

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAŞAKŞEHİR

DEPOSİTE SOSYAL TESİS %48,65 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: SRVGY-2017-REV- 00001

Değerleme Tarihi:29.12.2017

Rapor Tarihi:05.01.2018

Revizyon Tarihi: 23.05.2018



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	29.12.2017
Revizyon Tarihi	:	23.05.2018
Rapor No	:	SRVGY-2017-REV-00001
Değerleme Tarihi	:	29.09.2017-29.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 Ada 1 Parsel No'lu, 6.785,70 M ² Yüzölçümlü taşınmazın Pazar Değeri Tespiti.
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	23.504,59m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sosyal Tesis Alanı

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri	Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri
KDV Hariç	38.500.000 TL	10.189.000 USD
KDV Dâhil	45.430.000 TL	12.023.000 USD

	Tamamlanması Durumundaki Servet GYO (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri	Tamamlanması Durumundaki Servet GYO (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri
KDV Hariç	18.730.000 TL	4.957.000 USD
KDV Dâhil	22.101.400 TL	5.849.000 USD

	Gayrimenkulün %95 İnşa Seviyesindeki Pazar Değeri	Gayrimenkulün %95 İnşa Seviyesindeki Pazar Değeri
KDV Hariç	37.500.000 TL	9.924.000 USD
KDV Dâhil	44.250.000 TL	11.710.000 USD

	Servet GYO' nun %95 İnşa Seviyesinde (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri	Servet GYO' nun %95 İnşa Seviyesinde (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri
KDV Hariç	18.240.000 TL	4.827.000 USD
KDV Dâhil	21.523.000 TL	5.696.000 USD

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



Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	9
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	9
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	9
1.3	Değerleme Tarihi	9
1.4	Dayanak Sözleşmesi	9
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	10
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	10
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	11
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı).....	11
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	12
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	12
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	13
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	15
4.2.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.3.1	İstanbul İli	18
4.3.2	Başakşehir İlçesi.....	19
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	20
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	20
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
	Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir;.....	21

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	23
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	24
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	26
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	26
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	27
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	27
5.4.1	Yapısal İnşaat Özellikleri	27
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	27
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
6.2	Swot Analizi	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	29
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	30
6.4.1	Emsal(Piyasa Değeri) Yaklaşımı	30
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	32
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	34
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	34



6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	34
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	35
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	35
7.4	Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
8	SONUÇ	39
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
8.2	Nihai Değer Takdiri	39
9	EKLER	40



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 05.01.2018

Revizyon Tarihi : 23.05.2018

Rapor Numarası : SRVGY-2017-00001

Raporun Türü : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 Ada, 1 Parsel numaralı 6.785,70 m² yüzölçümlü gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsam : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 29.09.2017 tarihinde çalışmalara başlanmış 05.01.2018 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 23.05.2018 tarihinde revize edilmiştir

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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



3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

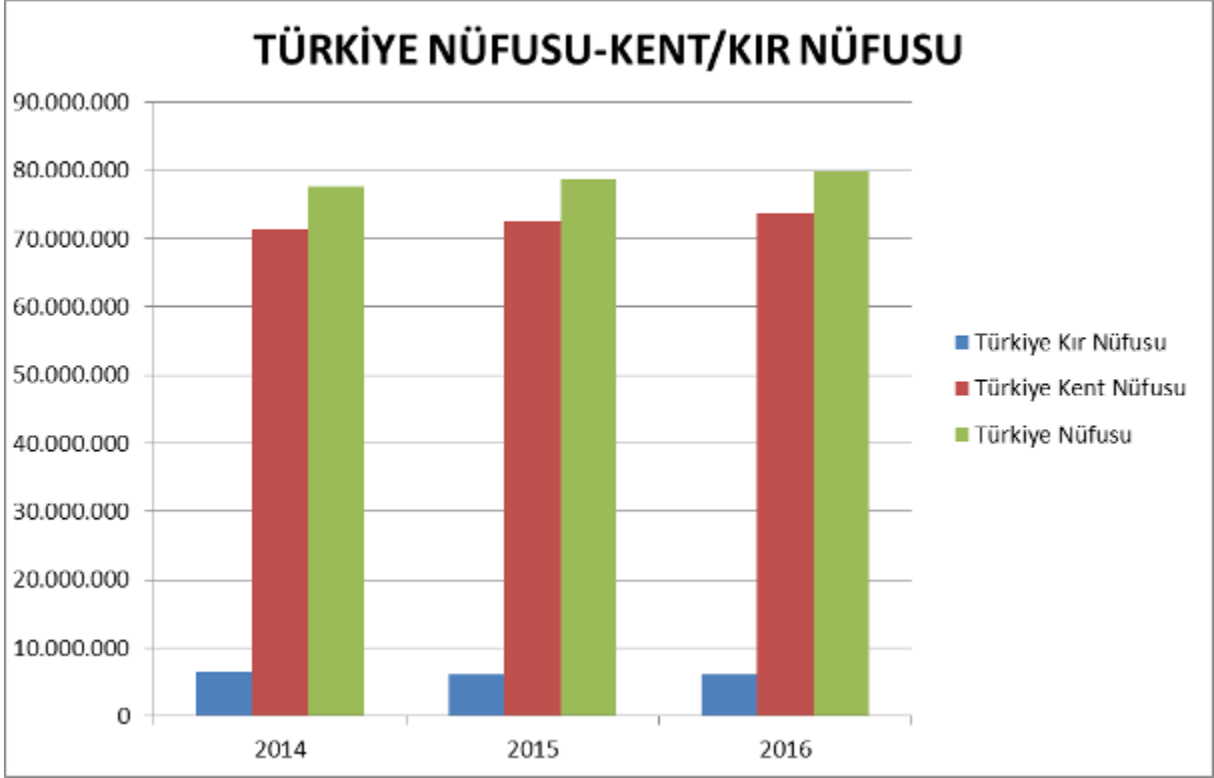
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 79.814.871 kişidir. Bu sayının % 50,2 (40 milyon 43 bin 650 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 771 bin 271 kişi) kadınlardan oluşur.

