

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAŞAKŞEHİR

DEPOSİTE A5 – A6 BLOK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: SRVGY-2017-00002

Değerleme Tarihi:29.12.2017

Rapor Tarihi: 05.01.2018

Revizyon Tarihi: 23.05.2018



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	05.01.2018
Revizyon Tarihi	:	23.05.2018
Rapor No	:	SRVGY-2017-REV-00002
Değerleme Tarihi	:	29.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 480 Ada 7 Parselde konumlu "İşyeri (A5-A6) ve Arsası " Nitelikli Taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	97.954,65 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	H:24,50 Sanayi Alanı

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	211.243.000	13.193.000
KDV Dâhil	249.266.740	15.567.740

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	55.904.000	3.492.000
KDV Dâhil	65.967.000	4.120.000

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
3. Değerlemede 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz satış kuru 1 USD:3,7787 TL dikkate alınmıştır.
4. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı).....	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	12
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	14
4.2.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	14
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.3.1	İstanbul İli	17
4.3.2	Başakşehir İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22

5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	23
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	23
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	24
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	24
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	25
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	Swot Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	27
6.4.1	Emsal Yaklaşımı(Piyasa Değeri Yaklaşımı)	27
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	28
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	29
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30



6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	30
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	31
7.4	Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
8.2	Nihai Değer Takdiri	33
9	EKLER	34



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 05.01.2018

Revizyon Tarihi: 23.05.2018

Rapor Numarası : SRVGY-2017-00002

Raporun Türü : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 480 Ada, 7 Parselde konumlu "İşyeri (A5-A6) ve Arsası " Nitelikli Taşınmaz güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsam : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 02.10.2017 tarihinde çalışmalara başlanmış 05.01.2018 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 23.05.2018 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 29.09.2017 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.03.2018 tarih 12233903-340.15-E.3294 sayılı yazısına istinaden revize edilmiş olup diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 29.09.2017 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.



3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

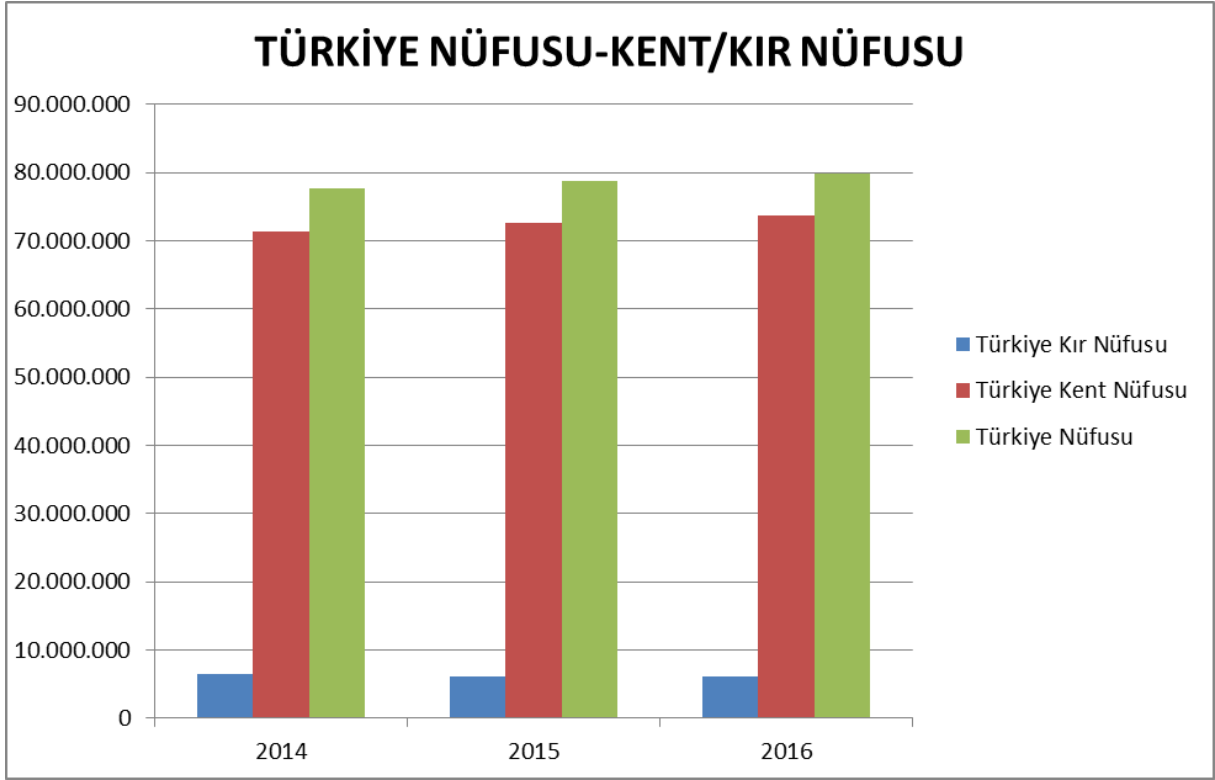
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 79.814.871 kişidir. Bu sayının % 50,2 (40 milyon 43 bin 650 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 771 bin 271 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2014,2015 ve 2016 verileri karşılaştırılmıştır.

