

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2021
RAPOR TARİHİ	07.01.2022
RAPOR NO	SRV-2110065
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN LOJİSTİK MERKEZİNİN ~%76 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMAN GAZİ MAH. EBUBEKİR CAD. ŞEHİT HAKAN GENÇ SOK. NO:3 ÇELİK&TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme 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 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4 - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 nolu parselde kayıtlı 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin ~% 76 Hissenin pazar değerinin tespit edilmesidir.
4 bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşan binanın tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin ~ %76 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir.
Diğer malikler mülkiyet listesinde belirtilmiştir .

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.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SRV-2110065 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER sorumlu değerlendirme görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1611003	SRV-1910176	SRV-2011004
Rapor Tarihi	Yıl sonu rapor tarihi: 30.12.2016	07.01.2020	05.01.2021
Rapor Konusu	4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %76 hissesi	4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %76 hissesi	4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %76 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Kemal ÇOLPAN Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	12.813.600	17.682.768	20.053.360

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 04.11.2021 tarihinde, webtapu sisteminden alınmış ve Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından kurumumuza gönderilmiştir. Belgeler ekte sunulmaktadır.

Yönetim Planı: 04.11.2007 Tarih: 06.12.2007 Yev: 15828
Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Tarih : 07.02.2008 Yev: 2025)

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 10.11.2021 Tarih Sayı: 80059122-115.99-33837 sayı ile alınan ve ekte sunulan yazılı imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, 15.02.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında TAKS: 0,50 KAKS:1,10, Ticaret+Konut (T+K1) alanında kalmaktadır.

Plan Notları:

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

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

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

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

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

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

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

* Ticaret + Konut Alanları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not Plan Notları eklede yer almaktadır.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

Yukarıda belirtilen düzenlemelerin, binanın taşıyıcı elemanlarının durumunu değiştirmedeği, brüt alanı arttırmadığı, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmedeği, taşıyıcı sistemi etkilemediği ve projesine uygun hale getirilebileceği görülmüştür. Bu düzenlemeler İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği kapsamında incelenmiş ve bu incelemelere ilişkin veriler raporun 6.5.5 numaralı başlığında sunulmuştur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

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

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

Binanın Genel Özellikleri

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

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bodrum Kat:

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

Zemin kat:

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

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin 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 - Sancaktepe İlçesi

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

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2020 verilerine göre 456.861 kişi nüfusa sahiptir. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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 aldirmiştir. 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

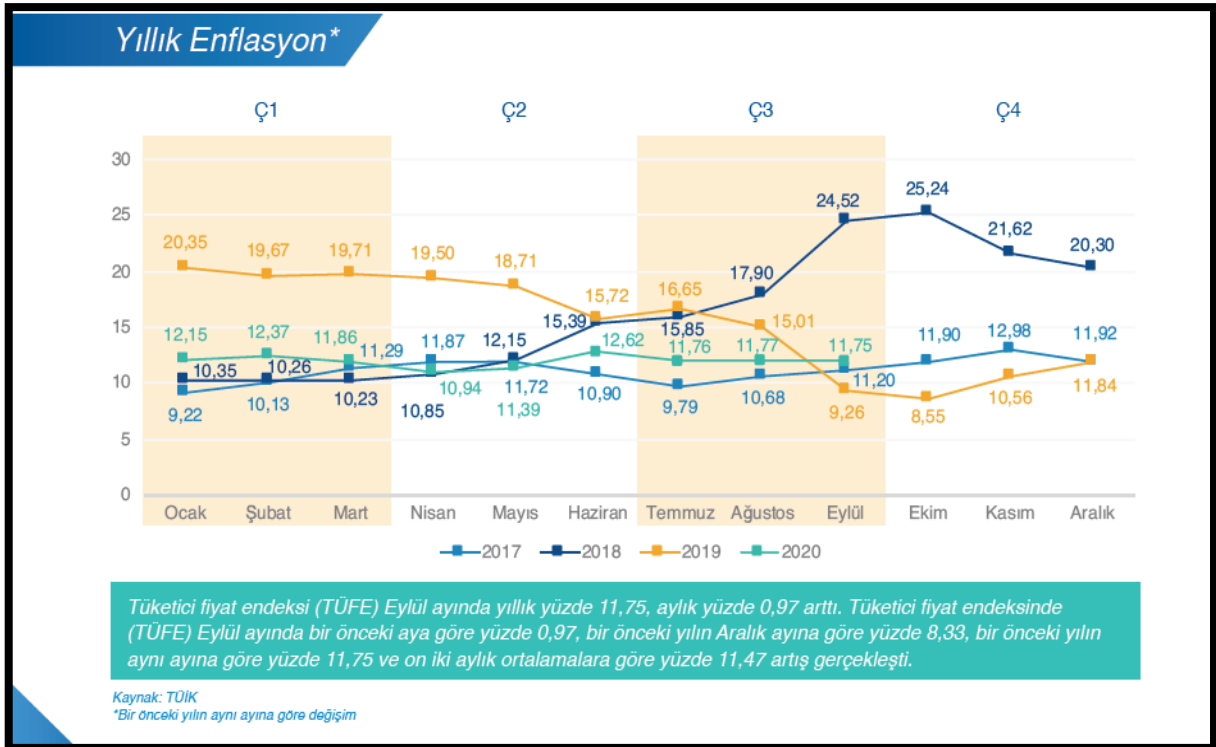
FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştilar.