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

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

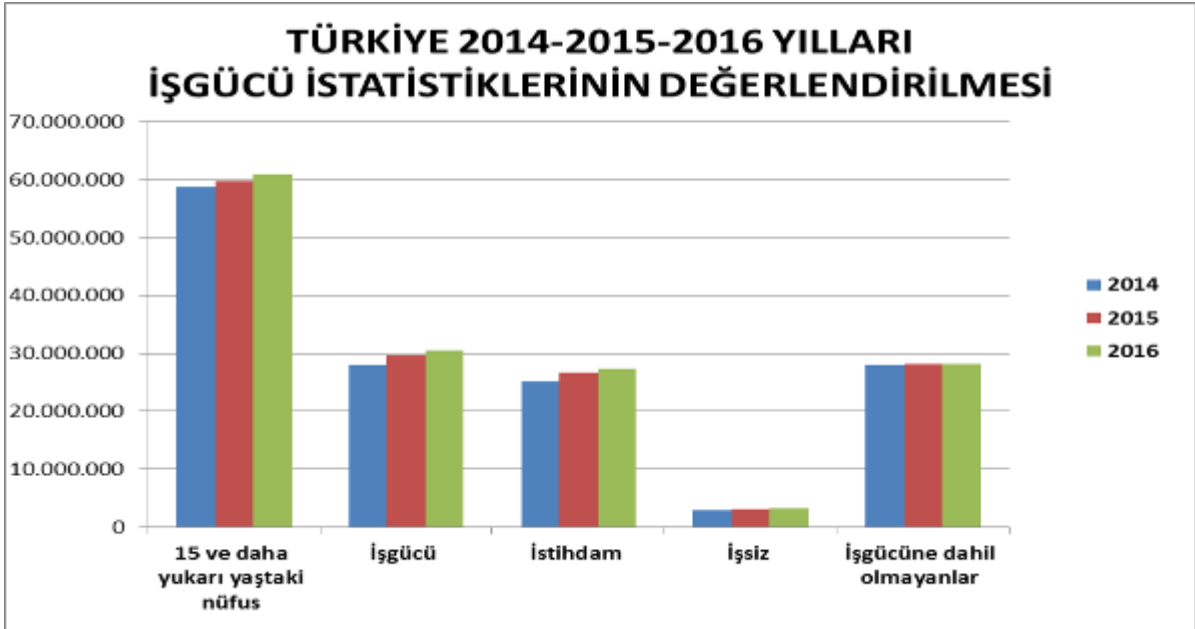
Çizelge-1: 2014, 2015 ve 2016 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

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



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

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



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

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

4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

4.2.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul’un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul’un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,



- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

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

2016 yılında Türkiye'de meydana gelen gelişmelere paralel olarak gayrimenkul piyasalarında bir durgunluk gözlemlense de hükümetin aldığı tedbirler ,inşaat firmaları ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren kuruluşların yapmış oldukları kampanyalar ile özellikle konut sektöründe yeniden bir hareketlenme gözlemlenmiştir.

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

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

4.3.2 Başakşehir İlçesi

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

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

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

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



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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlıdır.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; İkitelli OSB müdürlüğünün Süleyman Demirel Bulvarında kavşaktan Bedrettin Dalan Bulvarına bağlanılır, yaklaşık 1,3km sonra sol tarafta konumlarına 2715. Sokağa bağlanılır, yaklaşık 200m ilerlendikten sonra değerleme konu taşınmaz sağ tarafta konumlanmaktadır.