TÜRKİYE			
Satırlar	2014	2015	2016
Türkiye Kır Nüfusu	6.409.722	6.217.919	6.143.123
Türkiye Kent Nüfusu	71.286.182	72.523.134	73.671.748
Türkiye Nüfusu	77.695.904	78.741.053	79.814871
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	58.833.474	59.854.833	60.889.089
İşgücü	28.036.000	29.678.000	30.531.000
İstihdam	25.194.000	26.621.000	27.301.000
İşsiz	2.841.000	3.057.000	3.330.000
İşgücüne dahil olmayanlar	28.048.000	28.176.000	28.185.000
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50,00	51,30	52,00
İstihdam Oranı (%)	44,90	46,00	46,30
İşsizlik Oranı (%)	10,10	10,30	10,90
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,30	12,60	13,00

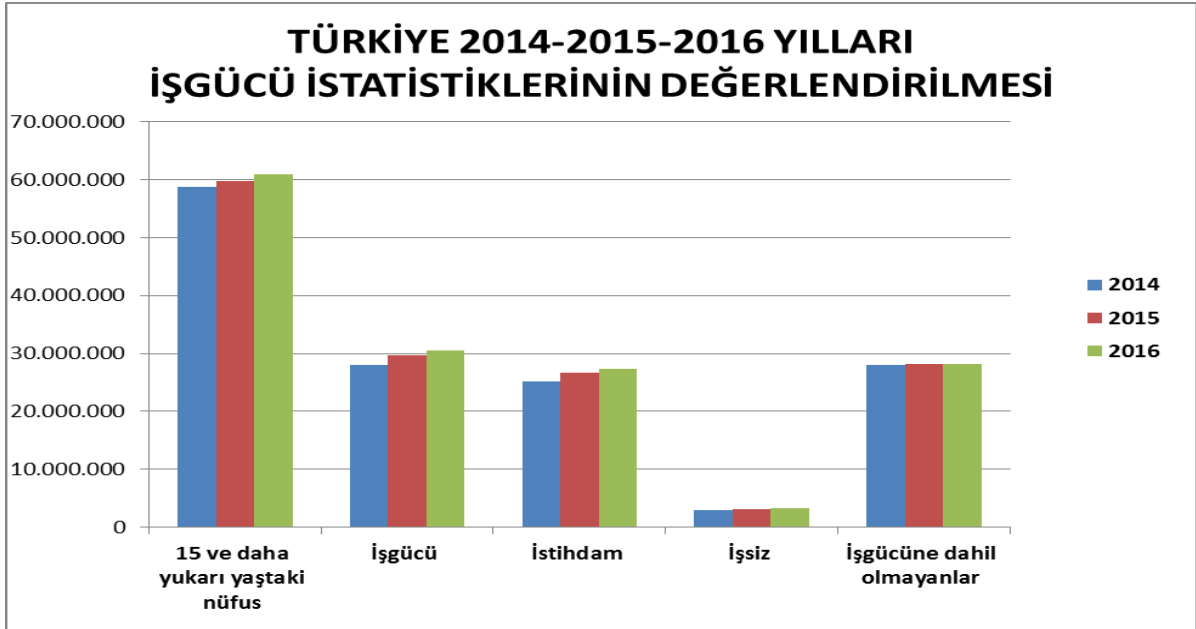
Çizelge-1: 2014, 2015 ve 2016 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2014, 2015 ve 2016 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır.



