

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL- BAŞAKŞEHİR**

**ÇELİK VE TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ %59,92 HİSSESİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: SRVGY-2018-REV-00006**

**Değer Tarihi:31.12.2018**

**Rapor Tarihi: 08.01.2019**

**Revizyon Tarihi: 21.03.2019**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	08.01.2019
<b>Revizyon Tarihi:</b>	:	21.03.2019
<b>Rapor No</b>	:	SRVGY-2018-REV-00006
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	20.12.2018- 31.12.2018
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 525 Ada 11 Parselde konumlu "Atölye ve Ortak Mahaller" Nitelikli Ana gayrimenkulde yer alan 20 adet bağımsız bölüm.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Gayrimenkulün Servet GYO Mülkiyetinde Bulunan hisselerinin Güncel Pazar Değeri Tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı</b>	:	30.878,80 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Sanayi İmarlı

### 31.12.2018 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Pazar Değeri
<b>KDV Hariç</b>	<b>65.921.000 TL</b>	<b>39.499.863 TL</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>71.194.680 TL</b>	<b>42.659.852 TL</b>

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri
<b>KDV Hariç</b>	<b>4.857.000 TL</b>	<b>2.910.314 TL</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>5.731.260 TL</b>	<b>3.434.171 TL</b>

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

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
<b>Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

### Uygunluk Beyanı

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

### Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	.Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri .....	3
3.1.2	Pazar Kirası.....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	6
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Gayrimenkul Sektörü.....	10
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	11
4.4.1	İstanbul İli .....	11
4.4.2	Başakşehir İlçesi.....	12

4.4.3	İkitelli OSB.....	13
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	14
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	16
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	17
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	18
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	18
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	19
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	19
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
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 .....	20
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	20
5.4.1	Yapısal İnşaat Özellikleri .....	20
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	22
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	23
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23
6.2	Swot Analizi .....	23
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	23
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	24
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	24



6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	24
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	25
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler .....	27
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	27
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
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 .....	29
8	SONUÇ .....	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	30
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	30
9	EKLER .....	31



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2019

**Revizyon Tarihi:** : 21.03.2019

**Rapor Numarası** : SRVGY-2018- REV-00006

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 525 Ada, 11 Parselde konumlu "Atölye Ve Ortak Mahalleri" Nitelikli Taşınmazın %59,92 Hissesinin 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 Kemal ÇETİN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

**SPK Kapsam** : Evet

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

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 20.12.2018 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 21.03.2019 tarihinde revize edilmiştir.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

### 1.5 .Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu 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 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

#### 3.1 Değer Tanımları

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

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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



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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### **3.2.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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



Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

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

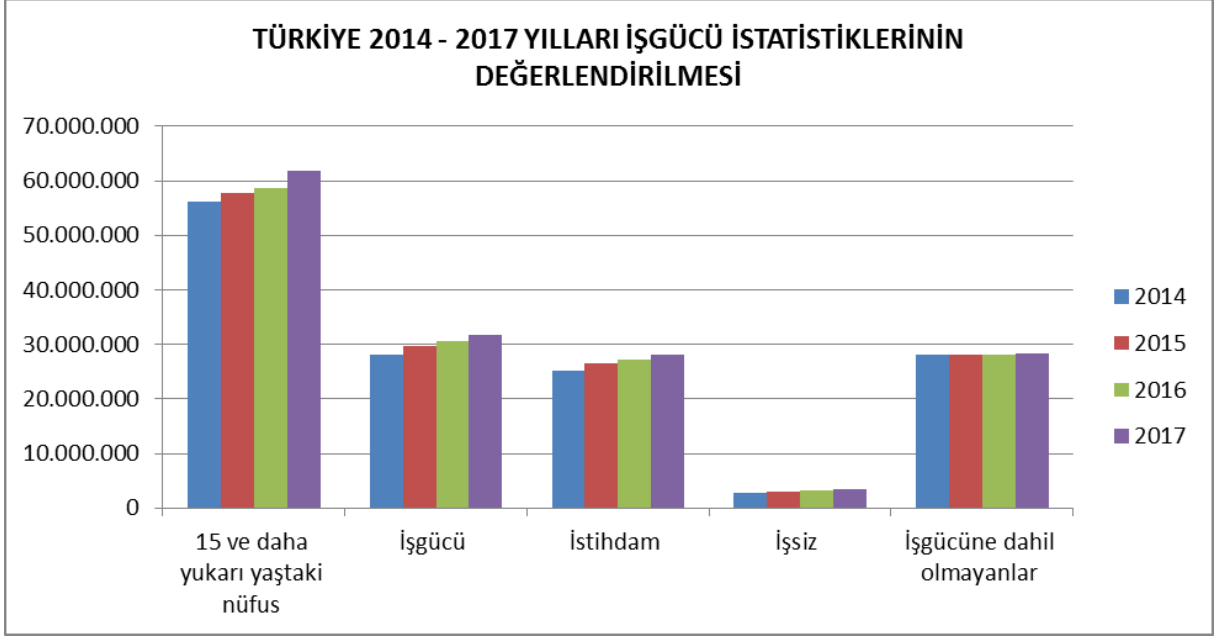
Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2017'de yüzde 24'üne karşılık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