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 sınırların % 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, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 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 bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektörende 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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere 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 bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende 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)

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; TKGM web tapu portalı, Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Planlama Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

Baba Emlak

TEL 1 ; 0 542 746 12 09

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Eyüp Sultan mahallesi'nde TEM'e çok yakın konumda fabrika binası olarak satışıdır. 5.000 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilmiştir. Şu anda 50.000 TL güncel kirasının bulunduğu yeniden kiralanması durumunda 160.000 TL/ay kira getirisine sahip olacağı beyan edilmiştir. 36.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir. Konum olarak daha iyi nitelikte, bina yaşı olarak yapı yaşı daha yüksektir.

SATILIK	5000 .-M ²	36.000.000 .-TL	7.200 .-TL/M ²
KİRALIK	5000 .-M ²	160.000 .-TL	32 .-TL/M ²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

Gülhan Yapı A.Ş.

TEL 1 ; 0 532 607 62 82

ALINAN BİLGİ

Meclis Mahallesi'nde Sur Yapı projesine yakın konumda yer alan fabrika binası satılık durumdadır. 20 yaşında bina 1.890 m² arsa içerisinde 2.500 m² fabrika kapalı alanından oluşmaktadır. Zemin + 1 normal katlı yapı iskanlıdır. 2.000 m² imalat alanı 500 m² idari bina olduğu beyan edilmiştir. Potansiyel kirasının 100.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Bina yaşı olarak daha eski olup metraj olarak daha küçüktür.

SATILIK	2500 .-M ²	19.500.000 .-TL	7.800 .-TL/M ²
KİRALIK	2500 .-M ²	100.000 .-TL	40 .-TL/M ²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Realty Blue Ticari Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 535 962 29 71

Samandıra'da TEM gişelerine 2 km mesafede yer alan tesis fabrika binası olarak satışıdır. 15-20 yaş aralığındaki tesisin 18.500 m² kapalı alana 4.000 m² ise açık alana sahip olduğu beyan edilmiştir. 135.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir. Metraj olarak büyük olup konum olarak daha iyi konumdadır. 800.000 TL civarında kira getirisine sahip olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	18500 .-M ²	135.000.000 .-TL	7.297 .-TL/M ²
KİRALIK	18500 .-M ²	800.000 .-TL	43 .-TL/M ²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum**Sahil Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 214 39 31

ALINAN BİLGİ

Yukarı Dudullu yerleşimi içerisinde OSB yerleşimlerine yakın konumda yer alan bina satılık durumdadır. 800 m² arsa alanına sahip taşınmaz 3.850 m² kapalı kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. İskanlı binanın yaklaşık 15 yaşında olduğu beyan edilmiştir. Metraj olarak daha küçük olup bina yaşı olarak daha eskidir. OSB alanlarına yakın konumda sanayi yerleşimi içerisinde yer almaktadır.

SATILIK	3850 .-M ²	25.000.000 .-TL	6.494 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum**Lavi Gayrimenkul Ticari**