Konu parselin çevresinde çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır. Parsel M3 Metro hattına yaklaşık 250m mesafededir. Değerleme konu taşınmazın yakın çevresinde Deposite AVM, Mall Of İstanbul AVM, Dolapdere Sanayi sitesi, Masko, Aymakoop, Keresteciler Sanayi Sitesi yer almaktadır.

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



Uydu Görüntüsü



Gayrimenkul Çevresi Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Mahallesi	:	İkitelli-2
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	479
Parsel No	:	1
Yüzölçümü	:	6.785,70 m ²
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Arsa

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi / Yevmiye
1.Bodrum	1	357/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	2	365/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	3	329/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	4	337/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	5	495/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1.Bodrum	6	492/6785	Büro	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	7	340/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	8	438/6785	Asma Katlı Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	9	460/6785	Asma Katlı Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	10	415/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
Zemin	11	384/6785	Dükkân	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	12	434/6785	Çok Maksatlı Salon	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	13	299/6785	Ofis	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	14	283/6785	Ofis	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	15	283/6785	Ofis	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	16	283/6785	Ofis	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	17	319/6785	İş Yeri	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655
1	18	472/6785	İş Yeri	Servet GYO A.Ş	973/2000	17.10.2014 16655

Not: Mevcut durumda tapuya kayıtlı 18 bağımsız bölüm mevcut olup tadilat projesine göre 22 bağımsız bölüm vardır. Tadilatın sona ermesinin ardından mevcut kat irtifakı terkin edilerek yeniden kat irtifakı kurulacaktır.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

07.11.2017 tarihinde Başakşehir Tapu Kadastro Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt örneğine göre;

Taşınmazların tamamında müştereken bulunana takyidatlar;

Beyan: Yönetim Planı: 20.10.2006

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği 03.08.2010 tarihli 10928 yevmiye ile kayıtlıdır.

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

1-2-11 Nolu Bağımsız Bölümlerde Bulunan Takyidatlar;

Kira Şerhi: Krokisinde gösterilen kısımda 99 yıllığı 1 TL'den Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 30.09.1997 tarih ve 8110 yevmiye ile kayıtlıdır.



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

Kira Şerhi: Simpaş İkitelli Plaza İnş. Tic. A.Ş. lehine 01.04.2006 tarihinden itibaren başlamak üzere 10 yıl müddetle 17.05.2006 tarih ve 8181 yevmiye ile kayıtlıdır.

*Söz konusu şerh taşınmazların mülkiyeti Servet GYO A.Ş. ye geçmeden önce konmuş olup, mevcutta kiralar Servet GYO A.Ş. tarafından tahsil edilmekte olup bu şerhin fiili olarak geçerliliği kalmamıştır. Bu sebeple Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın son 3 yıl içinde her hangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar taşınmazlarda herhangi bir kısıtlama oluşturmadığından dolayı gayrimenkulün tapu kayıtları açısından sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca yoktur.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nün 28.11.2017 tarihli imar durum yazısına göre taşınmazların bulunduğu parsel 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planlarında Emsal= 1.50 olan Sosyal Tesis Alanı lejandında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları, ön bahçe çekme mesafesi 10m., yan bahçe çekme mesafeleri 5'er m. olarak belirtilmiştir. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

Belge Türü	Tarih	Sayı	Alan(m2)
Yapı Ruhsatı	31.05.2005	2005/024	19.455
Tadilat Ruhsatı	26.05.2006	2006/031	22.447,94
Yapı Kullanma İzni	18.12.2007	2007/056	22.447,94
Tadilat Kat İlavesi Güçlendirme Ruhsatı	30.05.2014	2014/019	30.460,51
İsim Değişikliği Ruhsatı	21.12.2015	2015/037	30.460,51
Tadilat Ruhsatı	23.03.2016	2016/006	23.504,59
Tadilat Projesi	21.03.2016	-	23.504,59

21.03.2016 tarihli mimari projeye göre taşınmaz; 3 Bodrum + Zemin + 2 Normal Katlıdır. 22 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Projesine göre;

- 3.Bodrum kat; sığınak, wc, su deposu, eklenti depo, yangın merdiveni, teknik hacimler, 1 nolu bağımsız bölüm işyeri hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 49.48,55m²,
- 2. Bodrum kat; elektrik odası, eklenti depo, sosyal alan, genel depo, yangın merdivenleri, teknik hacim, 2 nolu işyeri hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 4.397,63m²,
- Bodrum kat; teknik hacimler, yangın merdivenleri, 3-4-5-6-7-8-9-10-11 no'lu işyeri hacimlerinden meydana gelmiş toplam brüt 3.998,65m²,
- Zemin kat; teknik hacimler, holler, yangın merdivenleri, 12-13-14-15-16 no'lu işyeri hacimlerinden meydana gelmiş olup toplam brüt 4.002,20m²,
- Asma kat; teknik hacimler, holler, yangın merdivenleri, zemin katta yer alan dükkânların asma kat hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 773,3m²,
- 1.Normal kat; araç rampası, tesisat hacimleri, teknik hacimler, yangın merdivenleri, 17-18-19-20-21-22 nolu işyeri hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 4.003,57m²,
- 2.Normal kat; tesisat hacimleri, teknik hacimler, yangın merdivenleri, mescit hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt 1.380,69m² alanlı olup yapı toplam 23.504,59m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