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

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

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

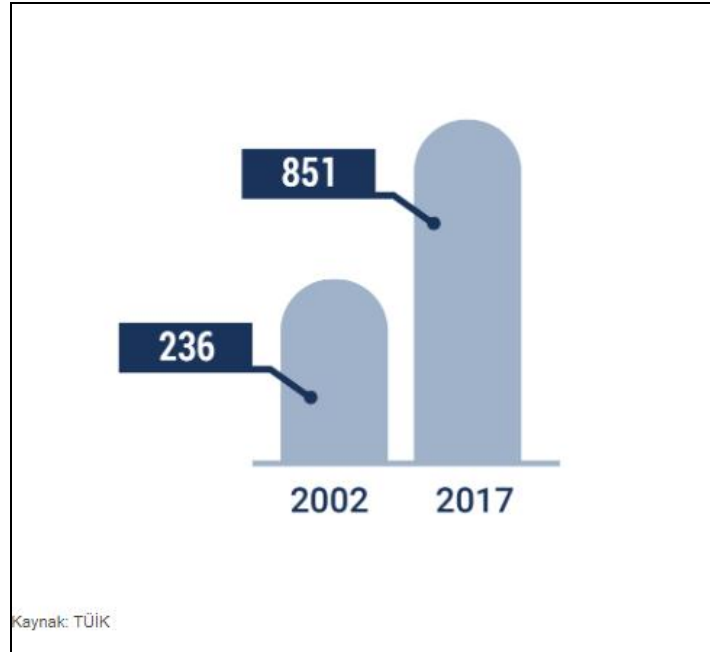
2017 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



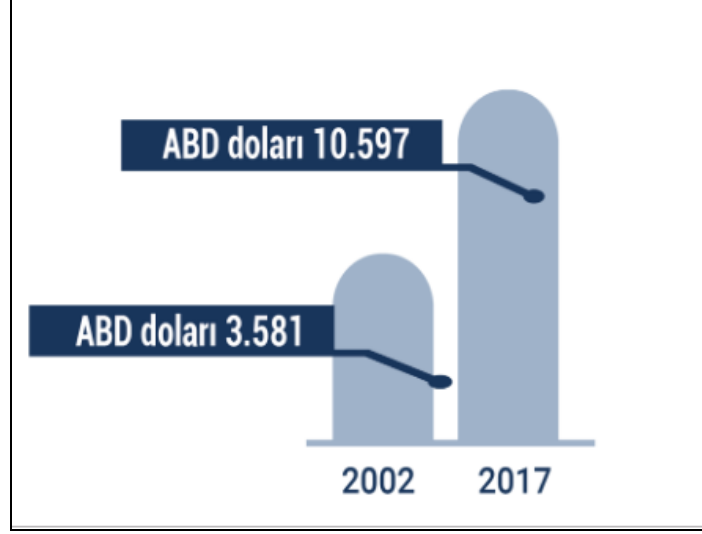
Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

