 4930 m2 dir. Yaklaşık tavan yüksekliği 5.50 m. dir.

Zemin katta ise 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler yer almaktadır. 3 numaralı bağımsız bölüm işyeri bölümü ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Alanı 1746 m2 dir. 4 numaralı bağımsız bölüm ise işyeri bölümü ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Alanı 1666 m2 dir.

Bu bağımsız bölümlerin mevcut durumda aralarındaki duvarın kaldırılarak birleştirilmiş olarak kullanıldığı görülmüştür. Bu katın yaklaşık toplam kullanım alanı 3500 m2 dir. Yaklaşık tavan yüksekliği 10 m. dir. Her iki katın içerden bağlantısı bulunmamakta olup her iki katta ayrı firmalar tarafından depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Zemin katta yer alan geçmişte kapalı sundurma alanı olarak kullanılan bölüm açık sundurma haline getirilmiştir. Bu kısım yaklaşık 487 m2 kullanım alanına sahiptir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	3A
Kullanım Amacı	:	Ticari Kullanım (Depolama)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandvic Panel
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası + Sandviç Panel Kaplama
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Bulunmamaktadır.
Cephesi	:	Şehit Hakan Genç Sokağa cephelidir.

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bodrum Kat:

Bodrum katta zeminler endüstriyel beton duvarlar kısmen plastik boyalıdır. İç bölümlendirmeler alçıpan malzemeler vasıtası ile yapılmıştır. Bu kattaki bağımsız bölümler ve ortak alanlar arasındaki duvarların kaldırıldığı ve birleştirilmiş olarak aynı firma tarafından depolama ve lojistik amaçlı olarak kullanıldığı görülmüştür.

Zemin kat:

Bu katta da zeminler endüstriyel beton olup duvarlar plastik boyalı durumdadır. Pencereler PVC doğrama ve çift camlıdır. Tüm kat aynı kiracı firma tarafından kullanılmaktadır.

Her iki katta da yapılan gözlemlerinde kapsamlı bir bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır. Yerinde yapılan incelemede projesinde görünen wc kullanımlarının mevcut durumda iptal edilmiş olduğu gözlemlenmiştir.

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 anakaralarıdır. 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 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2018 verilerine göre 402.000 kişi üzerinde nüfusa sahiptir.

İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

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, alışveriş 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 özellikle 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 oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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 iç 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.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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 yansıdığına 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 yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

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 maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda 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. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

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; Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü, Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Planlama 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

- * Kat mülkiyetlidir.
- * Konut projelerinin geliştiği ve dönüşüm sürecinin hızla devam ettiği bir lokasyon içerisinde yer almaktadır.
- * Konut + Ticaret lejantlı bir parsel üzerinde yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Bölge sanayi ve lojistik amaçlı fonksiyonunu yitirmektedir. Belirli bir alıcı kitlesine sahip olabileceği düşünülmektedir.

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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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;
 -Pazar Yaklaşımı ve
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Lavi Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 206 66 99

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Osmangazi Mahallesi'nde fabrika tesisi olarak pazarlanmaktadır. 7200 m² toplam kapalı alanı ile pazarlanmaktadır. 3 katlı yapı 3100 m² arsa üzerinde bulunmaktadır. Yapı 10-15 yaş aralığındadır. İmar yapılaşma koşulları öğrenilememiştir. Arsa alanı değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. Değerleme konusu taşınmaza benzer şerefiyeye sahiptir.

SATILIK	7200 .-M ²	18.500.000 .-TL	2.569 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Söz

TEL 1 ; 0 532 062 72 30

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz Yenidoğan'da yer almaktadır. Üretim, ofis alanı ve eklentilerden oluşan yapı 4000 m² kapalı alan ile pazarlanmaktadır. Potansiyel kirasının 70.000 TL mertebesinde gerçekleştirilebileceği beyan edilmiştir. Bina yaklaşık 2-3 yaşındadır. Kullanıma hazır durumdadır. Yapı daha yeni olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı bir noktada yer almaktadır. Emsal taşınmaz yeni binada yer alması sebebi ile konu taşınmazdan daha yüksek şerefiyeye sahiptir. Konum olarak dezavantajlıdır.