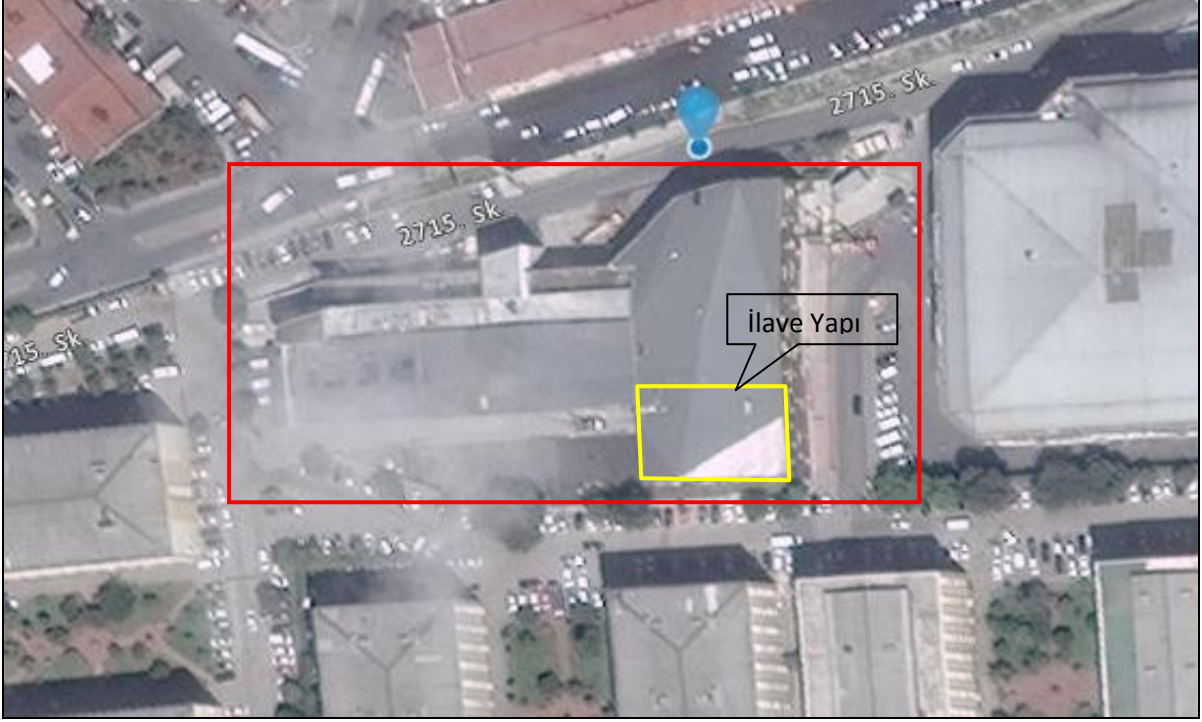
Binanın daha etkin ve verimli kullanılabilmesi amacıyla tadilat projesi ile eski projeye göre kapsamlı değişiklikler yapılmış olup, yapıdaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- Yapının I-J ve 1-12 aksında çalışan katlara ve yapının arka cephesinde 1.kat seviyesine hizmet veren A-L ve 12-18 aksında çalışan katlara servis araç dolaşım rampaları eklenmiştir. Ayrıca yapının doğu cephesine 3.bodrum kata ulaşım için ilave bir rampa daha eklenmiştir.

- Mevcut yapıya 1 kat ilave edilerek, yapının ana merdiveni ve asansörü buna uygun olarak uzatılmıştır. Mescid de üst kata alınmıştır. Ayrıca yapının kolonlarında da güçlendirme yapılmıştır.
- Yapının eski 4.bodrum katı ile 3.bodrum katı arasında yer alan döşeme kaldırılarak 5.50 m. yüksekliğinde bir kiralama alanı sağlanmıştır. Bu alan yaklaşık 4.948 m² olup buradaki alan tadilat projesinde başka alanlara inşaa olarak eklenmiştir
- Eski yapıda yer alan uzay çatılı havuz kapatılmış, çatı açılarak dış teras bahçe alanları ile birlikte yeni yapılaşma şartlarına uygun olarak mevcut yapının güneydoğusuna 3 kat yüksekliğinde ilave yapı inşa edilmiştir.
- Mescid, eski yapıya 1 kat ilave edilmek suretiyle üst kata alınmış, böylece alt katlara yakın kiralama alanları oluşturulmuştur.
- Mevcut yapıya ilave alanlarla birlikte yangın kaçışlarını destekleyen düşey dolaşım merdiven çekirdekleri yapılmıştır.
- Yapı kullanma izin belgesine esas mimari projeye göre bina toplam alanı 22.447,94 m² iken yeni tadilat projesine göre 23.504,59 m² olmuştur. Buna göre tadilat kapsamında binada 1.054,65 m² ilave alan kazanılmıştır.
- Yapının eski halini ve yeni halini gösteren uydu görüntüleri aşağıda yer almaktadır.



