

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**SANCAKTEPE İLÇESİ SAMANDIRA
ÇELİK&TÜZÜN LOJİSTİK TESİSİN ~%76 HİSSESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: SRVGY-2017-REV-00004**

Değerleme Tarihi:29.12.2017

Rapor Tarihi: 05.01.2018

Revizyon Tarihi: 23.05.2018



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.



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	:	05.01.2018
Revizyon Tarihi	:	23.05.2018
Rapor No	:	SRVGY-2017-00004
Değerleme Tarihi	:	02.10.2017-29.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 Parsel Üzerinde Yer Alan 4 Adet İşyeri Nitelikli Taşınmazın Pazar Değeri Tespiti.
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	8.430,00m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Emsal: 1,10 Konut + Ticaret 1

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Tamamının Pazar Değeri(TL)	Servet GYO A.Ş' nin (~%76) Hissesine karşılık Gelen Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	18.546.000 TL	14.088.000 TL
KDV Dahil	21.884.000 TL	16.624.000 TL

	Gayrimenkulün Tamamının Pazar Değeri(USD)	Servet GYO A.Ş' nin (~%76) Hissesine karşılık Gelen Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	4.908.000 USD	3.728.000 USD
KDV Dahil	5.791.000 USD	4.399.000 USD

	Gayrimenkulün Tamamının Yıllık Kira Değeri(TL)	Servet GYO A.Ş' nin (~%76) Hissesine karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	1.416.240 TL	1.076.000 TL
KDV Dahil	1.671.000 TL	1.270.000 TL

	Gayrimenkulün Tamamının Yıllık Kira Değeri(USD)	Servet GYO A.Ş' nin (~%76) Hissesine karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	375.000 USD	285.000 USD
KDV Dahil	442.000 USD	336.000 USD

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



Değerlemede Görev Alan Kişiler

Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı TANER DÜNER
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.....	11
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	15
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.3.1	İstanbul İli	17
4.3.2	Sancaktepe İlçesi	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	21

5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	22
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
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	23
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	24
5.4.1	Yapısal İnşaat Özellikleri	24
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	24
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	Swot Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	27
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	27
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	28
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	28
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	30



6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	30
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
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	32
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
8.2	Nihai Değer Takdiri	33
9	EKLER	34



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 29.12.2017

Revizyon Tarihi: : 23.05.2018

Rapor Numarası : SRVGY-2017-00004

Raporun Türü : İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 Parsel Üzerinde Yer Alan 4 Adet İşyeri nitelikli 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, Kemal ÇETİN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

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 02.10.2017 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

Bu rapor, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 29.09.2017 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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 değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda 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 işlemleri; 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

