

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	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.11.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2016
RAPOR TARİHİ	30.12.2016
RAPOR NO	SRV-1611003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN LOJİSTİK MERKEZİ' NİN %76 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMAN GAZİ MAH. EBUBEKİR CAD. ŞEHİT HAKAN GENÇ SOK. NO:3 ÇELİK&TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri**
- Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 4 - Tapu örneği**
- 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme 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, mlk 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) 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. üzerine , % 24 hissesi ise Ahmet Kamil TÜZÜN adına kayıtlı durumdadır.

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.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349
Darphane - Beşiktaş / İSTANBUL - TÜRKİYE

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler 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 30.12.2016 tarih ve SRV-1611003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL 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	SIN-0805001	SRV-1410003-REV.	SRV-1510001-REV
Rapor Tarihi	02.07.2008	Yıl sonu rapor tarihi: 30.12.2014 Revize rapor tarihi: 07.04.2015	Yıl sonu rapor tarihi: 09.10.2015 Revize rapor tarihi: 10.11.2015
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	O.Tahsin AKYEL Zeliha ÖZCAN	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.080.000	9.930.540	11.596.308

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

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden 25.10.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak ;

Şerh: Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Anonim Şirketi lehine 76/100 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (04.12.2007 - 15719)

(İlgili şerh taşınmazların mülkiyeti Servet GYO A.Ş. ye geçmeden önce konmuştur. Sözleşmenin taraflarından olan Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Anonim Şirketi bu sözleşmeye istinaden inşaatı tamamlanmış ve taşınmazların 76/100 hissesinin mülkiyetini edinmiştir. Bu edinimden sonra Servet GYO A.Ş. 2010 yılında bu hisseleri edinmiştir. Bu süreçten de anlaşılacağı üzere bu sözleşmenin hükmü kalmadığı ve Servet GYO nun bu sözleşmede taraf olmadığı görülmektedir. Bu nedenle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyan: 04.11.2007 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

Beyan: Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (07.02.2008 - 2025)

**Ayrıca, Ahmet Kamil Tüzün adına tescilli 6/25 hisse üzerinde 21.01.2010 tarih 528 yevmiye numaralı Sancaktepe Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü' nün 19.01.2010 tarih M.34.7.SAN 0.12/264046-26-554/1241 sayılı haciz yazısı (kamu haczi) bulunmaktadır.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

**Son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, 15.02.2010 T.T.li Sancaktepe Uygulama İmar Planında, KAKS:1,10, Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

08.02.2016 tarihinde düzenlenmiş olan ve ekte sunulan belgede belirtilen hususlar aşağıda gösterilmiş olup, bu hususlar boş arsa için belirtilmiştir. Parsel üzerinde mevcutta iskanlı yapı bulunmaktadır. Bu nedenle aşağıda belirtilen hususların taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

* 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, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz (Madde 2)

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

* Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu 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 5.000 m²'den büyük, konut, ticaret+konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

* 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)

* Tapuda Ahmet Kamil Tüzün adına tescilli 6/25 hisse üzerinde 21.01.2010 tarih 528 yevmiye numaralı Sancaktepe Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü' nün 19.01.2010 tarih M.34.7.SAN 0.12/264046-26-554/1241 sayılı haciz yazısı (kamu haczi) bulunmaktadır. Konu haciz kaldırılmadan uygulama yapılamaz.

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.

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 BİLGİLERİ			
PARSEL	YAPI SINIFI	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)
1821	3B	İŞYERİ	6.095,00
		ORTAK ALAN	2.335,00
TOPLAM			8.430,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

SRV-1510001-REV. numaralı ve 10.11.2015 tarihli raporda belirtilmiş olan açık hale getirilmiş olan sundurma alanının projesine uygun olarak açık şekilde kullanılmaya devam ettiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmetini Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Limited Şirketi üstlenmiştir.