2015 Yılı Uydu Görüntüsü



2017 Yılı Uydu Görüntüsü

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın 21.03.2016 onay tarihli tadilat projesi ve 23.03.2016 tarihli tadilat yapı ruhsatı bulunmakta olup binada tadilat devam etmektedir. Tadilat ruhsatının süresi devam ediyor olup zemin katta mevcut tadilat ruhsatı eki tadilat projesi hilafına sundurma altı açık alan kapatılmış olduğu görülmüştür. Söz konusu alanın projesine uygun hale getirilmesi ya da tadilat ruhsatı ve tadilat yapı kullanma izin belgesi alınarak ilave alanın ruhsata bağlanması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

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

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

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

5.4.1 Yapısal İnşaat Özellikleri

Toplam Bina Kapalı Alanı (Onaylı Tadilat Projesine Göre)	23.504,59m ²
Binanın Yaşı	~ 12 (Tadilat Sürüyor)
İnşaat Türü	Betonarme Karkas
Yapı Nizamı	Blok
Binanın Kat Adedi	7
Dış Cephe	Kısmen plastik badana kısmen alüminyum sandviç panel giydirme
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğal Gaz
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Yok

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, tadilatı devam eden sosyal tesis binasıdır
- Binada tadilat çok büyük oranda tamamlanmış olup 2. Normal katta yeni mescit alanında inşaat çalışmaları devam etmektedir.
- Mahallinde yapılan tespitler aşağıdaki gibidir.
- 3. Bodrum katta; zeminler helikopter şap, duvarlar badanalı, tavanlar brüt beton, floresan aydınlatmadır.

- 2. Bodrum katta; zeminler helikopter şap, duvarlar badanalı, tavanlar brüt beton, floresan aydınlatma katlar arasında merdivenler mermer, duvarlar plastik badana, floresan aydınlatmadır.
- 1. Bodrum katta; zeminler kısmen seramik kısmen helikopter şap, duvarlar kısmen saten boya kısmen badana, bazı bölümler dekorasyonlu, kısmen spot kısmen floresan aydınlatmadır.
- Zemin katta; zeminler kısmen seramik kısmen helikopter şap, duvarlar kısmen saten boya kısmen badana, bazı bölümler dekorasyonlu, kısmen spot kısmen floresan aydınlatmadır.
- Zemin katta; projesinden hilafı olarak sundurma alanının altı demir doğrama ile kapatılarak yaklaşık 60m² kapalı alan oluşturulmuştur.
- 1. Normal katta; mescit alanı halı kaplama floresan aydınlatmadır. Katın bir kısmında tadilat çalışmaları devam etmekte olup bu katta zeminler şap, duvar brüt betondur. Aydınlatma sistemi henüz tamamlanmamıştır.
- Yerinde yapılan incelemelere göre tamamlanmış ve devam eden inşaat çalışmaları göz önünde bulundurulduğunda proje(bina) tamamlanma oranı %95 olarak belirlenmiştir.



6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Parsel Giyim Koop. Sanayi sitesinde yer almaktadır.
- Ticari taşınmazların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.
- Katların hepsine kamyon ve tır yanaşabilmektedir.
- Bölgede satılık ve kiralık mülk sayısı azdır.
- Konu taşınmaz Deposite AVM' nin yanında yer almaktadır.
- 3. Köprü bağlantı yoluna ve TEM bağlantı yoluna yakın konumdadır.

