

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

| RAPOR BİLGİLERİ | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.12.2021 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 02.12.2021 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 31.12.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 07.01.2022 |
| RAPOR NO | SRV-2110066 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECEİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 525 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDEKİ ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ ' NİN SERVET GYO A.Ş. YE AİT OLAN ~ % 60 HİSSESİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | ATATÜRK BULVARI 525 ADA 11 PARSEL ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

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

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Ek 6 - Yapı Kayıt Belgesi
- Ek 7 - İİOSB Müdürlüğü'nden talep edilen "Bilgi Ve Belge Formu" na İİOSB Müdürlüğü' nün yanıtı
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi İç Kapı No:51
Eyüp / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--|--|--|
| Rapor Numarası | SRV-1611002 | SRV-1910177-REV. | SRV-2011005 |
| Rapor Tarihi | 30.12.2016 | 07.01.2020 (Rev. Tarihi: 24.06.2020) | 05.01.2021 |
| Rapor Konusu | 20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %60 hissesi | Çelik Törün İş Merkezi Binasının %60 hissesi | Çelik Törün İş Merkezi Binasının %60 hissesi |
| Raporu Hazırlayanlar | Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER | Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER | Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 31.866.922 | 50.023.656 | 58.416.600 |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : İKİTELLİ - 2
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 525
Parsel No : 11
Alanı : 9.957,02 m²
Vasfı : 6+6 ASMA KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 5970773/9957000
Sayfa No : 16470
Cilt No : 167
Yevmiye No : 49006
Tapu Tarihi : 31.12.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

Servet GYO A.Ş. tarafından Web Tapu Portal Sistemi üzerinden 31.12.2021 tarihinde alınmış olan ve tarafımıza sunulmuş olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde;

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

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

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı bulunmakta iken 05.04.2019 tarihinde 8403 yevmiye ile kat irtifakı terkin edilmiş olup, "6+6 Asma Katlı Betonarme İşyeri ve Arsa" nitelikli cins tashihli bina haline getirilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Servet GYO A.Ş. tarafından İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 16.11.2021 tarihli 2021/9766 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

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

Servet GYO A.Ş. tarafından İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 08.12.2021 tarihli 2021/10902 sayılı yazıda;

"Söz konusu parsel için istenen bilgilerden;

-Arsa tahsis ile ilgili, Kurum tarafından verilen tahsisli arsa bulunmamaktadır

-Alt Katılım Payı (elektrik, doğalgaz, yönetim aidatı vs) ile ilgili, Kurum adına herhangi bir borca rastlanmamıştır. " bilgilerine yer verilmiştir.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın İktisadi Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenen tadilat mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine uyumlu olarak imal edildiği gözlemlenmiştir. Mevcutta taşınmaz düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi ile uyumludur. Binanın cins tashihli yapı olması nedeni ile binanın tamamı değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