TEL 1 ; 0 532 497 20 70

ALINAN BİLGİ

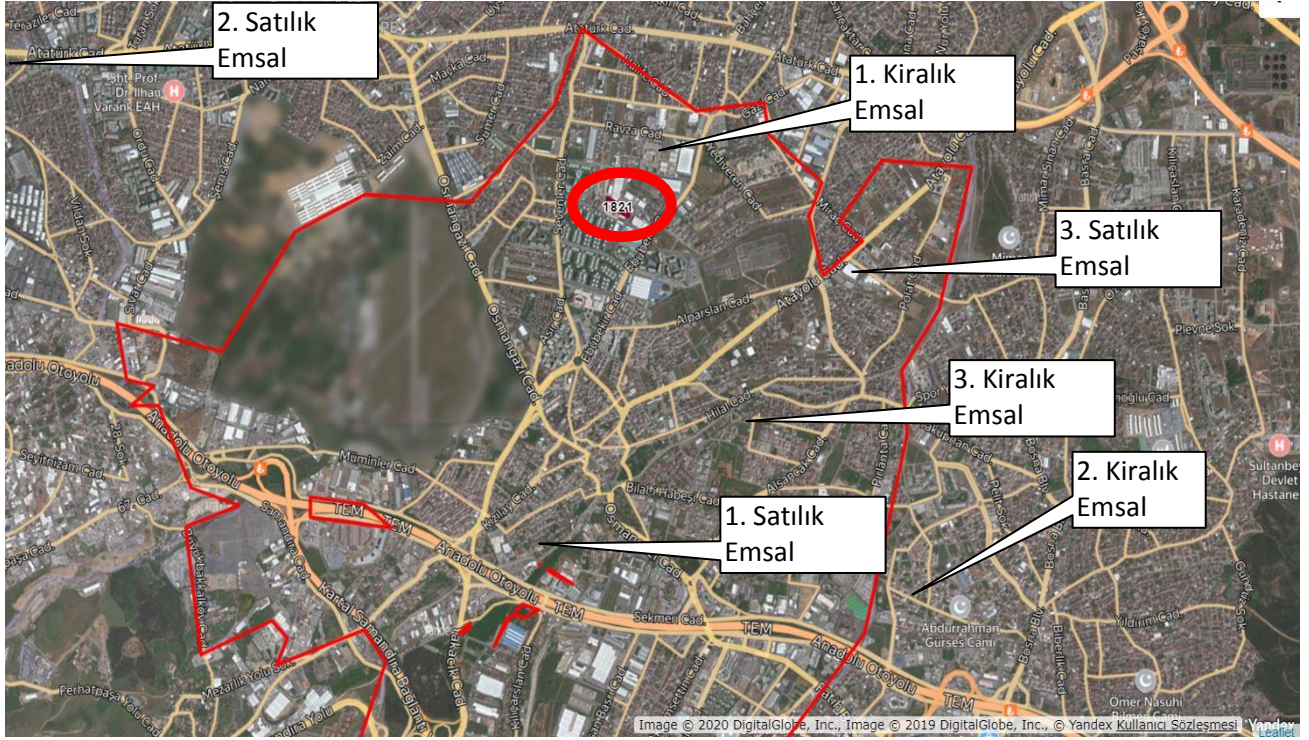
Dudullu İmes OSB içerisinde yer alan fabrika binası satılık durumdadır. 25-30 yaş aralığındaki bina 4 kattan oluşmaktadır. İskanlı olduğu beyan edilmiştir. 12.764 m² kapalı alan sundurma alanları ile birlikte 15.000 m² civarında alana ulaşıldığı beyan edilmiştir. 8.268 m² arsa alanına sahip durumdadır. Kira getirisinin 480.000 TL/ay olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	12764 .-M ²	79.500.000 .-TL	6.228 .-TL/M ²
KİRALIK	12764 .-M ²	480.000 .-TL	38 .-TL/M ²

Kiralık İşyeri Emsalleri

<p>1 Beyan Eden Kişi, Kurum Anka Real Estate</p> <p>TEL 1 ; 0 533 208 58 51</p> <p>ALINAN BİLGİ</p> <p>Samandırada Ebubekir Caddesi'ne çok yakın bir konumda yer alan bina komple kiralık durumdadır. 8 katı yapı yaklaşık 15-16 yaşındadır. Tır giriş çıkışına uygun bir yapıya sahip olduğu beyan edilmiştir. 10.000 m² kapalı alan için 585.000 TL kira bedeli istenmektedir. Benzer niteliklere sahip durumdadır.</p>	<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>10000 .-M²</td> <td>585.000 .-TL</td> <td>59 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	10000 .-M ²	585.000 .-TL	59 .-TL/M ²
KİRALIK	10000 .-M ²	585.000 .-TL	59 .-TL/M ²		
<p>2 Beyan Eden Kişi, Kurum Remax İşık</p> <p>TEL 1 ; 0 536 433 57 93</p> <p>ALINAN BİLGİ</p> <p>Suryapı Lavander projesine yakın konumda bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşan bina komple kiralık durumdadır. Cam giydirme bina ofis + dükkan kullanımına uygun durumdadır. 881 m² kapalı alana sahip bina için 32.000 TL kira bedeli istenmektedir. Yapı yaşı ve niteliği açısından daha iyi niteliktedir.</p>	<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>881 .-M²</td> <td>32.000 .-TL</td> <td>36 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	881 .-M ²	32.000 .-TL	36 .-TL/M ²
KİRALIK	881 .-M ²	32.000 .-TL	36 .-TL/M ²		
<p>3 Beyan Eden Kişi, Kurum Realty World CZM</p> <p>TEL 1 ; 0 554 764 70 84</p> <p>ALINAN BİLGİ</p> <p>3 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve teras kattan oluşan bina kiralık durumdadır. Eğitim, sağlık tesisi, şirket binası vb. birçok sektöre uygun niteliklere sahip bina 6.100 m² kapalı alana sahip olarak pazarlanmaktadır. Tüm altyapısı tamamlanmış shell-core olarak pazarlanmaktadır. Kiracı sektöre göre iyi tamamlanarak teslim edilecektir. Bina yaşı açısından daha iyi durumdadır.</p>	<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>6100 .-M²</td> <td>200.000 .-TL</td> <td>33 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	6100 .-M ²	200.000 .-TL	33 .-TL/M ²
KİRALIK	6100 .-M ²	200.000 .-TL	33 .-TL/M ²		
<p>4 Beyan Eden Kişi, Kurum Deniz Gayrimenkul</p> <p>TEL 1 ; 0 532 052 20 24</p> <p>ALINAN BİLGİ</p> <p>Eyüp Sultan Mahallesi'nde 4 katlı bina 800 m² kapalı alana sahip olarak pazarlanmaktadır. Ofis + dükkan olarak kullanıma elverişli niteliktedir. Metraj olarak küçük olup bina yaşı açısından daha yeni durumdadır. 24.000 TL aylık kira istenmektedir.</p>	<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>800 .-M²</td> <td>24.000 .-TL</td> <td>30 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	800 .-M ²	24.000 .-TL	30 .-TL/M ²
KİRALIK	800 .-M ²	24.000 .-TL	30 .-TL/M ²		