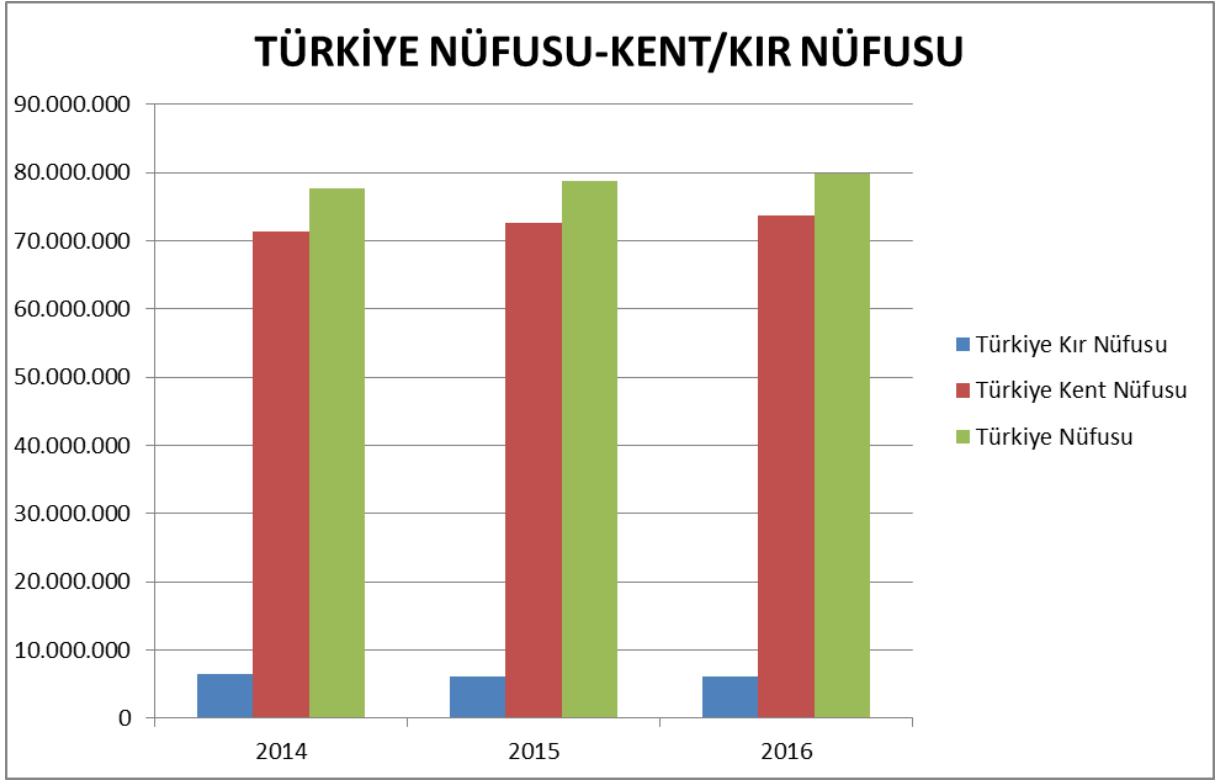
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 79.814.871 kişidir. Bu sayının % 50,2 (40 milyon 43 bin 650 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 771 bin 271 kişi) kadınlardan oluşur.

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	79.814.871
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

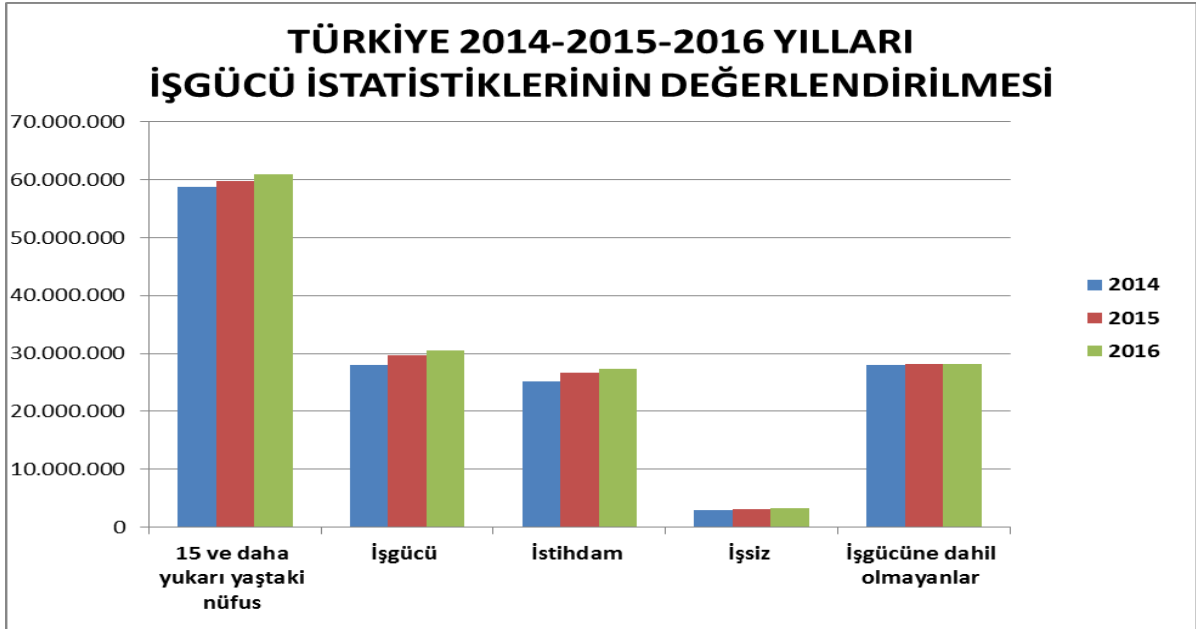
Çizelge-1: 2014, 2015 ve 2016 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

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 artırılamaması 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 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

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

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



Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları

oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.804.116 kişidir.