Grafik-1: Türkiye Kır/Kent Nüfusu (2014-2015-2016 Yılları)

Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014-2015-2016 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



Grafik-2: Türkiye 2014-2015-2016 Yılları İşgücü İstatistiklerinin Değerlendirilmesi

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

4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

2016 yılı itibarı ile TCMB'nin sergilediği sıkı para politikası ile buna ilaveten hükümetin uyguladığı maliye politikası araçları ile ekonomide yeniden canlanma ve sektörel bazda hızlı toparlanma görülmeye başlanmıştır. Başta beyaz eşya, mobilya ve konut sektörü ile ilgili yapılan düzenlemelerin ekonominin büyümesine önemli destek verdiği görülmektedir. Benzer bir süreç ekonominin farklı katmanlarında bulunan işletmeler için KGF olanağının sağlanması ile yaratılmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşın %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, 2017 yılı ilk çeyreğinde %5 olarak oldukça iyi bir seviyede noktalamıştır. 2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiştir. Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür.

Enflasyon ve faiz oranları ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamamıştır. Faizlerin yüksek olmasının maliyet ve tüketim-yatırım eğilimi üzerine baskı yarattığı görülmektedir. Türkiye ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılamaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

4.2.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye'de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.



Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

“Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Özellikle İstanbul'da artan arsa fiyatlarına bir çözüm ve Anadolu'da artan kaliteli konut talebini karşılamak amacıyla sektörün önde gelen markalı şirketleri Anadolu'ya açılarak büyük etaplı projelere başlamıştır. Ancak bu girişimlere karşın hala Anadolu'daki konut satış fiyatlarının düşük olması İstanbul'da proje gerçekleştiren firmaların Anadolu'ya açılmasını sınırlı kalmasına neden olmaktadır.

2016 yılında Türkiye'de meydana gelen gelişmelere paralel olarak gayrimenkul piyasalarında bir durgunluk gözlemlense de hükümetin aldığı tedbirler ,inşaat firmaları ve gayrimenkul sektöründe



faaliyet gösteren kuruluşların yapmış oldukları kampanyalar ile özellikle konut sektöründe yeniden bir hareketlenme gözlemlenmiştir.

ABD Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı Aralık ayında yaklaşık 10 yıl sonra aldığı faiz artırım kararı, Türkiye ve diğer gelişen piyasalarda borçlanma maliyetlerinin yükselmesine neden olmuş ancak Türkiye tahvillerinin faizi, Fed'in gelecekte yapacağı faiz artırımlarının hızının korkulandan daha yavaş olabileceğinin anlaşılmasının ardından düşmüştür.

Türkiye'de gayrimenkule olan talebinin yüksekliği ve buna bağlı iç talep, Ortadoğu'dan gelen yatırımcıların özellikle İstanbul'a olan ilgisi, hükümetin sektöre daha fazla destek vermesi olasılığının yüksekliği, genç nüfus yapısı, hızla gelişen orta sınıf ve dolayısıyla iş hayatına dahil olan genç profesyonellerin etkisi ile tüketim harcamasına dayalı gelişme gibi faktörlere bağlı olarak 2018 yılında da gayrimenkul sektörünün hareketli olması beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

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

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



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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

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

4.3.2 Başakşehir İlçesi

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

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

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

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



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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Atatürk Bulvarı Deposite AVMDir.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; İkitelli OSB Müdürlüğünün Süleyman Demirel Bulvarındaki kavşaktan Bedrettin Dalan Bulvarına bağlanılır, yaklaşık 1,3 km sonra sol tarafta konumlanan 2715. Sokağa bağlanılır, yaklaşık 350m ilerlendikten sonra, sağ tarafta yer alan değerlendirme konu taşınmaza ulaşılır.