#### 4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

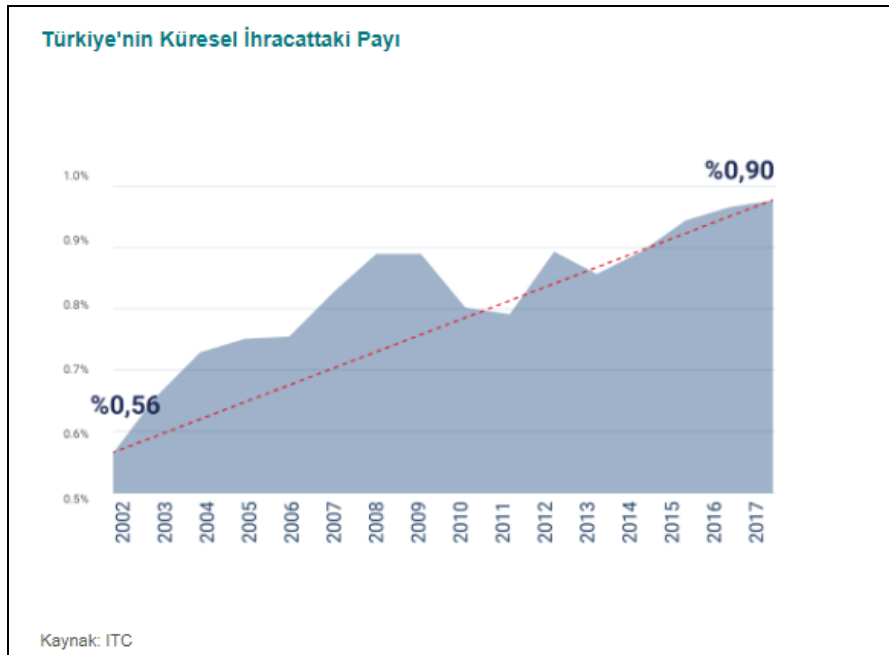


Türkiye'nin kişi başına milli geliri 2002 yılında 3.581 ABD doları iken 2017 yılında 10.597 ABD doları seviyesine yükselerek üç kat artış sergilemiştir.



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

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



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

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

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

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

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



### 4.3 Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

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

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

##### 4.4.1 İstanbul İli

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

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



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

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

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

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

#### 4.4.2 Başakşehir İlçesi

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

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

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

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



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

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

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

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



#### 4.4.3 İkitelli OSB

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

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

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

(Kaynak: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı [www.iosb.org.tr](http://www.iosb.org.tr) )



## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 100 kapı numaralı binadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; İkitelli OSB müdürlüğünün önünden Süleyman Demirel Bulvarı kavşağından Bedrettin Dalan Bulvarına bağlanılır, yaklaşık 430m sonra sol tarafta Feneryolu Caddesine bağlanılır, caddenin sonunda kavşaktan Atatürk Bulvarına bağlanılır ve kuzey istikametinde yaklaşık 550m gidildiğinde değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta 100 kapı numarası ile konumlanmaktadır.

Konu parselin çevresinde çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır. Taşınmaza M3 Metro hattının Siteler durağı yaklaşık 950m mesafededir.

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

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

Taşınmaz TEM Otoyolu'na yaklaşık 2,8 km, Kuzey Otoyoluna yaklaşık 2 km, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 27 km ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 12 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	:	525
Parsel No	:	11
Yüzölçümü	:	9.957,02 m <sup>2</sup>
Ana Taşınmaz Niteliği	:	Atölye ve Ortak Mahaller

Ana gayrimenkul üzerinde kaat mülkiyeti tesis edilmiş olup bağımsız bölümlerin detayları aşağıdaki gibidir.

Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi / Yevmiye
4. Bodrum	1	127/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	75959/127000	30.10.2017 / 23821
4. Bodrum	2	125/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	1874/3125	30.10.2017 / 23821
3. Bodrum	3	378/9957	Asma Katlı Atölye	Servet GYO A.Ş.	226879/378000	30.10.2017 / 23821
3. Bodrum	4	525/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	31483/52500	30.10.2017 / 23821
3. Bodrum	5	743/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	11144/18575	30.10.2017 / 23821
3. Bodrum	6	682/9957	Asma Katlı Atölye	Servet GYO A.Ş.	20439/34100	30.10.2017 / 23821
2. Bodrum	7	203/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	30483/50750	30.10.2017 / 23821
2. Bodrum	8	653/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	391789/653000	30.10.2017 / 23821
2. Bodrum	9	720/9957	Asma Katlı Atölye	Servet GYO A.Ş.	53971/90000	30.10.2017 / 23821
2. Bodrum	10	605/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	14491/27500	30.10.2017 / 23821
1. Bodrum	11	545/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	163411/272500	30.10.2017 / 23821
1. Bodrum	12	643/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	385791/643000	30.10.2017 / 23821
1. Bodrum	13	672/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	402781/672000	30.10.2017 / 23821
1. Bodrum	14	615/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	1844/3075	30.10.2017 / 23821
Zemin	15	595/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	356809/595000	30.10.2017 / 23821
Zemin	16	617/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	1849/3085	30.10.2017 / 23821
Zemin	17	710/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	42577/71000	30.10.2017 / 23821
Zemin	18	407/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	243869/407000	30.10.2017 / 23821
1. Normal	19	210/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	41977/70000	30.10.2017 / 23821
1. Normal	20	182/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	15563/26000	30.10.2017 / 23821



### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

#### Taşınmazların Tamamında Müstereken Bulunan Takyidatlar;

**Beyan:** Yönetim Planı: 10.11.2006

**Beyan:** AT Diğer: Taşınmazın İcra Yoluyla Satışı Dahil Üçüncü Kişilere Devrinde Osb'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 28.05.2014 tarih ve 1429 sayılı yazısı ile 04.07.2014 tarih ve 10928 yevmiye ile kayıtlıdır.

**Şerh:** Kira Şerhi: 99 Yıllığı 1 TL' den 12815 Nolu Trafo Yeri İçin Tedaş Lehine 13.09.2005 Tarih ve 14835 yevmiye ile kayıtlıdır.

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

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazın %60 hissesi Servet GYO mülkiyetinde iken 30.10.2017 tarihli hisse satışı ile ana gayrimenkulde Servet GYO toplam hisse payı %59,92 ye düşmüştür.

### 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 bulunan takyidatlar taşınmazlarda herhangi bir kısıtlama oluşturmamakla birlikte, binada tadilatın tamamlanıp 17.10.2018 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmış olmasına rağmen tapu kayıtları tadilat projesi ile uyumlu hale getirilmemiştir. Mevcut duruma ve tadilat yapı kullanma izin belgesine göre binada 22 bağımsız bölüm olup tapuda halen 20 bağımsız bölüm olarak kayıtlıdır.

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

*“Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”*





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

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

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu parsel, 15.11.2002 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İ.O.S.B. 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda; TAKS=0,50, KAKS=1, ayırık nizam yapılaşma şartları ile Sanayi Alanında kalmaktadır.

#### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

Belge Türü	Tarih	Sayı	Alan
Yeni Yapı	31.03.2004	2004/002	21.293,00
Tadilat Ruhsatı	06.07.2005	2005/027	23.487,00
Tadilat Ruhsatı	11.05.2006	2006/023	23.958,04
Yapı Kullanım İzin Belgesi	10.07.2006	2006/019	23.958,04
Tadilat Ruhsat	02.04.2015	2015/010	30.878,80
İsim Değişikliği	24.11.2015	2015/033	30.878,80
Tadilat Projesi	31.03.2015	3368	30.878,80
Yapı Kullanım İzin Belgesi	17.10.2018	2018/027	30.878,80



İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı arşivinde yer alan 31.03.2015 Tarihli tadilat projesine göre kat/alan dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Katlar	İşyeri Alanı	Ortak Alanlar	Kat Toplamı	Rampa Alanı
4. Bodrum	282,00	3.078,90	3.360,90	0,00
4. Bodrum Asma	183,00	0,00	183,00	0,00
3. Bodrum	4.082,00	318,40	4.400,40	704,97
3. Bodrum Asma	74,00	0,00	74,00	0,00
2. Bodrum	3.300,70	941,60	4.242,30	704,97
2. Bodrum Asma	707,00	0,00	707,00	0,00
1. Bodrum	4.123,00	130,30	4.253,30	704,97
1. Bodrum Asma	1.751,00	0,00	1.751,00	0,00
Zemin	3.328,00	687,30	4.015,30	666,00
Zemin Asma	452,00	0,00	452,00	0,00
1. Kat	528,00	3.031,20	3.559,20	519,50
1. Kat Asma	580,00	0,00	580,00	0,00
	19.390,70	8.187,70	27.578,4	3.300,4
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	<b>30.878,8</b>			