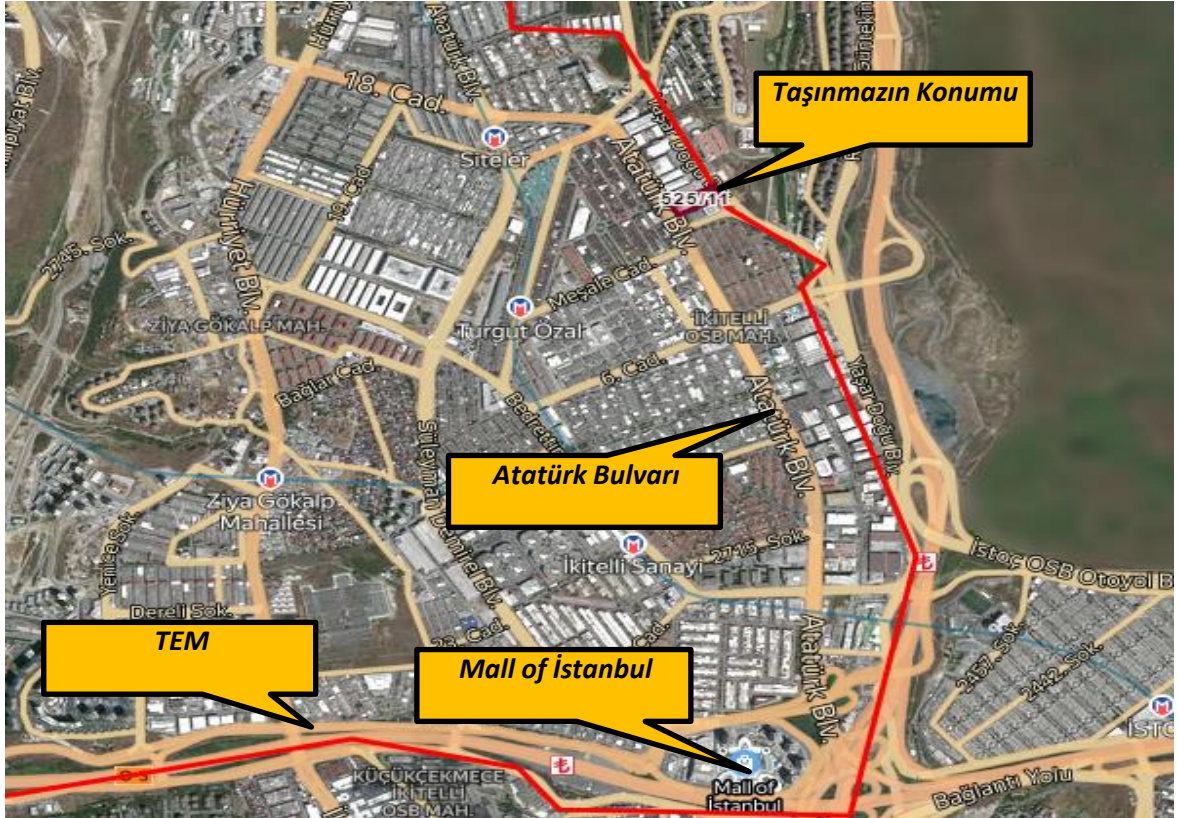
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı , 525 Ada,11 parsel üzerinde yer alan Çelik&Törün Endüstri Merkezi'dir.

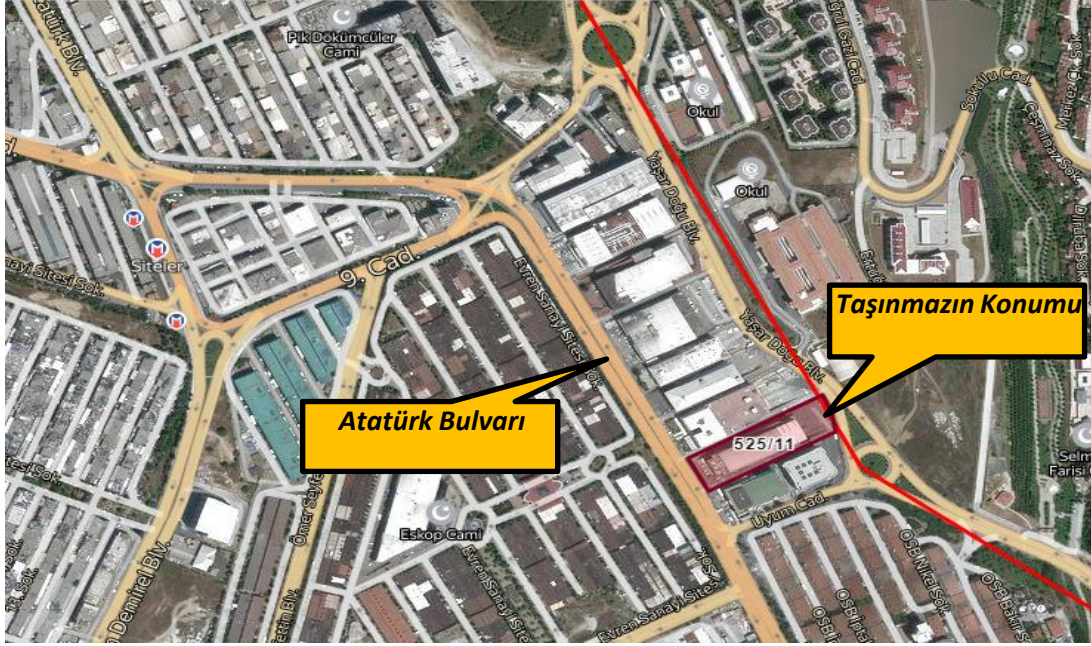
Çelik&Törün Endüstri Merkezi 4 bodrum + zemin + 1 normal kat + 4 asma kattan oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alanı mevcutta ve tadilat yapı ruhsatına göre yaklaşık brüt 30.878,80 m²'dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