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

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

4.3.2 Sancaktepe İlçesi



Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda konumlanmaktadır. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90

kilometrekaredir, ve sınırları dahilinde toplam 21 mahalle bulunmaktadır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. 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. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir. 3.köprü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir. Arazilerinin bir kısmı bu proje için kamulaştırılmıştır. Belediye binası Sarıgazi'de iken, Samandıra'ya taşınması için yeni binanın inşaatının bitmesi beklenmektedir. İlçe sınırları içerisinde metro hattı geçmesi de planlanmaktadır. Samandıra nüfusu 2016 yılına göre 377.046 kişi olarak belirlenmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

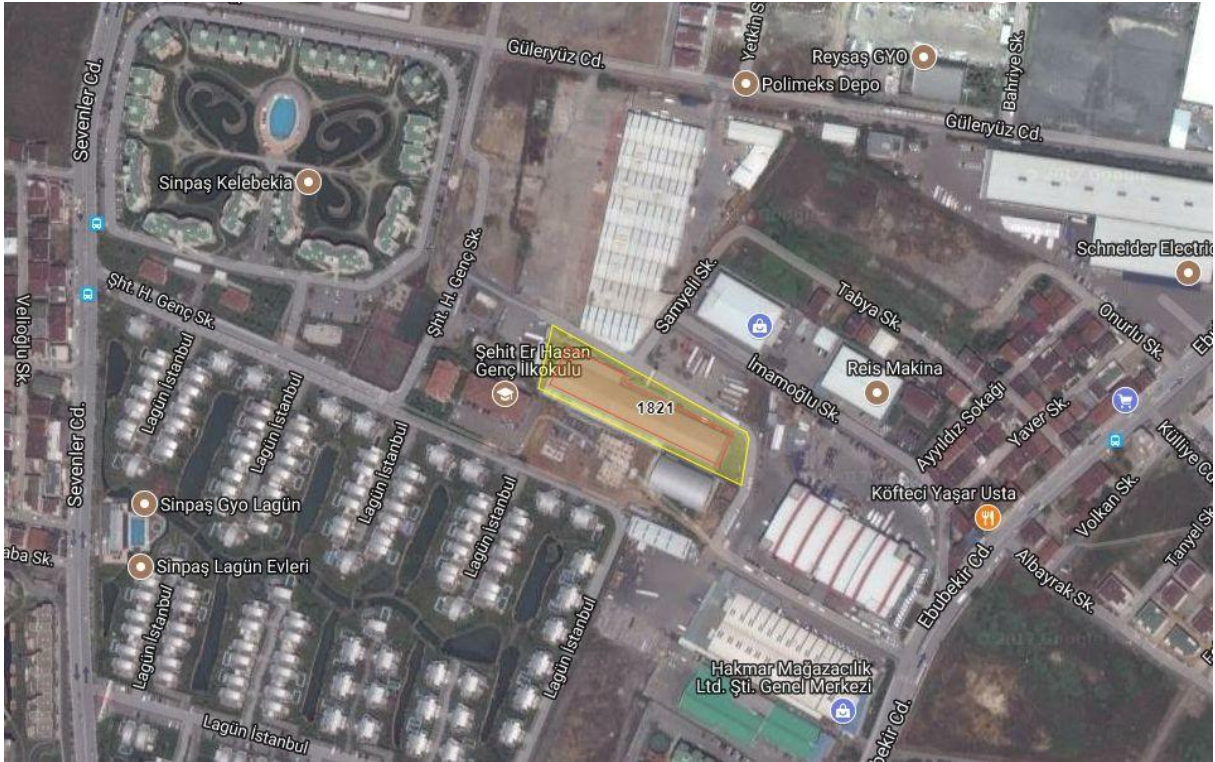
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Samandıra İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Şehit Hasan Genç Sokak No:5 konumlu depolama tesisidir.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; Sancaktepe Belediyesi önündeki Enderun Caddesinden sol tarafa dönülerek Ebubekir Caddesine bağlanılır, yaklaşık 420m sonra sol tarafa dönülerek Şehit Hasan Genç Sokağa bağlanılır ve değerleme konu taşınmaz sokağın sonunda solda konumlanmaktadır.