SATILIK	4000 .-M ²	11.500.000 .-TL	2.875 .-TL/M ²
KİRALIK	4000 .-M ²	70.000 .-TL	18 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax (Ozan Kudun)

TEL 1 ; 0 532 602 20 86

Taşınmaz aynı lokasyonda Samandıra otoban girişlerine çok yakın bir noktada yer almaktadır. Yapının toplam farklı kiracılardan 175.000 TL net kira getirisi elde edildiği beyan edilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatın katından oluşmakta olup 14.000 m² kapalı alana sahiptir. 3113 m² arsa alanına sahip yapının yaklaşık 10-12 yaşında olduğu beyan edilmiştir. Arsa alanı daha büyük olup kapalı paçal alanı arsa alanına göre oldukça büyük metrajlıdır. Bu nedenle paçal m² birim değerinin nispeten düşük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	14000 .-M ²	22.000.000 .-TL	1.571 .-TL/M ²
KİRALIK	14000 .-M ²	175.000 .-TL	13 .-TL/M ²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum
Emlak Ofisi

TEL 1 ; 0 554 509 88 56

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda kuzey kısımda yer almaktadır. Aynı imar koşullarına sahip olup 12.260 m² arsa alanına sahip durumdadır. Altyapısı hazır olan yurt, kolej, otel vb. kullanımlara çevrilebilecek yapıdadır. 5 katlı yapı 37.600 m² kapalı kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Arsa alanı konu taşınmazdan daha büyük olması sebebi ile paçal m2 birim değeri daha düşük çıkmaktadır. Taşınmaza benzer şerefiyeye sahiptir.

SATILIK	37600 .-M ²	86.000.000 .-TL	2.287 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum
Remax Deha

TEL 1 ; 0 532 460 91 49

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Kartal Samandıra otoban bağlantı yolu üzerinde yer almaktadır. 2000 m² açık alan ve 2 katlı toplam 785 m² kapalı alanı bulunan yapı pazarlanmaktadır. Lojistik vb. firmalar için elverişli bir gayrimenkul olduğu beyan edilmiştir. Parselin imar durumu ile ilgili bilgi alınamamıştır. Emsal taşınmaz alan olarak değerlendirme konusu taşınmazdan daha küçüktür. Ayrıca şerefiyesi çok daha yüksek olan otoban yolu üzerinde konumlandırılmıştır. Bu sebeple birim m2 değeri taşınmazdan daha yüksektir.

SATILIK	785 .-M ²	7.000.000 .-TL	8.917 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Beyan Eden Kişi, Kurum
Fast & Real Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 553 063 58 48