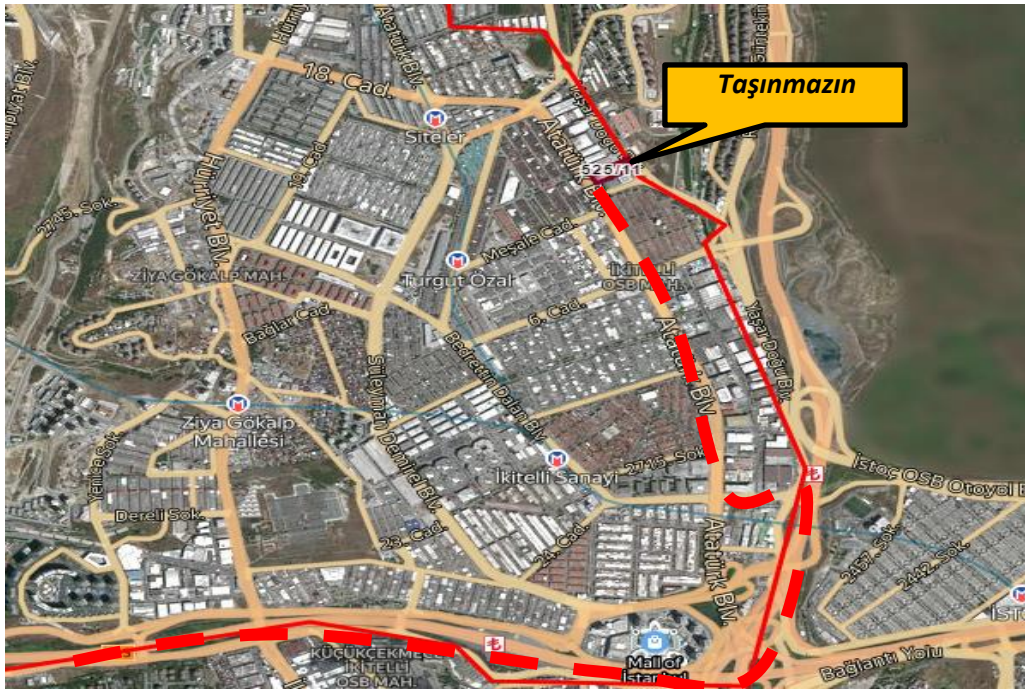
Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

Taşınmazın Genel Özellikleri

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Yapı Tarzı | : Betonarme |
| Yapı Nizamı | : Blok Nizam |
| Yapı Sınıfı | : 3A (Tadilat ruhsatına göre) |
| Elektrik | : Şebeke |
| Su | : Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : Klima+Doğalgaz |
| Kanalizasyon | : Şebeke |
| Su Deposu | : Mevcut |
| Hidrofor | : Mevcut |
| Asansör | : Mevcut |
| Jeneratör | : Mevcut |
| Yangın Tesisatı | : Mevcut |
| Çatı Tipi | : Teras |
| Dış Cephe | : Dış Cephe Boyası |
| Park Yeri | : Mevcut |
| Güvenlik | : Mevcut |
| Manzarası | : Atatürk Bulvarı |
| Cephesi | : Bulvar Cepheli |