### 5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün 26.03.2016 tarihli tadilat ruhsatında Hırka-i Şerif Mah. Akşemsettin Cad. No:62/1 Feza Apt. D:4 Fatih / İST Adresinde faaliyet gösteren Fatih Yapı Denetim Ltd.Şti. dir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın 31.03.2015 onay tarihli tadilat projesi ve 02.04.2015 tarihli tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Binada tadilat sona ermiş olup 17.10.2018 tarih 2018/027 no ile yapı kullanma izin belgesi edinilmiştir. Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde konu gayrimenkullere ait tadilat projesi öncesi mimari proje doğrultusunda kurulmuş olan kat irtifakının hala geçerli olduğu ve tapu müdürlüğü nezdinde konu ada, parselde 20 adet bağımsız bölümlü yapı için kat mülkiyeti kurulu olduğu görülmüştür. Tadilat yapı kullanma izin belgesi doğrultusunda mevcut kat mülkiyetinin kaldırılarak kat mülkiyetinin mevcut duruma uygun şekilde 22 adet bağımsız bölüm olarak tekrardan kurulması gerekmektedir.

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

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

Taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

### **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

#### **5.4.1 Yapısal İnşaat Özellikleri**

<b>Toplam Bina Kapalı Alanı</b>	30.878,8m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Türü</b>	Betonarme Karkas
<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	12
<b>Dış Cephe</b>	Kısmen Plastik Badana
<b>Elektrik</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Kısmen Merkezi Kısmen Elektrik
<b>Su</b>	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Asansör</b>	Mevcut (1 adet yük asansörü)
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut
<b>Yangın Söndürme Sistemi</b>	Mevcut

- Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana gayrimenkul 9.957,02 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmıştır.
- Parselin düzgün bir geometrik formu bulunmamaktadır.
- Parsel içerisinde güneybatı-kuzeydoğu istikametinde %5-10 arasında eğim bulunmaktadır.
- Parselin kuzeybatı cephesi ~186 metre, Güneybatı cephesi ~51.3 metre, Güneydoğu cephesi 175.7 metre, kuzeydoğu cephesi ise 55.7 metre cephelidir.
- Parsel üzerinde 4 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal katlıdır her katın kendi içinde asma katı bulunmaktadır. Asma katlarla birlikte toplam 12 katlı betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamlı olarak inşa edilmiştir.
- Tadilat projesine göre toplam 22 bağımsız bölümlüdür.
- Binada 1 adet yük asansörü, 2 adet merdiven holü ve yangın holleri bulunmaktadır.
- Güvenlik mevcut olup kapalı devre güvenlik sistemi bulunmaktadır.

Onaylı tadilat projesine binadaki katların alan dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat	Kat Alanı(m <sup>2</sup> )	Kullanım
4. Bodrum Kat	3.360,9	Jeneratör odası, ortak depo alanı, otopark alanı 1 ve 2 nolu işyerleri ve araç ve yaya girişi rampası
4. Bodrum Asma Kat	183,0	1 ve 2 no'lu işyerlerine ait asma katlar
3. Bodrum Kat	5.105,4	3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu işyerleri
3. Bodrum Asma Kat	74,0	5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu işyerlerine ait asma kat
2. Bodrum Kat	4.947,2	Sığınak, 7, 8, 9 ve 10 bağımsız bölüm no'lu işyerleri
2. Bodrum Asma Kat	707,0	7, 8, 9 ve 10 bağımsız bölüm no'lu işyerlerine ait asma katlar
1. Bodrum Kat	4.958,3	11, 12, 13, 14 ve 15 no'lu işyerleri araç ve yaya girişi
1. Bodrum Asma Kat	1.751,0	11, 12, 13, 14 ve 15 no'lu işyerlerine ait asma katlar
Zemin Kat	4.681,3	16, 17, 18 ve 19 no'lu işyerleri ve kat bahçesi
Zemin Asma Kat	452,0	16, 17, 18 ve 19 no'lu işyerlerine ait asma katlar ve kat bahçesi
1. Normal Kat	4.078,7	20, 21 ve 22 no'lu işyerleri ve mescit alanı
1. Normal Asma Kat	580,0	20 ve 22 no'lu işyerlerine ait asma katlar
<b>TOPLAM</b>		30.878,80 m <sup>2</sup>

#### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu bina Ziya Gökalp Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır.
- Binanın Atatürk Bulvarı ve Yaşar Doğu Bulvarı'na 32 şer m lik çift cephesi bulunmaktadır.
- Binaya ön ve arka caddeden tır ve kamyon yanaşabilmektedir.
- Katlarda asma kata denk gelmeyen kısımlarda kat yüksekliği 6.5 metredir. Asma kata denk gelen kısımlarda asma kat 3.5 metredir.
- . Binanın bodrum katlarında üretici firmalar ve depoların kullanımındadır zeminler helikopter şap duvarlar badana, floresan aydınlatma ve yangın söndürme sistemi mevcuttur.
- Zemin katta market alanı, market deposu ve marketin pastahane reyonunun üretim ve fırın alanı yer almaktadır. Market alanının zeminleri seramik, duvarlar saten boya, spot aydınlatma, depo alanı helikopter şap, duvarlar badana, floresan aydınlatma, fırın bölümü zemin ve duvarlar seramik kaplama, floresan aydınlatmadır.
- Normal katta marketli ofis alanı ve film stüdyosu bulunmaktadır. Ofis alanı zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan floresan aydınlatma, film stüdyosu zeminler helikopter şap, duvarlar badana, spot aydınlatma bulunmaktadır.
- Binanın ortak alan zeminleri mermer kaplama, merdiven korkulukları demir doğrama, duvarlar plastik badanadır. Araç rampalarının zeminleri helikopter şap olup duvarları boyalıdır. Binada asansör sistem bulunmaktadır. Binanın tüm pencereleri pvc doğramadır. Binanın ön cephesi seramik giydirme, yanlar plastik badana, arka cephe kısmen seramik giydirme kısmen plastik badanadır. Arka cepheden bakıldığında normal kat kompozit giydirmedir.
- Parsel üzerinde bina oturumu dışında kalan alanlar asfaltlanmıştır

## 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

- Ticari taşınmazların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.
- Katların hepsine kamyon ve tır yanaşabilmektedir.
- Kat yükseklikleri depolama ve imalathane için tercih edilen H:6.5 metredir.
- 3. Köprü bağlantı yoluna yakın konumdadır (~1.3 km)
- Tem Bağlantısına yakın konumdadır.
- Bölgenin ana arterlerinden Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

#### Zayıf Yönler

- Binada kısmi eskimeler söz konusudur. Eskimeler yapıyı etkileyecek nitelikte olmayıp kozmetiktir.
- Hisseli mülkiyete sahiptir.
- Şehir merkezine ulaşımında işe gidiş ve dönüş saatlerinde yoğun trafik problemi mevcuttur.

#### Fırsatlar

- Bölge ulaşım akslarına yakınlığı ve ticari araçların geçişinin yalnızca 3. Köprüden sağlanması 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.
- Ekonomideki belirsizlik ve gayrimenkul sektöründeki durağan görünüm.

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında değildir.

#### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında binanın bir bütün olarak değerlendirilmiş olması nedeniyle Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

##### 6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Emsal tablosunda yer alan taşınmazlar konumu, büyüklüğü, inşaat kalitesi, hisseli olma durumu kriterleri üzerinden değerlendirilmiş ve üzerlerindeki pazarlık payları da göz önünde bulundurularak emsal düzeltme tablosu hazırlanmıştır.