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

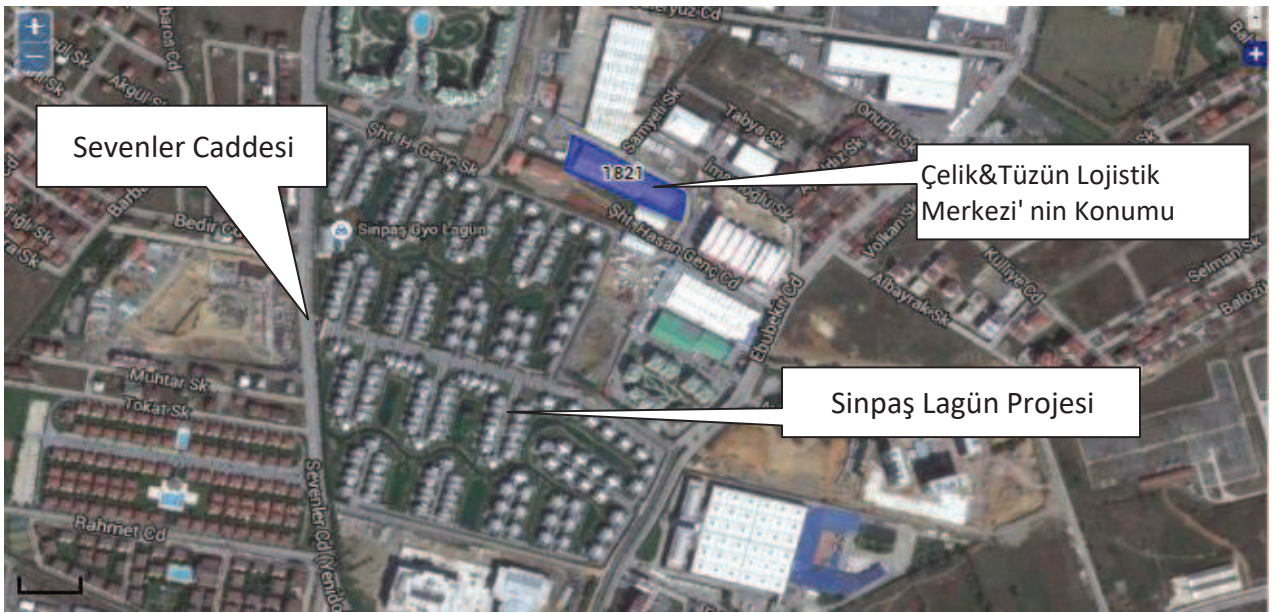
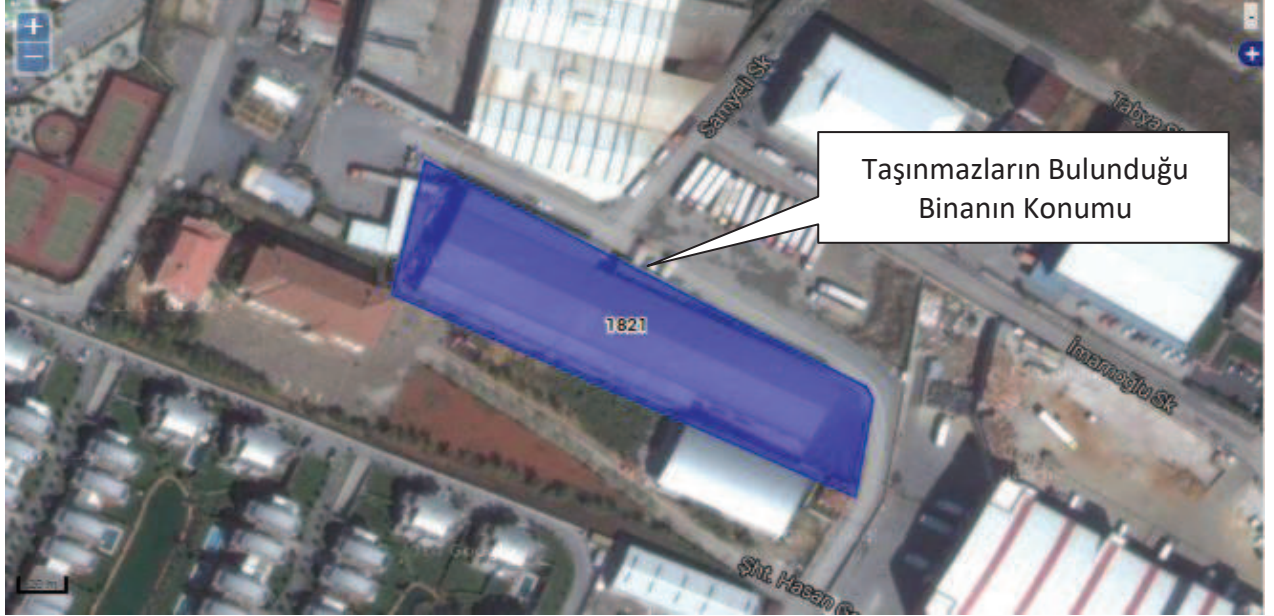
Taşınmazlar Samandıra mevkisinde Abdurrahman Gazi Mahallesi sınırları içerisinde Şehit Hakan Genç Sokak üzerinde konumlanmıştır. Yakın çevresi orta ölçekli sanayi, lojistik ve depolama tesisleri, nitelikli konut yerleşim birimleri, apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır.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