ALINAN BİLGİ

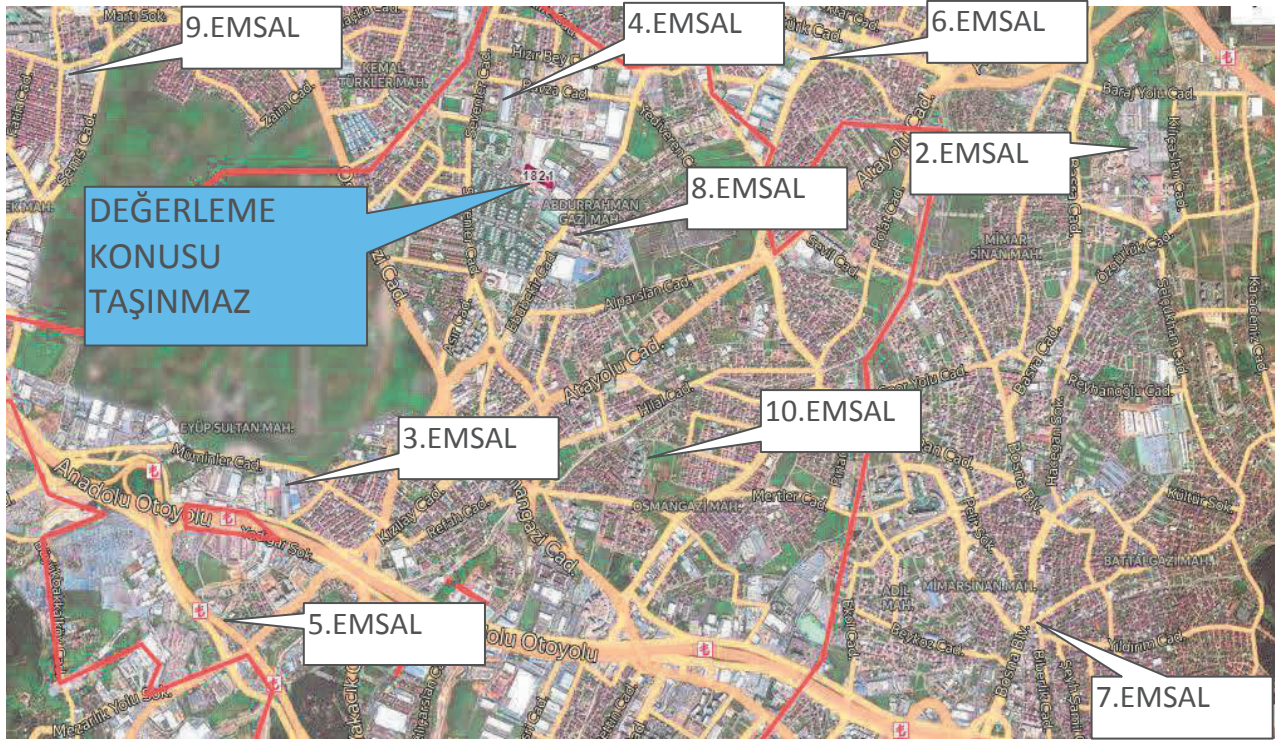
Emsal taşınmaz Merve Mahallesi'nde sanayi sitesinin yanında fabrika olarak pazarlanmaktadır. 6.000 m² kapalı alanı bulunan yapının arsa alanı 3200 m² dir. Tesisten 125.000 TL kira elde edildiği beyan edilmiştir. Konum olarak sanayi tesislerinin bir arada bulunduğu bir noktada yer almaktadır. Emsal taşınmaz konum olarak daha iyi bölgede yer almaktadır.

SATILIK	6000 .-M ²	18.000.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
KİRALIK	6000 .-M ²	125.000 .-TL	21 .-TL/M ²

Kiralık İşyeri Emsalleri

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 534 402 41 42 ALINAN BİLGİ Taşınmaz Sultanbeyli'de Bosna Bulvarı üzerinde TEM'e çok yakın bir konumda yer almaktadır. Tır kamyon yanaşabilir bir yapıda olduğu beyan edilmiştir. H: 5m. olup 350 m ² kapalı kullanım alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaza göre daha eski bir binada bulunmakta olup kısmen tadilat gerektirdiği bilgisi alınmıştır. Konum olarak benzer erişime sahiptir. Yapı kalitesi olarak daha dezavantajlıdır.	Turyap Sancaktepe				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>350 .-M²</td> <td>5.250 .-TL</td> <td>15 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	350 .-M ²	5.250 .-TL	15 .-TL/M ²	
KİRALIK	350 .-M ²	5.250 .-TL	15 .-TL/M ²		
8 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 214 39 31 ALINAN BİLGİ Taşınmaz aynı lokasyonda değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir noktada yer almaktadır. 1100 m ² tek hacimden oluşan yapı 6.5 m. giriş yüksekliğine sahip durumdadır. Tavan yüksekliği ise 10m. dir. 25.000 TL bedelle kiralıktır. Kapalı alanı değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük metrajlıdır. İstenen bedel üzerinden pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmazın şerefiyesi daha yüksektir.	Görkemli Emlak Danışmanlık				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>1100 .-M²</td> <td>25.000 .-TL</td> <td>23 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	1100 .-M ²	25.000 .-TL	23 .-TL/M ²	
KİRALIK	1100 .-M ²	25.000 .-TL	23 .-TL/M ²		
9 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 602 20 86 ALINAN BİLGİ Taşınmaz Emek Mahallesi'nde kiralık depo, üretime uygun tek hacimli 6.50m. Giriş yükseklikli olarak pazarlanmaktadır. Pazarlanan kapalı alanı 11500 m ² açık alanı ise 1500 m ² dir. Taşınmaz Dudullu OSB'ye yakın olup sanayi yerleşimlerine yakın bir noktadadır. 200.000 TL kira bedeli istenmektedir.	Remax (Ozan Kudun)				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>11500 .-M²</td> <td>200.000 .-TL</td> <td>17 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	11500 .-M ²	200.000 .-TL	17 .-TL/M ²	
KİRALIK	11500 .-M ²	200.000 .-TL	17 .-TL/M ²		
10 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 ALINAN BİLGİ Emsal taşınmaz Osmangazi Mahallesi'nde Bilal Habeşi Caddesi'ne yakın bir noktada yer almaktadır. 8000 m ² kapalı alana sahip 3 katlı sahip taşınmaz için 150.000 TL kira bedeli istenmektedir. Yaş ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliktedir. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.					
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>8000 .-M²</td> <td>150.000 .-TL</td> <td>19 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	8000 .-M ²	150.000 .-TL	19 .-TL/M ²	
KİRALIK	8000 .-M ²	150.000 .-TL	19 .-TL/M ²		