Emsal No:	Alan	İstenen Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m2)	Özellikler ve Konum	Kaynak
Emsal 1	7.700	35.000.000	4.545	İkitelli OSB de yer alan yaklaşık 2800 m2 arsası bulunan her katı ~1.000 m2 alanlı toplam çatı arası dahil 7.700 m2 alanlı yeni inşa edilmiş ofis hacimleri bulunan imalathane/depo binası	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 2	3.400	17.500.000	5.147,1	İkitelli caddesi üzerinde yer alan OSB içerisinde konumlu toplam 7 katta 3.400 m2 kapalı alanlı, zemin kattan tır kamyon yanaşabilen cam giydirmeye cepheli geniş aks aralıklı, teras alanı bulunan bina	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 3	8.000	20.000.000	2.500,0	Konu gayrimenkule nispeten uzak daha düşük şerefiyeli Kayabaşı konumunda yer alan 8.000 m2 kapalı alanlı yeni inşa edilmiş 2 katlı depo/imalathane binası.	Kayabaşı Gayrimenkul 0212 691 06 16
Emsal 4	10.000	62.000.000	6.200	Konu gayrimenkule yakın konumlu olduğu tarif edilen tam konumu paylaşılmayan 7-8 yaşında 5 katta toplam 10.000 m2 kapalı alanlı iskanlı H:6,50 yükseklikli depo imalathaneye uygun bina	Doruk Gayrimenkul 0212 549 32 34
Emsal 5	6.750	45.000.000	6.667	İkitelli OSB de yer alan toplam 3 katta toplam 6750 m2 kapalı alanlı kat yüksekliği 6 metre aks aralıkları 7metre x 8 metre olan 1. kata kadar araç girebilen, 2. kata 2.5 ton kapasiteli yük asansörü bulunan depo / imalathane	Adres Gayrimenkul 0216 314 63 63

EMSAL TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	35.000.000	17.500.000	20.000.000	62.000.000	45.000.000
Pazarlık Payı	20%	20%	10%	30%	25%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	28.000.000	14.000.000	18.000.000	43.400.000	33.750.000
Büyükük(m2)	7.700	3.400	8.000	10.000	6.750
Birim M2 Satış Değeri	3.636,4	4.117,6	2.250,0	4.340,0	5.000,0
Büyükük Düzeltmesi	-15%	-25%	-10%	-15%	-20%
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	25%	-15%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Mimariden Kaynaklı Düzeltmesi	0%	0%	0%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-35%	-45%	5%	-45%	-50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.364	2.265	2.363	2.387	2.500
Düzeltilmiş Değer (TL/m2)	<b>2.380 TL</b>				

Yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri de göz önünde bulundurularak değerlendirilerek değerlendirme konusu bina için m<sup>2</sup> birim satış değeri **2.380 TL** olarak hesaplanmıştır.

Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer(TL)	Yuvarlanmış Değer
30.878,8	2.380 TL	73.491.544 TL	73.490.000 TL

Değerleme konu bina bir bütün olarak değerlendirilmiş olup buna göre bina değeri Pazar yaklaşımı ile **73.490.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

#### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı ile de değerlendirme yapılmıştır. Bu sebeple bölgedeki yakın çevrede yer alan bütün olarak kiralık binalar araştırılmıştır.



Emsal No:	Alan	İstenen Kira (TL/Ay)	Birim Kira (TL/m2/ Ay)	Özellikler ve Konum	Kaynak
Emsal 1	6.000	115.000	19	İkitelli OSB de yer alan 6 katta toplam 6.000 m2 alanlı olarak pazarlanan 2. bodrum 1. bodrum ve zemin katından tır girişi yapılabilen depo imalathane amaçlı kullanılabileceği belirtilen komple bina	Altın Emlak 0212 549 25 91
Emsal 2	11.000	200.000	18	Yeni bitmiş komple binadır. 6 katlıdır. 2 bodrum, giriş katı, 3 normal katı vardır. Bahçe ve otoparkı vardır.	Yurt Gayrimenkul 0212 661 44 95
Emsal 3	15.500	330.000	21	Konu mülke yüz metre mesafede yer alan yeni binada yer alan 4.910 m2 arsa üzerinde 6 katlı olarak endüstriyel kullanıma uygun olarak inşa edilmiş yapı	Muhteşem Gayrimenkul Müşavirliği 0532 234 97 10
Emsal 4	6.800	143.000	21	Açık otoparklı, imalata ve depolamaya uygundur. H:6,30. Kolon aralığı 7 metredir.	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 5	10.800	239.000	22	İkitelli OSB bölgesinde yer alan 2 katlı 10-15 yaşında 10.800 m2 kapalı alanlı 2.000 m2 açık alanlı H:7 metre depolama ve imalata uygun olduğu belirtilen fabrika binası	Adres Gayrimenkul Danışmanlık 0212 671 95 71