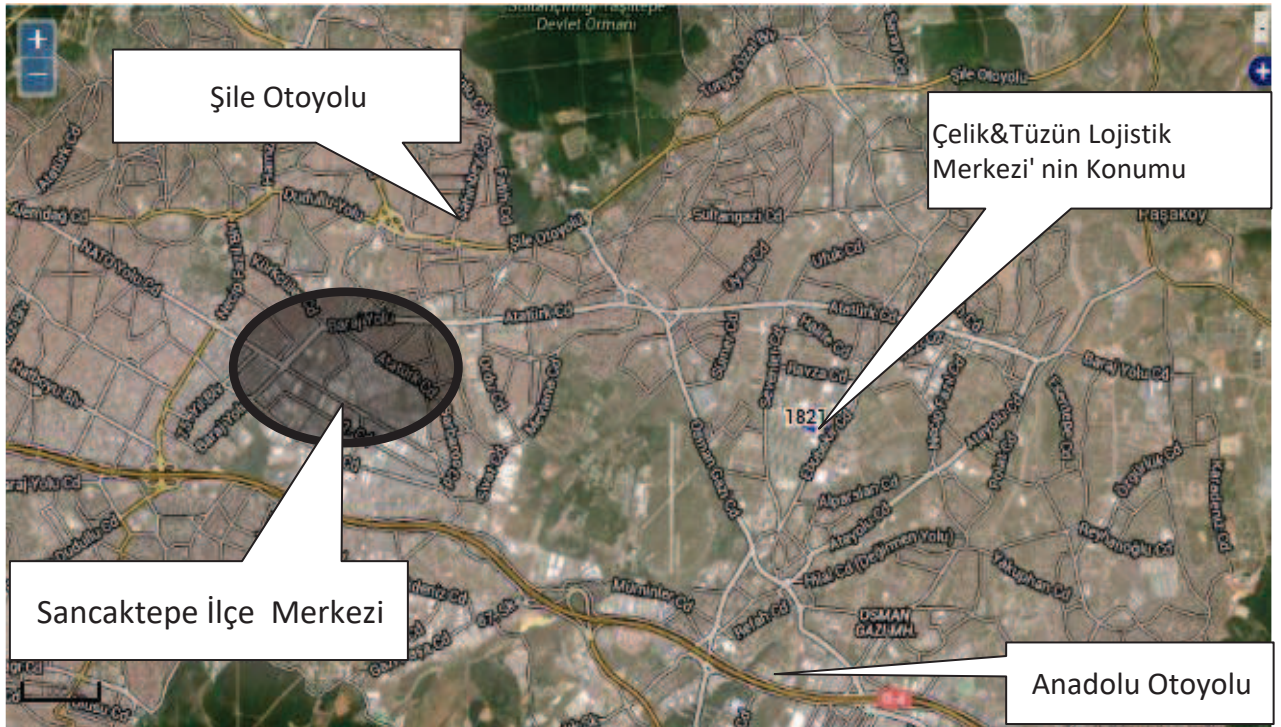
Sinpaş Lagün projesi, Kartal Şehit Er Hasan Genç İlköğretim Okulu yakın bir noktada bulunmaktadır. Ayrıca Samandıra askeri havalimanına yaklaşık 1.5 km mesafede olup Ege Boyu projesine ise yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır. Sevenler Caddesi, Şile otoyolu ve Sancaktepe'yi otobana ve Samandıra'ya bağlayan 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 şap olup 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 amaçlı olarak kullanıldığı görülmüştür.