Emsal 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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 5	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		11.500.000	7.000.000	86.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ	8.430,00	4.000	785	37.600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		2.875 ORTA KÜÇÜK -10%	8.917 ÇOK KÜÇÜK -33%	2.287 BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	E=1.10	E=1,10		E=1.10
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
BULUNDUĞU KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
BULUNDUĞU KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	İYİ -18%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	Parsel alanı	1.270	2275	1200
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	6.407,62	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-61%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.760	2.300	3.478	2.516

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 9	EMSAL 10
KİRA FİYATI		5.250	200.000	150.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	8.430,00	350	11.500	8.000
BİRİM M ² DEĞERİ		15	17	19
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	BENZER	BENZER
		-20%	0%	0%
CEPHESİ		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME (İNŞ. KALİTESİ)		KÖTÜ	BENZER	BENZER
		20%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15,90	14	16	18

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Satılık Bina karşılaştırma tablosu ise binanın tamamı için uygulanmış olup binanın paçal m² birim değeri 2.760 TL/m² olarak takdir edilmiştir. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Kiralık karşılaştırma tablosu ise binanın tamamı için uygulanmış olup binanın paçal m² birim kira değeri 15,90 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu bina 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. 4 bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır.

Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır. Binanın bütün olarak değerlendirilebilecek olması nedeni ile bağımsız bölüm bazında değerler arsa payları oranında belirtilmiş ve EK-2 deki listelerde sunulmuştur.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
8430,00 m ²	2.760 TL/m ²	23.266.800 TL	3.909.992 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%76)		17.682.768 TL	2.971.594 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı 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 kiralari 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 %7,3-%9,30 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 8 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	4000	70.000	840.000	11.500.000	7,30%
Emsal 3	14000	175.000	2.100.000	22.000.000	9,55%
Emsal 6	6000	125.000	1.500.000	18.000.000	8,33%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 15,90.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (\$)
8430,00 m ²	15,90 TL/m ²	1.608.939 TL	270.383 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%76)		1.222.793 TL	205.491 \$

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
8430,00 m ²	15,90	1.608.938,80	8,0%	20.111.735,05
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%76)			15.284.919 TL	2.568.635 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki imar planında belirtildiği gibi "konut+ticaret fonksiyonlu" olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞER (-.TL)	23.266.800,00 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-.TL)	17.682.768,00 TL

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TOPLAM DEĞER (-.TL)	20.111.735,05 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-.TL)	15.284.918,64 TL

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 değerlemeyi 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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi 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 binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. 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 yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi toplam 4 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek ve bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - 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.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatı tamamlanmıştır. Bina, 14.12.2007 tarih - 2007/30 numara ile yapı kullanım izin belgesi almış ve 07.02.2008 tarih 2025 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesine göre yapıların yapı kullanma iznini alabilmeleri için "*Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.*" Değerleme konusu taşınmazın 14.12.2007 tarih - 2007/30 numara ile yapı kullanım izin belgesine sahip olması nedeniyle belgeyi veren ilgili makam tarafından ilgili maddede belirtilen durumun tespit edilip onaylandığı anlaşılmaktadır.