| | | | | | |
|----------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Deprem Bölgesi | 1.Derece <input type="checkbox"/> | 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> | 3.Derece <input type="checkbox"/> | 4.Derece <input type="checkbox"/> | 5.Derece <input type="checkbox"/> |
|----------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Başakşehir nüfusu 2020 yılına göre 469.924' tür. Başakşehir ilçesi 11 mahalleden oluşmaktadır.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------|
| GSYİH (Cari ABD Doları) | \$863 milyar | \$853 milyar | \$789 milyar | \$754 milyar | \$735* milyar | |
| Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) | \$10,862 | \$10,546 | \$9,621 | \$9,127 | \$8,790* | - |
| Büyüme | 3.2% | 7.5% | 2.8% | 0.9% | -5.0%* | 5.0%* |
| Enflasyon | 8.5% | 11.9% | 20.3% | 11.8% | 12%* | 12%* |
| Cari Açık (Milyar ABD Doları) | -\$26.8 | -\$40.6 | -\$20.7 | \$8.0 | \$2.9* | - |
| Cari Açık / GSYİH | -3.1% | -4.8% | -2.6% | 1.1% | 0.4%* | -0.2%* |
| ABD Doları / TL (Yıl Sonu) | 3.52 | 3.78 | 5.30 | 5.96 | 7.02* | 7.26* |
| İşsizlik Oranı | 12.0% | 9.9% | 13.5% | 13.7% | 17.2%* | 15.6%* |

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

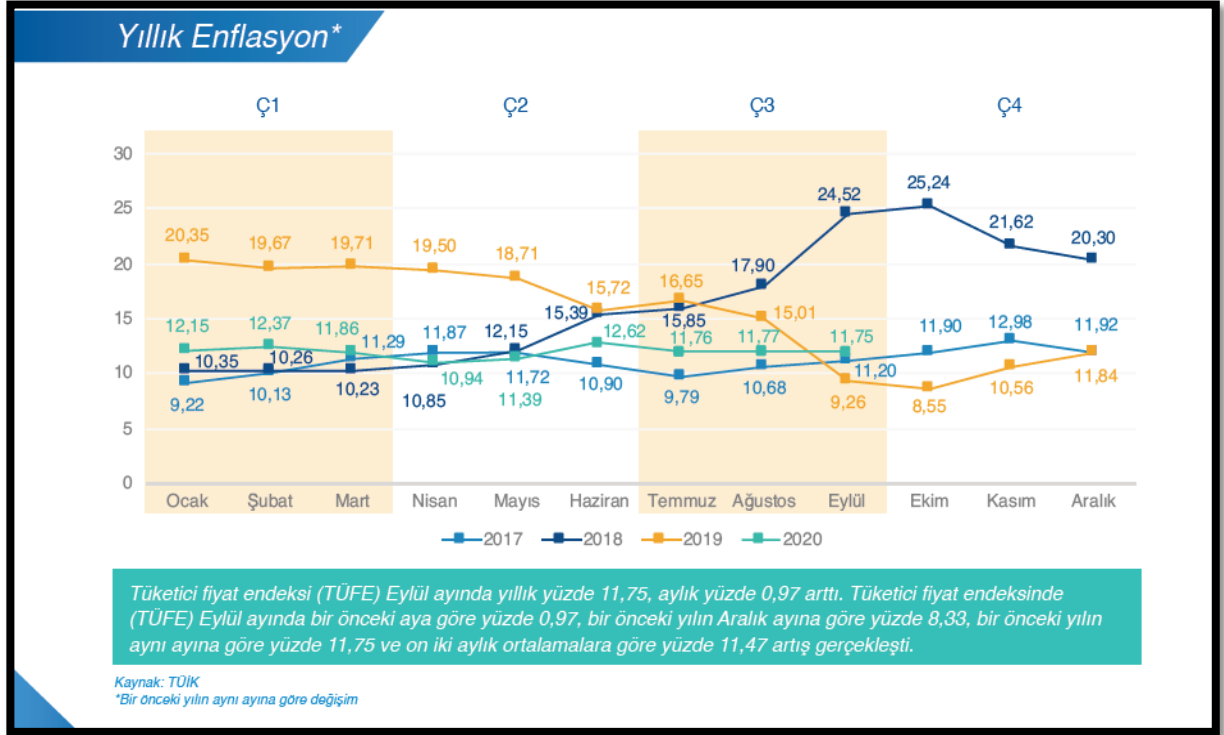
"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

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

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

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

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

| İl | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) |
|----------|---|--|--|
| İstanbul | 8.248 | 8.420 | 8.498 |
| İzmir | 6.814 | 6.878 | 7.074 |
| Bursa | 5.100 | 5.467 | 5.027 |
| Antalya | 4.733 | 5.123 | 4.098 |
| Ankara | 5.692 | 5.549 | 5.218 |
| Kocaeli | 4.366 | 4.188 | 4.328 |
| Adana | 3.800 | 4.687 | 3.378 |