Zayıf Yönler

- Binada halen tadilat devam etmektedir.
- Taşınmaz hisseli mülkiyettedir.
- Şehir merkezine ulaşımında yoğun trafik problemi mevcuttur.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında binada devam eden bir inşaat olması ve aynı zamanda gelir getiren bir mülk olması sebebiyle maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal(Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında emsal yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmada sosyal tesis imarlı arsa emsaline ulaşılamamış olup sanayi ve ticaret imarlı arsalar emsal alınmış ve imar durum düzeltmeleri yapılmıştır.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	İmar Durumu	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Özellik
1	Bankalar Cad.	Emsal 1,00 Sanayi	4500	35.425.000	7.872,22	Meganur Emlak: 0535 297 94 97	İyi bir cadde üzerinde olup köşe konumludur.
2	Hürriyet Bul. Yakın	Emsal 1,00 Ticaret	4500	18.380.000	4.084,44	Sahibinden: 0212 255 67 28	Kısmen düşük şerefide olup pazarlık payı yüksektir.
3	Hürriyet Bul.	Emsal 1,00 Sanayi	9500	88.570.000	9.323,16	Platinum World: 0212 424 19 24	Kısmen düşük şerefide olup pazarlık payı yüksektir.
4	Bedrettin Dalan Bul.	Emsal 1,00 Sanayi	5100	37.400.000	7.333,33	Kumkale Gayrimenkul: 0212 487 46 00	Metroya yakın olup benzer özelliklerdedir.
5	Hürriyet Bul.	Emsal 1,00 Sanayi	2620	23.620.000	9.015,27	Nur Emlak: 0212 485 56 57	Ulaşım imkanlarına yakın olup pazarlık payı mevcuttur.

Emsal tablosunda yer alan taşınmazların konumu, büyüklüğü ve imar durumları değerlendirilmiş ve üzerlerindeki pazarlık payları da göz önünde bulundurularak emsal düzeltme tablosu hazırlanmıştır. (Değerleme konusu binanın arsası sosyal tesis imarlı olduğundan bu konuda da düzeltme uygulanmıştır.)

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	35.425.000	18.380.000	88.570.000	37.400.000	23.620.000
Pazarlık Payı	15%	10%	20%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	30.111.250	16.542.000	70.856.000	31.790.000	20.077.000
Büyükölük(m2)	4.500	4.500	9.500	5.100	2.620
Birim M2 Satış Değeri	6.691,39	3.676,00	7.458,53	6.233,33	7.662,98
Konum Düzeltmesi	-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Durum Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	10%
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	-60%	-25%	-60%	-60%	-60%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-65%	-25%	-60%	-60%	-60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.342	2.757	2.983	2.493	3.065
Ortalama	2.728 TL				

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, bölgede proje geliştirilebilecek ölçekte çok fazla boş arsa kalmadığı görülmüştür. Bunun yanı sıra bölgede sosyal tesis imarlı satılmış ya da satılık parsel olmadığı öğrenilmiştir. Bu nedenle sahip olduğu imar koşullarına göre, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede birebir emsali olabilecek arsa bulunmamaktadır. Emsal düzeltmesi yapılırken, sanayi imarlı parsellere göre imar düzeltmesi %60, ticaret imarlı parsellere göre %25 olarak öngörülmüştür. Yapılan görüşmeler, çevre araştırmaları, konu taşınmazın konumu, imar durumu, yüzölçümü, geometrik ve topografik yapısı da göz önünde bulundurularak taşınmazın arsa m² birim değerinin 2.728 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Arsa Alanı (m ²)	Birim Arsa Değerı (TL/m ²)	Arsa Değerı
6.786	2.728 TL	18.515.000 TL

MALİYET HESAPLARI (479 Ada 1 Parsel)

Arsa Alanı, m ²	6.786
Toplam Brüt İnşaat Alanı(m ²)	23.505
Peyzaj + Açık Otopark Alanı (m ²)	2.786

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ²	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
İşyeri Alanları	14.345	794	11.389.994
Ortak Alanlar	9.160	705	6.457.455
TOPLAM BİNA MALİYETİ TL			17.847.448
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	1,0%		178.474
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	1,0%		178.474
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		178.474
Yasal İzinler & Danışmanlık	1,0%		178.474
Teslim	0,0%		0
Rezerv	0,0%		0
Müteahhit Ücreti	8,0%		1.427.796
TOPLAM DİĞER MALİYETLER TL			2.141.694
TOPLAM GELİşTİRME MALİYETİ TL			19.989.142
GİYDİRİLMİş BİRİM MALİYET TL			850

*2017 Yılı yapı birim maliyetlerinden 4/a birim maliyeti 882TL/m² alınmış olup işyerleri için %10 yıpranma düşülerek 794TL/m²; ortak alanlar için %20 yıpranma düşülerek 705TL/m² maliyet baz alınmıştır.

Yapının tamamlanması durumunda Arsa + Yapı Toplam Maliyeti = Taşınmaz Değerı

$$18.515.000\text{TL} + 19.990.000\text{TL} = \underline{38.505.000\text{TL}}$$

Arsa Değeri (TL)	Yapı Maliyeti (TL)	%95 Tamamlanma Oranına Göre Yapı Maliyeti (TL)	Tamamlanması Durumunda Oluşacak Toplam Değer (Arsa+ Bina) (TL)	Mevcut Tamamlanma Oranına* Göre Toplam Değeri (Arsa+ Bina) (TL)
18.515.000	19.990.000	18.990.000	38.505.000	37.506.000

**Tamamlanma oranı %95 tir.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Bu sebeple bölgedeki işyeri kira fiyatları araştırılmıştır.