Zemin kat:

Bu katta da zeminler şap halinde olup duvarlar plastik boyalı durumdadır. Pencere PVC doğrama ve çift camlıdır. Tüm kat aynı kiracı firma tarafından kullanılmaktadır.

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya 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, 14 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14 milyon 657 bin 434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi İstanbulun Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşmuştur. 18 mahalle ve 1 köyden oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km² alana sahiptir. 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.

İlçeye bağlı 1 adet köy bulunmakta olup, köydeki toplam arazi 8.497 dekadır. Bu arazinin 2.390 dekarı fiili anlamda hayvancılık faaliyetlerinde kaba yem açığı için silaj yapımına yönelik ekimler (özellikle silajlık mısır) için değerlendirilmektedir. 3.375 Dekarlık alan ise çayır ve mera olarak kullanılmaktadır. İlçede polikültürel anlamda tarımsal faaliyet yapılmamaktadır. Ayrıca tarımsal desteklemeler ile ilgili başvurular alınıp, değerlendirilmekte ve sonuçlandırılmaktadır.

Bölgede yaşayanlar ekonomik faaliyetleri açısından incelendiğinde sanayi ve ticaret sektörlerinde çalışanların yoğunluğu göze çarpmaktadır. Bölgedeki yapılaşma faaliyetlerinin sürüyor olması, inşaat sektörünün de ekonomik faaliyetler içinden önemli bir pay alması şeklinde sonuç vermektedir.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 354.882 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

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

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibariyle hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü, Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Planlama Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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;
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 636 70 44

Remax Mesken Temsilciliği

ALINAN BİLGİ

1270 m2 arsa içerisinde yer alan bina asma kat ve çatı katı ile birlikte 5 kattan oluşmaktadır. Veysel Karani Mahallesi içerisinde konumlanmıştır. Giriş kat yüksekliğinin 6.50m olduğu beyan edilmiştir. İmar yapılaşma koşulları ile ilgili bilgi alınamamıştır. 4200 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. İnşa kalitesi ve şerefiye olarak benzer özelliklere sahip olmakla birlikte değerlendirilen taşınmazın parcel alanı daha büyüktür.

SATILIK	4200 .-M ²	7.000.000 .-TL	1.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 534 402 41 42

Turyap Sancaktepe Temsilciliği

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz 5 katlı bir bina olarak pazarlanmaktadır. Kapalı alanı 2300 m², arsa alanı ise 600 m² dir. Taşınmaz H: 6 kat ticaret + konut alanında (TK4) yer almaktadır. Kaks:1.65 dir. 2 adet dükkan ve 20 adet ofisten oluşan bir proje geliştirilebileceği vurgulanmıştır. Ana cadde üzerindedir. Ulubatlı Hasan Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre imar koşulları ve şerefiye olarak daha iyi bir konumda bulunmaktadır. Taşınmazın arsa değeri için 2.500.000 TL lik arsa bedeli olduğu satış aşamasında ise 5.000.000 TL için anlaşıldığı fakat kiracı firma nedeni ile satışın gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır. Halihazırda boş durumdadır. Satış rakamında değişiklik yapıldığı belirtilmiştir. 20.000-25.000 TL aralığında kira getirisine sahip olabileceği vurgulanmıştır.