Konu parselin çevresinde konut siteleri ve depolama tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazın çevresinde Sinpaş GYO ya ait bir çok konut projesi olup bunun dışında Sancaktepe Belediye binası askeri havalimanı, Via Hospital, İBB Safa Tepesi sosyal tesisleri ve az katlı konut yapıları yer almaktadır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na bağlantısı yaklaşık 1,6 km, FSM Köprüsü'ne yaklaşık 24 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 21 km mesafede yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Gayrimenkul Çevresi Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
Mahallesi	:	Samandıra
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	
Parsel No	:	1821
Yüzölçümü	:	6.785,70 m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	:	Kâgir İş Yeri ve Arsası

Bağımsız bölümler takip eden taloda sunulmuştur.

Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi/Yevmiye
Bodrum	1	211450/640762	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	6084114/8009525	02.11.2017 - 26649
Bodrum	2	32041/640762	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	15601945863/20530655242	02.11.2017 - 26649
Zemin	3	205043/640762	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	49901122170/65691881383	02.11.2017 - 26649
Zemin	4	192228/640762	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	7796968237/10264366478	02.11.2017 - 26649

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

07-08.12.2017 Tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan alınan tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken üzerinde aşağıdaki takyidatlar¹ bulunmaktadır.

Şerh: Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Anonim Şirketi lehine 76/100 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır, 04.12.2007 tarih ve 15719 yevmiye no ile.

Söz konusu şerhin taşınmazların mülkiyeti Servet GYO A.Ş.'ye geçmeden önce konduğu anlaşılmaktadır. İlgili sözleşmenin taraflarından olan Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Anonim Şirketi bu sözleşme uyarınca tahhüdünü yerine getirmiş ve inşaatı tamamlamıştır; buna istinaden taşınmazın 76/100 hissesi mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazlar bu süreç tamamlandıktan sonra 2010 yılında Servet GYO A.Ş. uhtesine geçmiştir. İlgili sözleşmenin ve şerhin bu şartlar altında hükmü kalmadığı görülmektedir. Bu nedenle ilgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi birinci fıkrasının (c) ve (i) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Beyan: 04.11.2007 tarihli yönetim planı, 06.12.2007 tarih be 15828 yevmiye no ile.

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 07.02.2008 tarih ve 2025 yevmiye no ile.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazda 02/11/2017 tarih ve 26649 yevmiye no ile hisse satışı işlemi yapılmıştır. Bu satış işleminin pay düzenlemesi amacı ile yapıldığı düşünülmektedir.

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, gayrimenkulün tapu kayıtları açısından sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında engel teşkil edebilecek bir takyidat bulunmamaktadır.

¹ Ayrıca, taşınmazların Ahmet Kamil Tüzün adına tescilli hisseleri üzerinde müştereken 21.01.2010 tarih 528 yevmiye no ile 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.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu parselle ilişkin Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 20.12.2017 tarih 11824 No'lu imar durum yazısına göre taşınmazların bulunduğu parsel, 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planında, kısmen TAKS 0,5; KAKS:1,10, hmax:4 kat, Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu taşınmazın imar arşivi taraması 15.12.2017 tarihinde Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde dijital sistem üzerinden yapılmıştır.