KİRALIK DEPO EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Bedrettin Dalan Bulvarı	Zemin	1179	19.000	16,12	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Nitelikli depo ama ve üretim amaçlı binada yer almaktadır.
2	E.Turgut Özal Caddesi	Zemin	2100	39.000	18,57	Kumkale Gayrimenkul: 0212 487 46 00	Nitelikli depo ama ve üretim amaçlı binada yer almaktadır.
3	Sinpaş İş Modern	Zemin	700	14.000	20,00	Pi Real Estate: 0212 477 49 09	Nitelikli depo ama ve üretim amaçlı binada yer almaktadır.
4	Hürriyet Bulvarı	Zemin	6800	143.000	21,03	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Nitelikli depo ama ve üretim amaçlı binada yer almaktadır.
5	E.Turgut Özal Caddesi	Zemin	2800	45.000	16,07	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Nitelikli depo ama ve üretim amaçlı binada yer almaktadır.

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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Aylık Kira(TL)	19.000	39.000	14.000	143.000	45.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	17.100	35.100	12.600	121.550	40.500
Büyükölçüm(m2)	1.179	2.100	700	6.800	2.800
Birim M2 Kira Değeri (TL)	14,50	16,71	18,00	17,88	14,46
Konum Düzeltmesi	0%	-5%	-10%	-10%	5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%	5%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	5%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	-5%	-10%	-10%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	17	16	16	16	16
Ortalama	16 TL				

Bölgedeki emlak ofisleri yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, yapısı kat yüksekliği ve ulaşım imkânlarına yakınlığı göz önünde bulundurulmuş taşınmazın ortalama m² birim kira değerinin 16 TL /m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Aylık Birim Kira (TL/m ²)	Kiralanabilir Alan (m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Boşluk ve Kira Kaybı (%)	Yıllık Net Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değer	Yuvarlanmış Değer
16	14.345,08	229.521,28	2.754.255	0,15	2.341.117	0,065	36.017.185	36.000.000

Buna göre taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri 36.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Yapının Tamamlanmış Durumundaki Değeri	Yapının Tamamlanması İçin Gerekli Maliyet	Yapının Mevcut Tamamlanma Oranına Göre Değeri
36.000.000 TL	1.000.000 TL	35.000.000 TL

Bölgedeki kapitalizasyon oranı %6,5 olarak belirlenmiş ve yapının tamamlanması için harcanması gereken maliyet bedeli düşülerek mevcut durumuna göre değeri 35.000.000TL olarak belirlenmiştir.



6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu binanın kira değeri raporun 6.43. Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı bölümünde analiz edilmiş olup yıllık brüt kira değeri 2.754.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu konum, çevresinin gelişimi ve imar durumu dikkate alındığında, parsel üzerindeki tadilatı süren mevcut yapının en etkin verimli kullanımı sağlayacağı düşünülmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Deposite Sosyal Tesis tadilat projesine göre 22 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden meydana gelmiştir. Binanın bir bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın çevresinde satılık arsa emsali bulunabildiği ve parsel üzerindeki yapıda kapsamlı bir tadilatın devam ediyor olması, taşınmazda mevcutta kiracıların bulunması sebebiyle değerlemede maliyet ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

Taşınmazın değeri maliyet yaklaşımı ile değeri 37.500.000TL olarak, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile 35.000.000TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın inşaatının devam etmesi, bağımsız bölüm sayısının değişecek olması ve mevcut boşluk oranının çok yüksek olması nedeniyle nihai değer takdirinde maliyet yöntemi ile hesaplanan değer dikkate alınmış olup, binadaki devam eden tadilatın tamamlanması durumundaki değeri 38.500.000TL mevcut tamamlanma durumuna göre değeri 37.500.000TL tahmin ve takdir edilmiştir. Servet GYO' nun projedeki payı %48,65 olup, hissenin değeri $37.500.000TL \times 0,4865 = 18.243.750 TL \approx 18.240.000 TL$ olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu bina için 23.03.2016 tarihinde son tadilat ruhsatı alınmıştır. Söz konusu ruhsat ve onaylanan avan projeye istinaden binada tadilat devam etmektedir. Değerlemede güncel tarihli olan bu tadilat yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatında belirtilen bağımsız bölüm sayısının değerlendirilmesi tarihi itibarıyla tapu tescilinin yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle bina bir bütün olarak değerlendirilmiş olup inşaatın tamamlanmasının ardından mevcut kat irtifakının terkin edilip yeniden kat irtifakı kurulacağından mevcut durumda tapuda tescilli bağımsız bölümlere münferiden değer takdiri yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının “b” bendine göre; 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.