Binada raporun 2.3.3 bölümünde belirtilen düzenlemeler İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği kapsamında incelenmiş ve bu incelemelere ilişkin veriler ve görüş aşağıda sunulmuştur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesine göre; "*Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*"

İstanbul İmar Yönetmeliği' nin Onbeşinci Bölüm - Ruhsata Tabi Olmayan Basit Tadilatlar - Ruhsata Tabi Olmayan İnşaat İşleri Madde 15' e göre;

"Bu yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak, taşıyıcı elemanların durumunu değiştirmemek, bağımsız bölümün brüt inşaat alanını artırmamak, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmemek koşulları ile taşıyıcı sistemi etkilemeyen yerlerde iç mekan kullanımını ve duvar yerlerini değiştirmek ve kaldırmak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve taban kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı, kiremit aktarılması, bina cephesi su ve ısı mantolama sistemleri ile derinliği 1,00 m.yi geçmeyen süs havuzları bahçe duvarı, duvar kaplaması, baca, saçak ile benzeri elemanların tamirleri, tüm dekorasyon işleri ile taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için belediyeye yazı ile müracaat edilip konuyla ilgili mimar veya inşaat mühendisi veya inşaat teknikeri veya inşaat teknisyeni sorumluluğu üstlenmesi şartıyla izin alınması gereklidir. İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa zemin katta bulunan iş yerlerinin vitrin değişiklikleri basit tadillerden sayılır. Açık çıkmalar balkon vasfını bozmadan ve kapalı alanlara ilave edilmeden hafif malzemelerle (PVC, alüminyum, ahşap,vb.) kapatılabilir.

Bu maddenin uygulanmasında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

Bu maddede belirtilenler dışındaki bütün inşai faaliyetler ruhsata veya izne tabidir."

Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği:

Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar:

24. (Değişik:RG-8/9/2013-28759) Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

Madde 63- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) göre; "Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz."

Yukarıda ilgili maddeleri belirtilen kanun ve yönetmelikler kapsamında Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi' nde belirtilen düzenlemelerin (bağımsız bölümlerin kendi içlerinde birlikte kullanılması) binanın taşıyıcı elemanlarının durumunu değiştirmedeği, brüt alanı arttırmadığı, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmedeği, taşıyıcı sistemi etkilemediği ve projesine uygun hale getirilebileceğinden bu uygulamaların "ruhsata tabi olmayan inşaat işleri" olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi' nin bulunduğu parselin ana taşınmaz niteliği "Kagir İşyeri ve Arsası" olarak tescillenmiştir. Ana gayrimenkuldeki bağımsız bölümlerin nitelikleri ise tapu tescilinde "işyeri" olarak belirtilmiştir. Mevcut durumda taşınmazların tamamı işyeri olarak, depolama amacıyla kullanılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu' nun 156. maddesine göre "İşyeri" ; Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir. Dolayısı ile Vergi Usul Kanunu'na göre de depo, "işyeri" olarak değerlendirilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "*r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.*" Bu bende göre binadaki taşınmazların mevcut kullanımları da işyeri kullanımındadır. Taşınmazlar bir bütün olarak değerlemeye alınmış olup, bina için kat mülkiyeti kurulmuş, ana taşınmaz niteliği tamamlanmış bir binayı tanımlayacak şekilde düzenlenmiş ve mevcutta bina olarak kullanılmaktadır. Bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde" BİNA " başlığı altında alınmalarında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bir bütün olarak kiralanabilir olması, bina olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde binanın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alındığında brüt alan üzerinden 14-18.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür. Toplam kira bedeli arsa payları oranında bağımsız bölümlere dağıtılmış olup, EK-2 deki listede sunulmuştur.

6.5.6 - 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

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; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.5.4. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerlendirme konusu % 76 hissenin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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 taşınmazların

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;**23.266.800 .-TL****(Yirmi Üç Milyon İki Yüz Altmış Altı Bin Sekiz Yüz TürkLirası)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

25.128.144 .-TL kıymet takdir edilmiştir.**Değerlemeye konu olan % 76 oranındaki hissenin toplam değeri için ;****17.682.768 .-TL****(On Altı Milyon On Yedi Bin TürkLirası)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

19.097.389 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%8)
23.266.800	3.909.992	3.492.203	25.128.144

SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%08)
17.682.768	2.971.594	2.654.074	19.097.389

1 USD = 5,9506 .-TL 07.01.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6625 .-TL 07.01.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı**Ahmet Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı**Kemal ÇOLPAN**

Lisans No: 408093

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 Değer 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.