Konu parselin çevresinde çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır. Parsel M3 Metro hattına yaklaşık 350 m mesafededir. Değerleme konu taşınmazın yakın çevresinde Deposite AVM, Mall Of İstanbul AVM, Dolapdere Sanayi Sitesi, Masko, Aymakoop, Keresteciler Sanayi Sitesi yer almaktadır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na yaklaşık 1,8 km, Kuzey Otoyoluna yaklaşık 1 km, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 26 km ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 11 km mesafede yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Gayrimenkul Çevresi Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Mahallesi	:	İkitelli-2
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	480
Parsel No	:	7
Yüzölçümü	:	26.418,08 m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	:	İş Yeri (A5 - A6 Blok) ve Arsası

*Ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, binadaki bağımsız bölümler aşağıdaki listede gösterilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi/Yevmiye
A-5	1.Bodrum	1	12/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	2	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	3	28/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	4	21/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	5	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	6	21/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	7	34/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	8	19/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	9	34/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	10	28/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	11	21/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	12	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	13	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	14	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	15	42/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	16	36/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	17	43/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	18	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	19	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	20	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	21	42/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	22	36/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	23	43/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	24	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	25	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	26	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	27	42/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	28	36/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	29	42/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	30	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	31	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	32	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	33	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	34	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	1	12/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	2	21/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	3	36/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	4	26/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	5	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	6	20/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	7	33/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	8	19/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	9	30/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	10	39/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	11	19/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	12	30/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	13	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	14	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	15	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	16	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	17	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	18	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	19	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	20	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	21	43/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	22	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	23	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	24	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	25	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi/Yevmiye
A-6	3.Normal	26	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	27	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	28	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	29	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	30	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	31	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	32	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	33	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	34	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

07.11.2017 Tarihinde Başakşehir Tapu Kadastro Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt örneğine göre; Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş durumda olup tapu kaydındaki takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

Beyan: Yönetim Planı; 07.02.2013 tarih ve 1783 yevmiye ile kayıtlıdır.

İrtifak Hakkı: Bu parsel ile 475 Ada 4 Parsel lehine 475 Ada 5 Parselden üst geçit için 99 yıllığına irtifak hakkı 12.05.2006 tarih ve 7940 yevmiye ile kayıtlıdır.

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

Şerh: 99 yıllığı 1 TL den 12187 ve 12183 Nolu Trafo Merkezinin Tedaş Lehine Kira Şerhi 31.03.2005 tarih ve 4079 sayılı yazısı ile 13.09.2005 Tarih ve 14835 yevmiye ile kayıtlıdır.

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

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde değeri etkileyecek ya da tasarrufu kısıtlayacak herhangi bir takyidat bulunmamasından dolayı gayrimenkulün tapu kayıtları açısından sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca yoktur.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünün 28.11.2017 tarih ve 2017/10786 sayılı yazısına göre 480 Ada 7 parsel 20.05.2008 tasdik tarihli imar planında ön bahçe mesafesi 10 m yan bahçe mesafesi 3 m, arka bahçe mesafesi 5-7 m, hmax;24,50 m yapılanma koşullu Sanayi alanında kalmaktadır. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede;

Belge Türü	Tarih	Sayı	Alan
Yeni Yapı	07.03.2005	2005/005	85.382,12
Tadilat Ruhsatı	22.12.2005	2005/048	97.954,65
Yapı Kullanım İzin Belgesi	11.08.2006	2006/019	97.954,65
Tadilat Ruhsatı	09.06.2008	2008/023	97.954,65
Yapı Kullanım İzin Belgesi	08.08.2008	2008/016	97.954,65
Tadilat Ruhsatı	15.08.2012	2012/031	97.954,65
Yapı Kullanım İzin Belgesi	17.08.2012	2012/023	97.954,65

İkitelli OSB arşivinde ve Başakşehir Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 07.08.2012 tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Mimari projesinde 51.647,04m² işyeri alanı 46.307,61m² ortak alan olmak üzere toplam 97.954,65m² yapı alanına sahiptir. Değerleme konu taşınmaz projesine göre A5-A6 blok bir bütün olup normal katlarda orta koridor ayırması sebebi ile bir bütün olarak anlatılmıştır.