Taşınmaza ait;

- 08.06.2006 tarih ve 2006/155 sayılı ilk yapı ruhsatı,
- 02.10.2007 tarih ve 2007/19 sayılı tadilat ruhsatı,
- 14.12.2007 tarih ve 2007/30 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

incelenmiştir.

Taşınmaza ait 02.10.2007 tasdikli tarihli onaylı mimari proje 15.12.2017 tarihinde Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

Yapı kullanma izin belgesine göre konu taşınmazın alan dökümü şu şekilde olup onaylı mimari projesi ile uyumludur.

Mahal	Alan
Ortak Alan, Bina içi sığınak	326,00
Ortak Alan, Bina içi kapalı otopark, garaj	2.009,00
Bina içindeki işyeri	6.095,00
Toplam	8.430,00

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün Yapı Denetim firması Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Limited Şirketi' dir.

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

Sancaktepe Belediyesi 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

Taşınmazın 02.10.2017 onay tarihli 8.429,12 m² kapalı alana sahip toplam 4 bağımsız bölümden oluşan işyerine ait onaylı mimari projesi, 08.06.2006 tarih ve 2006/155 sayılı, 9.953,06 m²'lik kapalı alanlı projesine göre tanzim edilmiş ilk yapı ruhsatı, 02.10.2007 tarih ve 2007/19 sayılı, 8.430,00 m²'lik kapalı alanlı projesine göre düzenlenmiş tadilat ruhsatı, ve 14.12.2007 tarih ve 2007/30 sayılı, 8.430,00 m² kapalı alana sahip iş yeri nitelikli projenin yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Bina için 06.12.2007 tarih ve 15828 yevmiye numarası ile yönetim planı tapuya beyan edilmiş ve bina 07.02.2008 tarihi ve 2025 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz için gerekli tüm yasal izinlerin alındığı anlaşılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından yapılan değerlendirme çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında bir sakınca yoktur.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi (Projesine Göre)	:	Bodrum + Zemin
Ekspertiz Konusu Toplam İnşaat Alanı	:	8.430m ²
Yaşı	:	10
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma-Soğutma-Havalandırma Sistemi	:	Var (Klima)
Asansör	:	Var
Otopark	:	Var
Yangın Merdiveni/ Tesisatı	:	Var
Jeneratör	:	Var
Otopark	:	Var
Güvenlik	:	Var

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Şehit Hasan Genç Sokak üzerinde konumlu köşe bir parsel üzerinden yer almaktadır.
- Konu taşınmazın üzerinde konumlandığı bölge orta eğime sahiptir.
- Konu parsel betonarme karkas yapı şeklinde inşa edilmiş olup bodrum kat ve zemin kattan ibaret bir yapıdır.
- Bodrum katın bir bölümü gömülü vaziyette olup bir bölümü eğimden dolayı açığa çıkmaktadır.
- Konu taşınmaz aktif olarak depolama faaliyetleri açısından kullanılmakta olup tamamı bir lojistik firmasına kiraya verilmiştir.
- Onaylı mimari projesine göre bodrum katta, bir ve iki numaralı bağımsız bölümler, garaj alanı, sığınak alanı ve dinlenme alanı WC gibi ortak mahaller bulunmaktadır. Bodrum katın alanı yaklaşık olarak 4.930 m²'dir.



- Zemin katta ve bodrum katında prefabrik ve sökülebilir takılabilir malzemelerden idari ofisler yapıldığı görülmektedir. Zemin katın toplam kapalı alanı yaklaşık 3.500 m²'dir.
- Zemin kat bölüm 7 – 10 m² tavan yüksekliğine sahip olup bodrum kat yaklaşık 5,50 metrelik temiz yüksekliğe sahiptir.
- Bodrum kattan iki adet zemin kata çıkan bir rampa bulunmaktadır. Bu rampanın kapısının saha gezisinde kapalı olduğu görülmüştür. Bodrum kat girişi parselin batısında bulunan bodrum kat ana girişinde yapılmaktadır.
- Bodrum katta ve zemin katta bulunan alanların tamamı aktif olarak kullanılmakta olup bu bölümlerde raflama sistemleri kullanıldığı görülmektedir.
- Bodrum kat ve zemin yapı içerisinde birbirlerine entegre olmayıp ayrı ayrı girişlere sahiptirler.
- Tüm bina tek bir kiracı tarafından kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Konu taşınmazın değerlemesini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Konu taşınmaz mevcut durumda işleyen bir tesis olup yerinde gözle yapılan incelemelerde önemli bir eskime ve yıpranmaya rastlanmamıştır.