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

EMSAL TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira	115.000	200.000	330.000	143.000	239.000
Pazarlık Payı	15%	10%	15%	15%	20%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	97.750	180.000	280.500	121.550	191.200
Büyükük(m2)	6.000	11.000	15.500	6.800	10.800
Birim M2 Kira Değeri	16,3	16,4	18,1	17,9	17,7
Büyükük Düzeltmesi	-20%	-15%	-15%	-20%	-15%
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%	-5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	-15%	-10%	0%
Mimariden Kaynaklı Düzeltmesi	0%	0%	0%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-25%	-30%	-25%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	13	12	13	13	14
Uygunlaştırma sonrası ortalama birim kira (TL/m2)	<b>13,1 TL</b>				

Yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, alanı ve mimari yapısı da göz önünde bulundurulmuş buna göre binanın m<sup>2</sup> birim kira değerinin **13,1 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Alan ( m2)	30.878,8
Birim kira değeri (TL/m2)	13,1
Aylık potansiyel kira	404.778 TL
Yıllık Potansiyel kira	4.857.335 TL
Tahsilat kaybı /boşluk oran ve diğer giderler (%)	5%
Net kira	4.614.468 TL
Kapitalizasyon oranı	7,00%
Gelir Yaklaşımına Göre Kira Değeri	65.920.978 TL
Yuvarlanmış Değer	65.921.000 TL

Taşınmazın yıllık brüt potansiyel kira geliri 4.857.335 TL olarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranının %7 olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gelir yöntemi ile bina değeri 65.921.000 TL olarak hesaplanmıştır.

#### **6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu binanın kira değeri raporun 6.43. Gelir Yaklaşımı bölümünde analiz edilmiş olup yıllık kira değeri 4.857.000 TL olarak takdir edilmiştir.

#### **6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bu değerleme çalışmasında proje geliştirme kullanılmamıştır.

#### **6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumunun en etkin verimli kullanımı olduğu düşünölmektedir.

#### **6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Çelik Törün Endüstri Merkezi tadilat yapı kullanma izin belgesine göre ve mevcut durumda toplam 22 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. Binada mevcut kat mülkiyetinin kaldırılıp yeni duruma uygun olarak tekrar edilip kat mülkiyeti kurulması gerektiğinden mevcut durumda tapuda tescilli bağımsız bölümlere münferiden değer takdiri yapılmamıştır.



## **7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Bina değer hesabında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmış olup bina değeri Pazar yaklaşımına göre 73.490.000 TL olarak, gelir yaklaşımına göre 65.921.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında kullanılan emsallerin konu mülk ile daha fazla ortak temel özelliklere sahip olması nedeni ile nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

### **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 şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde SRVGY-2017-0003 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor 23.05.2018 tarihinde SRVGY-2017-REV-0003 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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

Değerleme konusu binada tadilatın tamamlanıp 17.10.2018 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmış olmasına rağmen tapu kayıtları tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu hale getirilmemiştir. Mevcut duruma ve tadilat yapı kullanma izin belgesine göre binada 22 bağımsız bölüm olup tapuda halen 20 bağımsız bölüm olarak kayıtlıdır.

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

*“Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”*

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

Tapuda mevcut kat mülkiyetinin kaldırılarak tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi doğrultusunda, binanın mevcut durumuna uygun olarak yeniden kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir. Bahis sebeple taşınmazın tapu kayıtları açısından 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, binanın yapısal özellikleri gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın Pazar değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 31.12.2018 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Pazar Değeri
KDV Hariç	65.921.000 TL	39.499.863 TL
KDV Dâhil	71.194.680 TL	42.659.852 TL

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri
KDV Hariç	4.857.000 TL	2.910.314 TL
KDV Dâhil	5.731.260 TL	3.434.171 TL

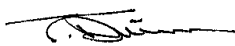
1. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
2. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
3. 31.10.2018 tarihli Resmi gazetede yayınlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile konut işyeri teslimlerinde 31.12.2018 tarihinde kadar KDV %8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

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



#### Kontrol Eden

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatı Örneği
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği
6. Proje Kapağı
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Belgeleri