- 2. bodrum katta; otopark ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup brüt 14.721,43m²dir.
- 1.bodrum katta; A5 blokta 6 adet iş yeri hacmi, A6 blokta 6 adet iş yeri hacmi, toplam 9015,90m² işyeri hacmi olup toplam 14.234,10m² kat alanına sahiptir.
- Zemin katta; A5 blokta 6 adet iş yeri hacmi, A6 blokta 6 adet iş yeri hacmi, toplam 9.346,40m² işyeri hacmi olup toplam 14.094,30m² kat alanına sahiptir.
- 1.normal katta; A5 blokta 6 adet iş yeri hacmi, A6 blokta 6 adet iş yeri hacmi, toplam 11.078,45m² işyeri hacmi olup toplam 14.094,30m² kat alanına sahiptir.
- 2.normal katta; A5 blokta 6 adet iş yeri, A6 blokta 6 adet iş yeri, toplam 11.127,87m² işyeri hacmi olup toplam 14.143,69m² kat alanına sahiptir.
- 3.normal katta; A5 blokta 10 adet iş yeri, A6 blokta 10 adet iş yeri, toplam 11.078,45m² işyeri hacmi olup toplam 14.094,30m² kat alanına sahiptir.
- Çatı katta; otopark olup toplam 12.572,53m² kat alanına sahiptir.



- Toplamda 68 adet işyeri toplam 51.647,04m² toplam inşaat alanı 97.954,65m²dir.

Yapılan araştırmada Servet GYO tarafından İkitelli OSB Başkanlığına 22.12.2017 tarihinde ruhsat ve proje onayı için başvurulmuş olduğu görülmüş ancak herhangi bir onaylı tadilat projesi ya da tadilat ruhsatına rastlanmamıştır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün 17.08.2012 tarihli Yapı Kullanım İzin Belgesine göre Yapı Denetim Şirketi İhlamurkuyu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Kızılırmak İş Hanı, A blok, No: 251/25 Ümraniye İST adresinde kayıtlı Artı Yapı Denetim Ltd.Şti. dir.

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

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

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

İkitelli OSB Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada yapıdaki tadilatlarla ilişkin herhangi bir belgeye rastlanmamıştır. Binada yapılmakta olan tadilata ilişkin onaylı tadilat projesi ve tadilat ruhsatı bulunmadığından, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Binada yapılmakta olan tadilata ilişkin tadilat projesi hazırlanıp tadilat ruhsatı alınmamış olduğundan değerlendirme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yapısal özelliklerini gösterir tablo aşağıdadır.

Toplam Bina Kapalı Alanı (Onaylı Projesine Göre)	97.954,65m ²
Binanın Yaşı	~ 11
İnşaat Türü	Betonarme Karkas
Yapı Nizamı	Blok
Binanın Kat Adedi	7
Dış Cephe	Kısmen Plastik Badana
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kısmen Merkezi Kısmen Elektrik
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Atatürk Bulvarında yer alan A5 – A6 bloklarından oluşan 68 adet işyerinin bulunduğu binadır.
- Ana gayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Bina betonarme tarzda inşa edilmiştir.
- Mahallinde yapılan tespitte binada ruhsat gerektiren tadilat yapılmakta olduğu görülmüş olup 1.bodrum katta kirişlerden 2 tanesi karot ile kesilmiş, kesilen yere köprü oluşturulacağı beyan edilmiştir,
- 2. bodrum kattan başlayıp zemin kata çıkan asansörler mevcut durumda çatı katına kadar uzatılmıştır.
- Bodrum katından başlayıp çatı katına kadar giden araç rampasının yanına 1. Bodrumdan çatı katına çıkan personel asansörü ve merdiven alanları inşa edilmiştir.



6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Bulunduğu bölgenin çevresi konut fonksiyonu açısından gelişmektedir,
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır,
- Taşınmaz TEM Otoyoluna ve 3.Köprü Bağlantı Yollarına yakın konumludur,
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır,
- Taşınmazın çevresinde sanayi alanı mevcut olup, depo kısımlarının tercih edilmektedir.

Zayıf Yönler

- Konut yoğunluğunun fazla olmasından dolayı, şehir merkezine ulaşımında yoğun trafik problemi mevcuttur.

Fırsatlar

- Bölge ulaşım akslarına yakınlığı sebebi ile firmaların depo ihtiyaçlarının çözüldüğü önemli bir alan haline gelmektedir.