Bina için yapı ruhsatı alınmış, kat irtifakı tesis edilmiş ve 18.12.2007 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Binada kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Binadaki bağımsız bölümlerin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması, binada inşaatı tamamlanmış kısımların yapı kullanım izin belgesinin olması, binadaki bağımsız bölümlerin tapu senedinde belirtilen niteliklerinin mevcut durumlarına uygun olması nedeniyle tebliğin ilgili maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olacağı kanaatindeyiz.

Yapı kullanma izni alınmasının ardından binada yapılacak tadilat için tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup, mevcut durumda binada tadilat çalışmaları devam etmektedir. Binadaki tadilatın sona ermesinin ardından bina için tekrar yapı kullanma izin belgesi alınması ve mevcut kat irtifakının terkin edilerek tadilat sonrasında ortaya çıkacak yeni duruma göre tekrar kat irtifakı (veya kat mülkiyeti) tesis edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi 1. fıkrası “r” bendine göre Ortaklık portföyüne dâhil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Binadaki 18 adet bağımsız bölümün tapudaki nitelikleri dükkân, ofis vb. “işyeri” şeklindedir.

Binanın tadilattan etkilenen kısımlarında imalatlar devam etmekte olduğundan bu kısımlar fiilen kullanılmamaktadır.



Tadilat yapılan alan dışında, yapı kullanma izin belgesi alınmış kısımlar kiracıları tarafından “işyeri” olarak kullanılmakta olup bir kısmı da boş durumdadır(kiralık)

Değerleme konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “işyeri” olarak bulunmaya devam edebileceği düşünülmektedir. Bu durumda;

Binanın yapı kullanma izin belgesi alınmış olan kısımların tapudaki niteliği “dükkân büro, ofis işyeri” olup, fiili kullanım şekilleri ile uyumludur.

Hâlihazırda inşaat halinde olan kısımlar fiilen kullanımda olmadığından ilgili tebliğ hükmüne aykırı bir durum söz konusu olmadığı düşünülmektedir.

Bu nedenle taşınmaz için sundurma altında kalan alanın projesine uygun hale getirilmesi ya da tadilat ruhsatı alınarak kapatılan alanın ruhsata bağlanarak yapı kullanma izin belgesi alınması halinde;

Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış, kira getirisi olan kısımlarının “bina” olarak; Tadilatı süren kısımlarının ise binadaki ruhsat gerektiren kapsamlı tadilat nedeniyle “gayrimenkul projesi” olarak portföye alınmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Binada kira geliri elde edilen kısımlar tadilat yapılan alanın dışında olup kira geliri elde edilen kısımlara ait yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Diğer yandan değerlendirme konusu binada zemin katta; proje hilafı olarak sundurma alanının altı demir doğrama ile kapatılarak yaklaşık ilave 60m² kapalı alan oluşturulmuş olup Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesi “y” bendi aşağıdaki gibidir.

Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri

Buna göre esaslı tadilat, ruhsata tabi olup, İkitelli Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada zemin kattaki sundurma altı alanın kapatılması bina taban alanını değiştirmiş olup esaslı tadilat olarak nitelendirilebilecek olan bu işleme ait tadilat projesi ve tadilat yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

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



Bu durumda, mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeler alınmamış olduğundan değerlendirme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

Sundurma altında kalan alanın projesine uygun hale getirilmesi ya da tadilat ruhsatı ve tadilat yapı kullanma izin belgesi alınarak söz konusu kapatılan alanın ruhsata bağlanması gerekmektedir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri	Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri
KDV Hariç	38.500.000 TL	10.189.000 USD
KDV Dâhil	45.430.000 TL	12.023.000 USD

	Tamamlanması Durumundaki Servet GYO (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri	Tamamlanması Durumundaki Servet GYO (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri
KDV Hariç	18.730.000 TL	4.957.000 USD
KDV Dâhil	22.101.400 TL	5.849.000 USD

	Gayrimenkulün %95 İnşa Seviyesindeki Pazar Değeri	Gayrimenkulün %95 İnşa Seviyesindeki Pazar Değeri
KDV Hariç	37.500.000 TL	9.924.000 USD
KDV Dâhil	44.250.000 TL	11.710.000 USD

	Servet GYO' nun %95 İnşa Seviyesinde (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri	Servet GYO' nun %95 İnşa Seviyesinde (%48,65) Hissesine Düşen Pazar Değeri
KDV Hariç	18.240.000 TL	4.827.000 USD
KDV Dâhil	21.523.000 TL	5.696.000 USD

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

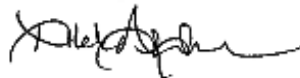
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Kontrol Eden

Dilek YILMAZ AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Proje Kapak Sayfası
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Belgeleri