SATILIK	2300 .-M ²	4.000.000 .-TL	1.739 .-TL/M ²
KİRALIK	2300 .-M ²	25.000 .-TL	11 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 426 46 91

Ak Gayrimenkul

Taşınmaz yaklaşık 20 yaşındadır. Akpınar Mahallesi'nde yer almaktadır. Otobanın güney kısmında Malkoçoğlu Caddesi'ne yakın bir konumda yer aldığı bilgisi alınmıştır. 4 katlı bina halihazırda boş durumdadır. 2100 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu vurgulanmıştır. Halihazırda boş durumdadır. Daha önce tekstil amaçlı kullanıldığı bilgisi alınmıştır. Tekrar kiralanması durumunda 25.000-30.000 TL aralığında kira getirebileceği beyan edilmiştir. Konum olarak benzer bir şerefiyeye sahiptir.

SATILIK	2100 .-M ²	4.000.000 .-TL	1.905 .-TL/M ²
KİRALIK	2100 .-M ²	27.500 .-TL	13 .-TL/M ²

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

TEL 1 ; 0 531 609 53 00

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Veysel Karani Mahallesi'nde yer almaktadır. Cadde üzerinde yer aldığı ifade edilmiştir. 16.440 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. 16.000.000 USD(~54.000.000.-TL) istenmektedir. Kira değeri hakkında bilgi edinilememiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi bir konumda yer almaktadır.

SATILIK	16440 .-M ²	54.000.000 .-TL	3.285 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum**Bircan Emlak İnşaat**

TEL 1 ; 0 532 597 59 46

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Abdurrahman Gazi Mahallesi'nde yeni bir proje olan Dumankaya Mozaik projesine yakın bir konumda sokak içerisinde yer almaktadır. 8 dairelik bir apartman olan emsal taşınmaz komple satılık durumdadır. 2 adet ters dubleks, 4 adet ara kat daire, 2 adet çatı dubleksi olmak üzere 8 bağımsız bölüm olarak pazarlanmaktadır. 120'şer m² 2 adet teras dubleks, 160'ar m² 2 adet çatı dubleksi 90 m² lik 4 adet ara kat daireden oluşmaktadır.

SATILIK	920 .-M ²	1.925.000 .-TL	2.092 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Beyan Eden Kişi, Kurum**Şima Emlak İnşaat**