Tehditler

- ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması beklenmektedir. Bu durumun genel olarak gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında binanın bir bütün olarak değerlendirilmiş olması nedeniyle emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı(Piyasa Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

SATILIK BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Kat Sayısı	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Özellik
1	Süleyman Demirel Bulvarı	6 Katlı	36.360	201.400.000	5.539,05	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Komple binadır. İyi konumlu metroya yakındır.
2	Hürriyet Bulvarı	7 Katlı	17.000	73.650.000	4.332,35	Şükür Emlak: 0212 486 36 46	Yeni binadır. Zemin katlar ticarete uygun, üst katlar depolama ve üretime uygundur.
3	Hürriyet Bulvarı	7 Katlı	8.500	57.000.000	6.705,88	Remax: 0212 671 77 78	Komple binadır. Ticari amaca yönelik yapılmış bir bina olup konut alanlarına yakındır.
4	Süleyman Demirel Bulvarı	8 Katlı	4.500	17.000.000	3.777,78	Bayraktar Gayrimenkul: 0212 661 66 60	Komple binadır. Çok katlı olması nedeni ile tercih edilmemektedir.
5	E.Turgut Özal Caddesi	6 Katlı	10.000	48.400.000	4.840,00	Remax: 0212 671 77 78	Komple binadır. Üretim işletmelerine uygundur.



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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	201.400.000	73.650.000	57.000.000	17.000.000	48.400.000
Pazarlık Payı	15%	10%	15%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	171.190.000	66.285.000	48.450.000	15.300.000	41.140.000
Büyükük(m2)	36.360	17.000	8.500	4.500	10.000
Birim M2 Satış Değeri	4.708,20	3.899,12	5.700,00	3.400,00	4.114,00
Konum Düzeltmesi	-20%	-10%	-15%	-10%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-15%	-10%	-15%	0%	-10%
Alan Düzeltmesi	-25%	-30%	-35%	-35%	-30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-60%	-50%	-65%	-45%	-55%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	1.883	1.950	1.995	1.870	1.851
Ortalama	1.910 TL				

Yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, inşaat kalitesi ve alanı göz önünde bulundurularak taşınmazın m² birim değerinin **1.910 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Alan (m ²)	Birim m ² Değeri	Değer (TL)	Yuvarlanmış Değer (TL)
97.954,65	1.910 TL	187.076.477	187.075.000

Değerleme konu taşınmazlar bir bütün olarak değerlendirilmiş olup buna göre bina değeri **187.075.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Bu sebeple bölgedeki kiralık binalar araştırılmıştır.

KİRALIK BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Kat Sayısı	Alanı (m ²)	Aylık Kirası (TL)	Birim m ² Kirası(TL)	Kaynak	Özellik
1	Hürriyet Bulvarı	7 Katlı	7500	150.000	20,00	İpek Gayrimenkul: 0532 514 57 67	Daha iyi konumda Depo/lojistik kullanımına uygun zemin 4 normal katlıdır.
2	İkitelli OSB	3 Katlı	5300	120.000	22,64	Meganur Emlak: 0212 485 24 64	Daha iyi konumda, depo kullanımına uygun komple binadır. Bodrum+ Zemin+ 1Normal katlıdır.
3	Süleyman Demirel Bul	6 Katlı	36360	830.000	22,83	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Komple binadır. Daha iyi konumlu olup metroya yakındır.
4	Turgut Özal Cad.	4 Katlı	11500	220.000	19,13	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Komple binadır. Metroya yakındır.
5	Turgut Özal Cad.	5 Katlı	5200	55.000	10,58	Kumkale Gayrimenkul: 0212 487 46 00	Daha kötü konumda, eski bir bina olup düşük niteliktedir. Depo kullanımındadır. Kısa süre önce kiralanmıştır.

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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Aylık Kira Değeri (TL)	150.000	120.000	830.000	220.000	55.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	0%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	142.500	114.000	788.500	209.000	55.000
Büyükölük(m2)	7.500	5.300	36.360	11.500	5.200
Birim M2 Kira Değeri (TL)	19,00	21,51	21,69	18,17	10,58
Konum Düzeltmesi	-15%	-10%	-15%	0%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	-5%	-5%	-5%	20%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	0%	-5%	0%	0%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-20%	-20%	-5%	50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	17	17	17	17	16
Ortalama	17 TL				

Emsal tablosunda yer alan binalar depolama amaçlı olup, yapılan görüşmeler, çevre araştırmaları göre ve konu taşınmazın konumu, alanı ve mimari yapısı da göz önünde bulundurulmuş, değerlendirme konusu binanın depo alanlarının aylık birim m²kira değerinin **17 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Çevrede yapılan araştırmalarda ise dükkân kira değerleri bulunduğu kat ve işlevi itibariyle depo alanlarının kira değerinin 2 katı olarak tespit edilmiştir. Buna göre yapı kullanma izin belgesinde belirtilen dükkân ve depo alanları üzerinden toplam kira değeri ve satış değeri hesaplanmıştır.