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

| Avrupa Yakası | Ç4'20 | | | Ç1'21 | | | Ç2'21 | | |
|----------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|
| | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) |
| Levent - Etiler | 881 | 18,9 | 25 | 881 | 18,0 | 25 | 881 | 18,0 | 25 |
| Maslak | 891 | 19,3 | 15 | 891 | 19,5 | 15 | 891 | 19,5 | 15 |
| Z.Kuyu - Şişli Hattı | 539 | 11,3 | 15 | 539 | 16,9 | 14 | 539 | 16,9 | 14 |
| Taksim ve Çevresi | 187 | 22,0 | 9 | 187 | 21,1 | 9 | 187 | 21,1 | 9 |
| Kağıthane | 302 | 39,0 | 11 | 302 | 38,8 | 9 | 302 | 38,8 | 9 |
| Beşiktaş* | 103 | 14,1 | 9 | 103 | 13,8 | 9 | 103 | 13,8 | 9 |
| Batı İstanbul** | 829 | 4,9 | 6 | 829 | 4,5 | 6 | 829 | 4,5 | 6 |
| Cendere-Seyrantepe | 422 | 70,0 | 11 | 422 | 66,7 | 9 | 422 | 66,7 | 9 |
| Anadolu Yakası | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) | Stok (bin m ²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m ² /ay) |
| Kavacık | 105 | 20,4 | 10 | 105 | 19,8 | 9 | 105 | 19,8 | 9 |
| Ümraniye | 753 | 13,5 | 12 | 753 | 14,7 | 12 | 753 | 14,7 | 12 |
| Altunizade | 84 | 30,5 | 12 | 84 | 30,7 | 12 | 84 | 30,7 | 12 |
| Kozyatağı | 789 | 29,0 | 17 | 789 | 28,4 | 17 | 789 | 28,4 | 17 |
| Doğu İstanbul*** | 583 | 32,2 | 7 | 583 | 38,1 | 7 | 583 | 38,1 | 7 |

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.
 *Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Mağla-Tepelikçe bölgelerini kapsamaktadır.
 **Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
 ***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Fındık bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Suat Emlak

TEL 1 ; 0 532 252 01 64

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan ve toplam 12.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tipi yeni binanın 100.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 550.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| SATILIK | 12000 .-M ² | 100.000.000 .-TL | 8.333 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 12000 .-M ² | 550.000 .-TL | 46 .-TL/M ² |

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Organize Emlak

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan ve toplam 9.800 m² alanlı olarak pazarlanan yük asansörü olduğu, tır yükleme alanı olduğu belirtilen plaza tipi yeni binanın 85.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 450.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 9800 .-M ² | 85.000.000 .-TL | 8.673 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 9800 .-M ² | 450.000 .-TL | 46 .-TL/M ² |

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Organize Emlak

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de konumlu olan 8 kattan ibaret olmak üzere toplam 25.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 225.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 1.000.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| SATILIK | 25000 .-M ² | 225.000.000 .-TL | 9.000 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 25000 .-M ² | 1.000.000 .-TL | 40 .-TL/M ² |