TEL 1 ; 0 532 597 59 46

ALINAN BİLGİ

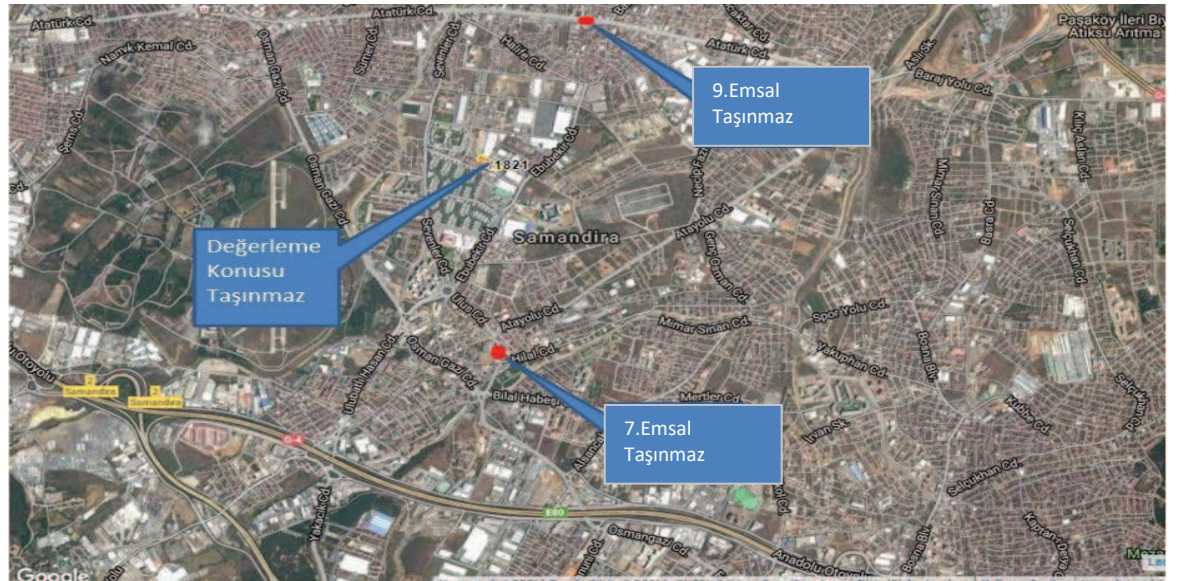
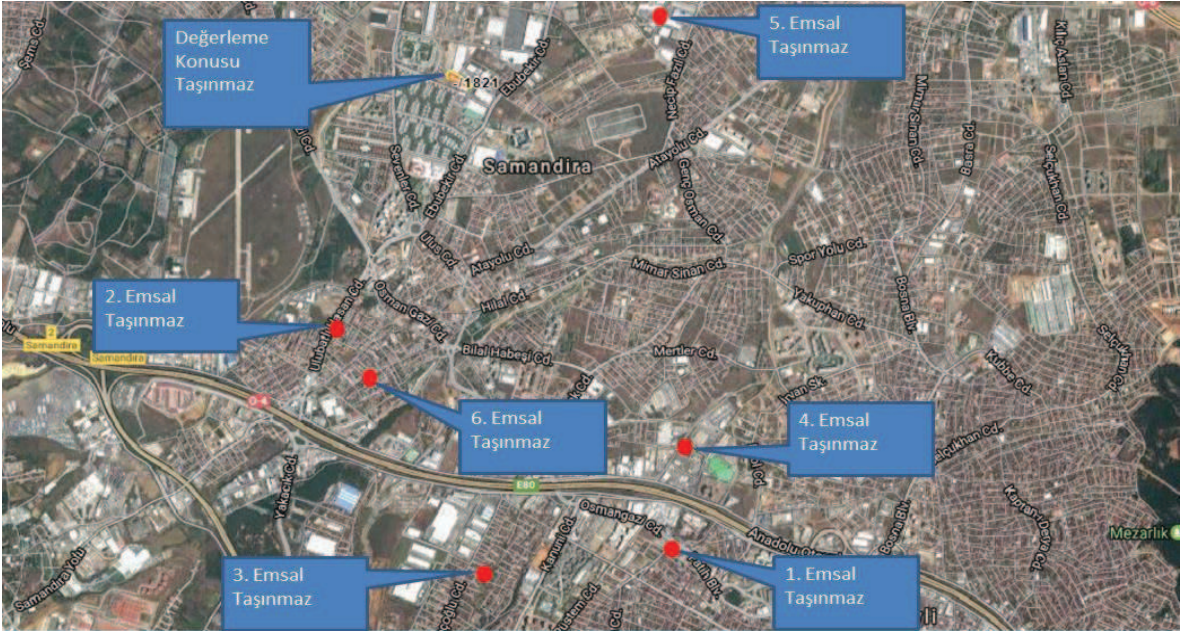
Taşınmaz yeni bir binada 2 katlı dükkan olarak pazarlanmaktadır. 100 m² giriş kat, 110 m² bodrum kat olmak üzere toplam 210 m² kullanım alanı ile birlikte pazarlanmaktadır. Eyüp Sultan Mahallesi içerisinde Refah Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Halihazırda boş durumda olup 2500 TL civarında kira getirisi sağlayabileceği vurgulanmıştır. Dükkan olarak pazarlandığı için m² birim değerinin daha yüksek olabileceği öngörülmektedir.