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		36.000.000	19.500.000	135.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	8.430,00	5.000	2.500	18.500
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.200	7.800	7.297
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK BÜYÜK 35%
İMAR KOŞULLARI	E=1.10			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
BULUNDUĞU KAT				
BULUNDUĞU KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER	Bina yaşı			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		yüksek ORTA KÖTÜ 10%	yüksek ORTA KÖTÜ 10%	yüksek ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-40%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.640	6.120	4.680	9.122

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		585.000	32.000	200.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	8.430,00	10.000	881	6.100
BİRİM M ² DEĞERİ		59	36	33
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK
		0%	-40%	-20%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-60%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28,95	53	15	20

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Satılık Bina karşılaştırma tablosu ise binanın tamamı için uygulanmış olup binanın paçal m² birim değeri 6.640 TL/m² olarak takdir edilmiştir. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Kiralık karşılaştırma tablosu ise binanın tamamı için uygulanmış olup binanın paçal m² birim kira değeri 28,95 TL/ay olarak takdir edilmiştir. Gerek satış m² birim değeri; gerekse kira birim m² değeri hesaplanırken son 1 yıl içerisinde gayrimenkul fiyatlarında ve döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar dikkate alınmıştır.

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

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)
8430,00 m ²	6.640 TL/m ²	55.975.200 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		55.975.000 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (-%76)		42.541.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konuları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 5,33 -% 7,25 gibi geniş bir aralıkta olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,33 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	5000	160.000	1.920.000	36.000.000	5,33%
Emsal 2	2500	100.000	1.200.000	19.500.000	6,15%
Emsal 3	18500	800.000	9.600.000	135.000.000	7,11%
Emsal 5	12764	480.000	5.760.000	79.500.000	7,25%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 28,95.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
8430,00 m ²	28,95 TL/m ²	244.052 TL	2.928.618 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%76)		185.479 TL	2.225.750 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
8430,00 m ²	28,95	2.928.618	5,33%	54.945.934 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%76)				41.758.910 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞER (-.TL)	55.975.000,00 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-.TL)	42.541.000,00 TL

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TOPLAM DEĞER (-.TL)	54.945.933,71 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-.TL)	41.758.909,62 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Bu maddenin uygulanmasında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

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

Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği:

Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar:

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde "Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde " BİNA " başlığı altında alınmalarında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bir bütün olarak kiralanabilir olması, bina olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde binanın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alındığında brüt alan üzerinden 24-30.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür. Toplam kira bedeli arsa payları oranında bağımsız bölümlere dağıtılmış olup, EK-2 deki listede sunulmuştur.

6.5.7 - 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 taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

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 taşınmazlar kat mülkiyetli olup, Üst Hakkı bulunmamakta veya Devremülk değildir. Bu nedenle taşınmazlar 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 çerçevesinde taşınmazların "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 31.12.2021 tarihi;

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

55.975.000 .-TL

(Elli Beş Milyon Dokuz Yüz Yetmiş Beş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

66.050.500 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan % 76 oranındaki hissenin toplam değeri için ;

42.541.000 .-TL

(Kırk İki Milyon Beş Yüz Kırk Bir Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

50.198.380 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

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.