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Organize Emlak

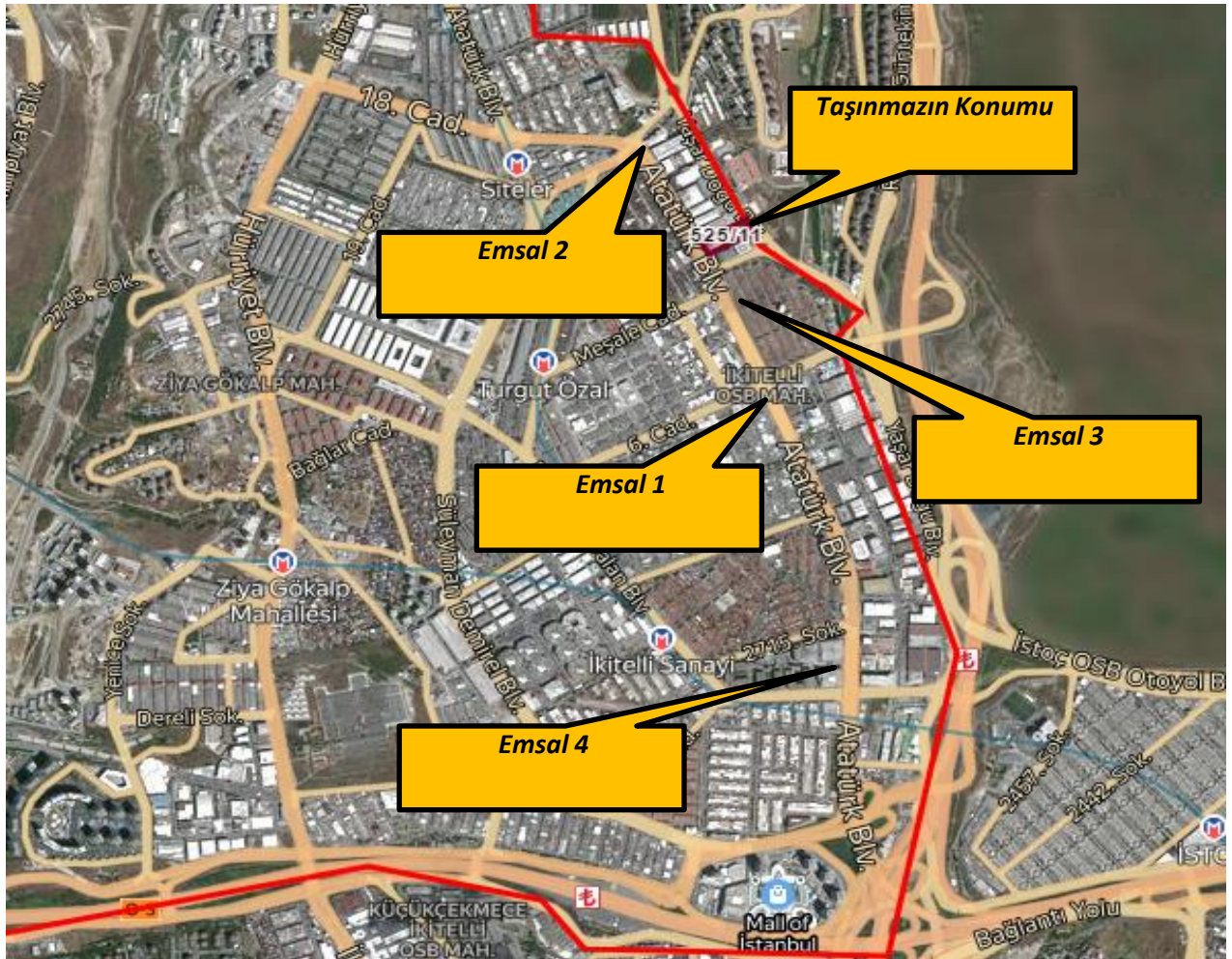
TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 9 kattan ibaret olmak üzere toplam 14.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 140.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 700.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| SATILIK | 14000 .-M ² | 140.000.000 .-TL | 10.000 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 14000 .-M ² | 700.000 .-TL | 50 .-TL/M ² |