SATILIK	210 .-M ²	580.000 .-TL	2.762 .-TL/M ²
KİRALIK	210 .-M ²	2.500 .-TL	12 .-TL/M ²

Kiralık İşyeri Emsalleri

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 549 451 78 81 ALINAN BİLGİ Taşınmaz Samandıra'da oldukça merkezi bir konumda yer almaktadır. Binadaki ofis katları kiralık durumdadır. Katlar 500 m ² kullanımlı olup zemin ve duvarlar natamam durumdadır. Bu şekilde teslim edileceği vurgulanmıştır. Şerefiye ve bina kalitesi olarak değerlendirme konusu taşınmaza nazaran daha iyi olduğu düşünülmektedir.	Kuzey Yatırım Emlak								
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>500 .-M²</td> <td>10.000 .-TL</td> <td>20 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	500 .-M ²	10.000 .-TL	20 .-TL/M ²					
KİRALIK	500 .-M ²	10.000 .-TL	20 .-TL/M ²						
8 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 736 23 63 ALINAN BİLGİ Taşınmaz bina olarak pazarlanmaktadır. Fatih Mahallesi'nde otobanın güney kısmında yer almaktadır. Yaklaşık 8 yaşında olan bina 6 kattan oluşmakta olup 5600 m ² kapalı kullanım alanına sahiptir. İskanlı olduğu beyan edilmiştir. Konum olarak benzer şerefiyeye sahip olduğu, inşaat kalitesi ve kullanım niteliği olarak da değerlendirilen taşınmazdan daha iyi olduğu düşünülmektedir.	Kaçmaz Emlak								
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>5600 .-M²</td> <td>120.000 .-TL</td> <td>21 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	5600 .-M ²	120.000 .-TL	21 .-TL/M ²					
KİRALIK	5600 .-M ²	120.000 .-TL	21 .-TL/M ²						
9 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 537 769 52 28 ALINAN BİLGİ Taşınmaz Safa Mahallesi'nde baraj yolu olarak bilinen Atatürk Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yeni inşa edildiği bilgisi alınmıştır. Çift asansörlü birçok kurumsal sektöre ve firmaya uygun bir nitelikte olduğu beyan edilmiştir. Bodrum katları ile birlikte 8 katlıdır. Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi bir konumda yer almaktadır. 2670 m ² brüt kapalı alanıdır.	Remax Fores 2								
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>2670 .-M²</td> <td>35.000 .-TL</td> <td>13 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	2670 .-M ²	35.000 .-TL	13 .-TL/M ²					
KİRALIK	2670 .-M ²	35.000 .-TL	13 .-TL/M ²						
10 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 537 362 30 60 ALINAN BİLGİ Taaşınmaz Fatih Mahallesi'nde Ortadağ mevkinde konumlanmıştır. 4 katlı bir plaza olarak pazarlanmaktadır. 400 m ² arsa içerisinde 1200 m ² kapalı kullanım alanına sahiptir. Dış cephesi giydirme cepheidir. Dükkan ve ofis katlarından oluşmaktadır. Dükkan ve ofis kullanımlı olmasından ötürü m ² birim değerinin daha yüksek olabileceği öngörülmektedir. Konum olarak benzer şerefiyeye sahip bir noktada yer almaktadır. Taşınmazın piyasa bedelinin 3.500.000 TL olabileceği vurgulanmıştır. İnşaat özelliği, şerefiye ve kullanım niteliği olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.	FG Gayrimenkul ve Yatırım								
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>1200 .-M²</td> <td>25.000 .-TL</td> <td>21 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>SATILIK</td> <td>1200 .-M²</td> <td>3.500.000 .-TL</td> <td>2.917 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	1200 .-M ²	25.000 .-TL	21 .-TL/M ²	SATILIK	1200 .-M ²	3.500.000 .-TL	2.917 .-TL/M ²	
KİRALIK	1200 .-M ²	25.000 .-TL	21 .-TL/M ²						
SATILIK	1200 .-M ²	3.500.000 .-TL	2.917 .-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 3
SATIŞ FİYATI		7.000.000	4.000.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	8.430,00	4.200	2.300	2.100
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		1.667	1.739	1.905
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI	E=1.10	E=1,10	E=1.65	E=1.10
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
		0%	-5%	0%
CEPHE		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%
BULUNDUĞU KAT		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
BULUNDUĞU KATA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	15%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	0%
DİĞER BİLGİLER	Parsel alanı	1.270	600	1200
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	6.407,62	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		25%	25%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		25%	5%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.000	2.083	1.826	2.095