KİRALANABİLİR ALAN	KATLAR	ALAN (m ²)	BİRİM TL/m ²	AYLIK KİRA (TL)	BOŞLUK VE TAHSİLAT KAYBI	YILLIK KİRA (TL)
Dükkân Alanları	1 Bodrum Zemin	18.362,30	34	624.318	10%	6.742.637
Depo Alanları	1-2-3 Normal	33.284,74	17	565.841	5%	6.450.583
TOPLAM		51.647,04		1.190.159		13.193.219

*Bodrum ve Zemin katta yer alan taşınmazlar için yıllık 10% boşluk ve tahsilat kaybı olacağı, 1-2-3 normal katlarda ise bu oranın 5% olacağı varsayılmıştır.

YILLIK NET KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER (TL)	YUVARLANMIŞ DEĞER (TL)
6.742.637	0,065	103.732.870	103.733.000
6.450.583	0,06	107.509.710	107.510.000
13.193.219		211.242.580	211.243.000

*Bölgede yapılan incelemelerde depolama ve üretim alanlarına daha fazla talep olması nedeni ile depolarda kapitalizasyon oranının %6, dükkân nitelikli taşınmazlarda ise %6,5 olarak tespit edilmiştir.

6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu binanın kira değeri raporun 6.43. Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı bölümünde analiz edilmiş olup yıllık kira değeri 13.193.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumu en etkin verimli kullanımı olduğu düşünölmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Deposite AVM A5 ve A6 blok toplam 68 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden meydana gelmiştir. Binanın bir bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile benzer özelliklere sahip yakın çevresinde satılık ve kiralık bina emsalleri fazladır. Taşınmazın mevcutta gelir getiren bir bina olması nedeni ile emsal (piyasa değeri yaklaşımı) ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

Taşınmazın değeri emsal yöntemine göre 187.075.000TL olarak, gelir kapitalizasyonu yöntemine ile 211.243.000TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeniyle gelir yöntemi ile hesaplanan değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür. Nihai değer 211.243.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın yıllık kirası 13.193.000 TL tahmin ve takdir edilmiştir.

Binadaki ortak alanların, binanın bağımsız bölümlerin değerine, arsa payları oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır. Binanın bütün olarak değerlendirilmiş olması nedeniyle bağımsız bölüm bazında değerler, buldukları katlar da dikkate alınarak arsa payları oranında hesaplanarak rapor ekinde sunulmuştur.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu binada ruhsat gerektiren kapsamlı tadilat yapılmakta olduğu görülmüş olup Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesi "y" bendi aşağıdaki gibidir.

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 işlemleri

Buna göre esaslı tadilat, ruhsata tabi olup, İkitelli Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada mevcut tadilatlarla ilişkin onaylı tadilat projesi ve tadilat yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi 1. fıkrası d bendine göre gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir;

Bu durumda, , mevcut durumda yapılan tadilatlar ile ilgili onaylanmış bir proje tadilat ruhsatı olmadığından mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak alınmış olmaması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	211.243.000	13.193.000
KDV Dâhil	249.266.740	15.567.740

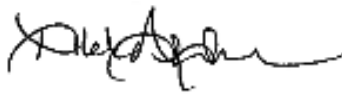
	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	55.904.000	3.492.000
KDV Dâhil	65.967.000	4.120.000

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
3. Değerlemede 29.12 2017 tarihli TCMB Döviz satış kuru 1 USD:3,7787 TL dikkate alınmıştır.
4. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Hazırlayan
Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Kontrol Eden
Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566

Onaylayan
Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekerli
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatı Örnekleri
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örnekleri
6. Mimar Proje Kapak Sayfası
7. Tadilat Başvurusu
8. Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
9. Fotoğraflar
10. Özgeçmişler
11. SPK Lisans Belgeleri