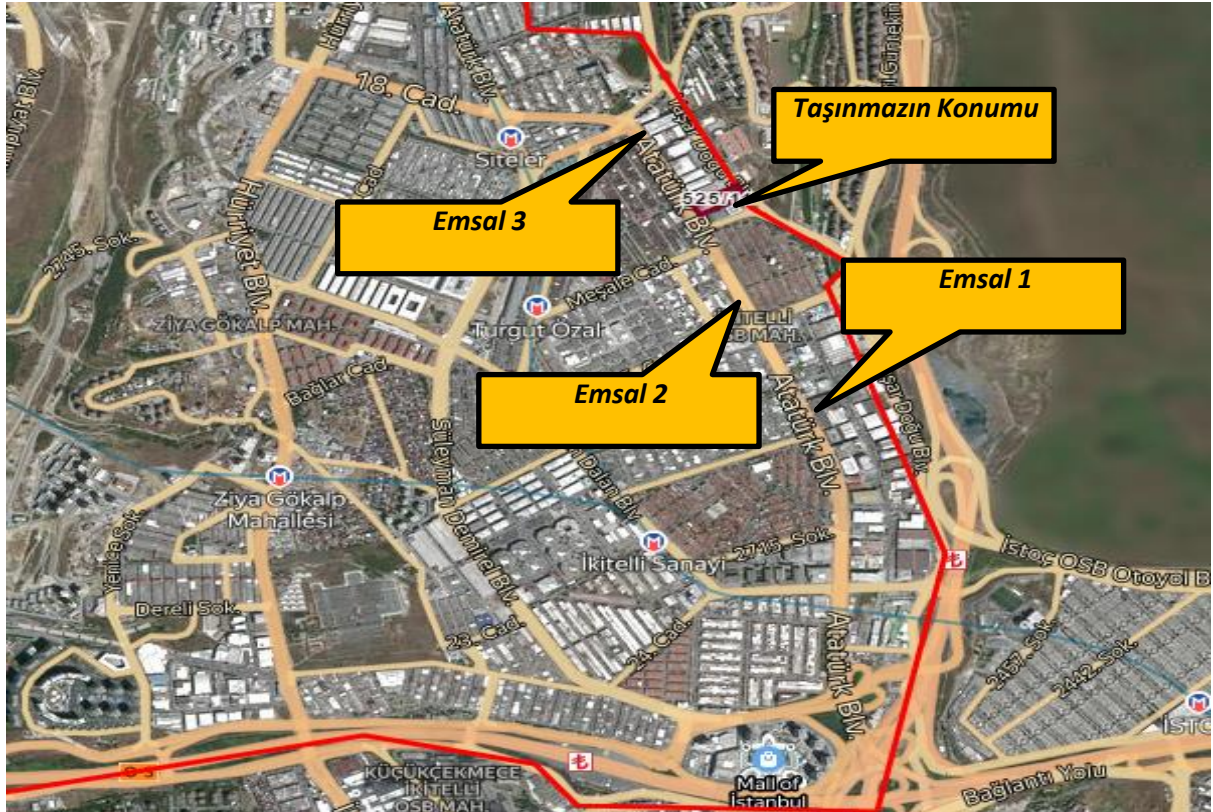
Satılık İşyeri Emsalleri Krokisi



Kiralık İşyeri Emsalleri

| | | | |
|---|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum | | Doruk Gayrimenkul | |
| TEL 1 ; 0 532 657 07 00 | | | |
| ALINAN BİLGİ | | | |
| İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olmak üzere toplam 8.500 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 400.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. | | | |
| KİRALIK | 8500 .-M ² | 400.000 .-TL | 47 .-TL/M ² |
| 2 - Beyan Eden Kişi, Kurum | | Doruk Gayrimenkul | |
| TEL 1 ; 0 532 657 07 00 | | | |
| ALINAN BİLGİ | | | |
| İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olmak üzere toplam 3.900 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 165.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. | | | |
| KİRALIK | 3900 .-M ² | 165.000 .-TL | 42 .-TL/M ² |
| 3 Beyan Eden Kişi, Kurum | | Wec Suat Emlak | |
| TEL 1 ; 0 532 252 01 64 | | | |
| ALINAN BİLGİ | | | |
| İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olan toplam 5.600 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 250.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. | | | |
| KİRALIK | 5600 .-M ² | 250.000 .-TL | 45 .-TL/M ² |

Kiralık İşyeri Emsalleri Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1 | EMSAL 2 | EMSAL 3 |
| SATIŞ FİYATI | | 100.000.000 | 85.000.000 | 225.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 30.878,80 | 12.000 | 9.800 | 25.000 |
| DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ | | 8.333 | 8.673 | 9.000 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÜÇÜK -25% | ÇOK KÜÇÜK -35% | ORTA KÜÇÜK -10% |
| CEPHE | | | | |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUM | | | | |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| YAPI KALİTESİ | orta | | | |
| YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | PLAZA ORTA İYİ -5% | PLAZA ORTA İYİ -5% | PLAZA BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -40% | -50% | -20% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 5.512 | 5.000 | 4.337 | 7.200 |

| KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1 | EMSAL 2 | EMSAL 3 |
| KİRA FİYATI | | 400.000 | 165.000 | 250.000 |
| KİRA TARİHİ | | KİRALIK | KİRALIK | KİRALIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 30.878,80 | 8.500 | 3.900 | 5.600 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 47 | 42 | 45 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÜÇÜK -22% | ÇOK KÜÇÜK -30% | ÇOK KÜÇÜK -25% |
| CEPHESİ | | BENZER | BENZER | BENZER |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | BENZER | BENZER | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | İMALAT | PLAZA | PLAZA | PLAZA |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -10% | İYİ -10% | İYİ -10% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -5% | -8% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -42% | -45% | -43% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 25,34 | 27 | 23 | 25 |

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

Bina emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki bina nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin binanın, konumuna, alanına ve inşaat kalitesine göre 4.000-9.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, imar koşulları, parsel büyüklüğü, yapının yaşı dikkate alındığında bina birim m² değeri 5.512.-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgedeki bina nitelikli taşınmazlar için istenen Kira birim m² değerlerinin ise 20-TL/m² ile 30.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüş olup ortalama 25,34.-TL/m² takdir edilmiştir.

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

| TAŞINMAZIN DEĞERİ | | |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Toplam Brüt Alanı | Birim Değer | Binanın Değeri (TL) |
| 30878,80 m ² | 5.512 TL/m ² | 170.211.508 TL |
| TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ | | 170.212.000 TL |
| SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60) | | 102.127.200 TL |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatı tamamlanmış olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 5,33-%6,60 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazın özellikleri de dikkate alınarak bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,50 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 1 | 12000 | 550.000 | 6.600.000 | 100.000.000 | 6,60% |
| Emsal 2 | 9800 | 450.000 | 5.400.000 | 85.000.000 | 6,35% |
| Emsal 3 | 25000 | 1.000.000 | 12.000.000 | 225.000.000 | 5,33% |

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden pazar yaklaşımı yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 25,34.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

| TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ | | | |
|--|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Toplam Brüt Alanı | Birim Değer | Toplam Aylık Kira Değeri (TL) | Toplam Yıllık Kira Değeri (TL) |
| 30878,80 m ² | 25,34 TL/m ² | 782.364 TL | 9.388.363 TL |
| SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%60) | | 445.556 TL | 5.346.673 TL |

| TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | | |
|--|--|-------------------------|----------------|------------------------|
| Toplam Brüt Alanı | m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kap. Oranı (%) | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 30878,80 m ² | 25,34 | 9.388.363 | 5,50% | 170.697.506 TL |
| SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60) | | | | 102.418.503 TL |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

| | |
|--|----------------|
| TOPLAM DEĞER (-TL) | 170.212.000 TL |
| SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL) | 102.127.200 TL |

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre

| | |
|--|----------------|
| TOPLAM DEĞER (-TL) | 170.697.506 TL |
| SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL) | 102.418.503 TL |

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

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin 1. fıkrasının "b" bendine göre "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Cins tashihli olup, buna göre yapı kullanma izni ve yapı kayıt belgesi bulunan taşınmazın bu belgelerinin dayanağı olan onaylı imar planı ile Şirketten de edinilen bilgiye göre kullanıma yönelik verimliliği buna bağlı kira gelirini arttırmak amacıyla yapılmış olan tadilata ilişkin ruhsatın dayanağı olan imar planı aynıdır. Aynı onaylı imar planına istinaden düzenlenmiş olan ruhsat, iskan, tadilat ruhsatı ve yapı kayıt belgeleri bulunmakta, taşınmaz Şirket tarafından kira geliri elde etmek amacıyla kullanılmakta ve halihazırda da ticari amaçlarla kullanılmakta olup, tapudaki niteliğine uyumsuz bir kullanım şekli bulunmamaktadır.

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde iskanlı yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.5.5. nolu bölümünde de belirtilen hususlar ve çerçevesinde taşınmazın "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerlendirme konusu % 60 hissenin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

170.212.000 .-TL

(Yüz Yetmiş Milyon İki Yüz On İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

200.850.160 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan % 60 oranındaki hissenin toplam değeri için ;

102.127.200 .-TL

(Yüz İki Milyon Yüz Yirmi Yedi Bin İki Yüz TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

120.510.096 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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