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
KİRA FİYATI		120.000	35.000	25.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	8.430,00	5.600	2.670	1.200
BİRİM M ² DEĞERİ		21	13	21
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-8%	-15%	-20%
CEPHESİ		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER (TAŞINMAZIN YAŞI)	9	8	0	3
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME (İNŞ. KALİTESİ)		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		0%	-3%	-3%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-33%	-31%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13,58	18	9	14

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her birinde değerlendirilen taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

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. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilen binanın özelliklerine bağlı olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 2.000.-TL/m² , aylık kira birim m² değeri ise 13,58.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
8430,00 m ²	2.000 TL/m ²	16.860.000 TL	4.794.813 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%76)		12.813.600 TL	3.644.058 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6,90-%8,57 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 8 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	2300	23.000	276.000	4.000.000	6,90%
Emsal 3	2100	27.500	330.000	4.000.000	8,25%
Emsal 10	1200	25.000	300.000	3.500.000	8,57%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri ise 13,58.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

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

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (\$)	
8430,00 m ²	13,58 TL/m ²	1.373.753 TL	390.681 \$	
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%76)		1.044.052 TL	296.918 \$	

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	13,58	1.373.752,80	8,0%	17.171.910,00
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%76)		13.050.652 TL		3.711.473 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Emsal 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 emsal karşılaştırma yönteminde ise piyasa rayıçlerinin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğunun kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;**

TOPLAM DEĞER (-TL)	16.860.000,00 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	12.813.600,00 TL

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

TOPLAM DEĞER (-TL)	17.171.910,00 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	13.050.651,60 TL

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklilerin 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 siva, 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 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.

Ayrıca, SRV-1410003-REV. numaralı ve 07.04.2015 tarihli raporda belirtilmiş olan kapalı hale getirilmiş açık sundurma alanın projesine uygun olarak tekrar açık hale getirildiği görülmüştür. Yapılan bu düzeltme ile de taşınmazlarda yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

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

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bir bütün olarak kiralanabilir olması, bina olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde binanın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alındığında brüt alan üzerinden 10-14.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür. Toplam kira bedeli arsa payları oranında bağımsız bölümlere dağıtılmış olup, EK-2 deki listede sunulmuştur.

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

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

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

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

16.860.000 .-TL

(On Altı Milyon Sekiz Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

19.894.800 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan % 76 oranındaki hissenin toplam değeri için ;

12.813.600 .-TL

(On Bir Milyon Beş Yüz Doksan Altı Bin Üç Yüz Sekiz TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

15.120.048 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
16.860.000	4.794.813	4.607.816	19.894.800

SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
12.813.600	3.644.058	3.501.940	15.120.048

1 USD = 3,5163 .-TL 1 EURO = 3,6590 .-TL

Değerleme Uzmanı



A. 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.