Zayıf Yönler

- Konu taşınmaz bölgedeki ana ulaşım güzergâhı olan Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesine göre içeride tali yol üzerinde kalmakta olup konu taşınmaz bu caddelerden algılamamaktadır.
- Konu taşınmaz çevresinde sanayi tesisleri bulunmasına karşın ağırlıklı olarak yeni geliştirilmiş kapalı site tarzı konut alanları düzensiz gelişmiş konut alanları ile çevrilidir.
- Konu taşınmaz kentin ana ulaşım omurgası olan D-100 ve E-80 otoyollarına uzak bir mesafededir.

Fırsatlar

- Bölge yatırımcıların tercih ettiği, konut ve AVM projelerinin olduğu ve bu doğrultuda gelişen bir bölgedir.
- Yeni hizmete alınan Kuzey Anadolu otoyoluna görece yakın konumu ile bu karayolunu kullanması zorunlu olan kamyon ve tır gibi lojistik araçlarının bu bölgeye kayması iş fırsatları oluşturabilir.

Tehditler

- Bölgedeki hızlı kentleşme ile birlikte bölgedeki sanayi ve depolama alanlarının şehir dışındaki bölgelere taşınması düşünülmektedir. Bu şartlar altında bölgedeki sanayi tesislerinin taşınması ile birlikte konu tesisin iş hacminin azalacağı düşünülmektedir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın İş Yeri nitelikli olması nedeniyle emsal karşılaştırma ve Gelir İndirgeme (doğrudan kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

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

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile benzer konum, büyüklük fonksiyon ve kullanım koşullarında yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan bina emsalleri ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

	Kapalı Alan	Fiyat	Kapalı Alanı Birim Fiyat	Not	Kontak	İletişim
Emsal 1	26.000	52.500.000	2.019	Katlı Üretim ve Depo Merkezi	Remax Endüstri	0533 413 61 90
Emsal 2	4.400	17.000.000	3.864	Katlı Üretim ve Depo Merkezi	Reality Wrold Bengi	0536 433 57 93
Emsal 3	3.250	7.900.000	2.431	Katlı Üretim ve Depo Merkezi	Remax Eksen	0507 680 80 40
Emsal 4	2.800	4.300.000	1.536	Katlı Üretim ve Depo Merkezi	Remax Arge	0532 100 59 68
Emsal 5	2.000	4.625.000	2.313	Katlı Üretim ve Depo Merkezi	Remax City	0532 283 54 65

Mahallinde yapılan tespitler ve elde edilen satılık bina emsallerinin konumu, büyüklüğü, inşaat kalitesi ve kullanım olanakları ve fiziki yeterlilikleri değerlendirilmiş ve üzerlerindeki pazarlık payları da göz önünde bulundurularak emsal düzeltme tablosu hazırlanmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Değeri	52.500.000	17.000.000	7.900.000	4.300.000	4.625.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	47.250.000	15.300.000	7.110.000	3.870.000	4.162.500
Büyükölük(m ²)	26.000	4.400	3.250	2.800	2.000
Birim M ² Satış Değeri	1.817,31	3.477,27	2.187,69	1.382,14	2.081,25
Konum Düzeltmesi	0%	-10%	-10%	-5%	-5%
Büyükölük Düzeltmesi	5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Fiziki Uygunluk Düzeltmesi	10%	5%	15%	20%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	-10%	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.090	3.130	2.188	1.451	2.185
Ortalama	2.209 TL				

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, elde edilen emsaller üzerinden yapılan karşılaştırmalı analiz sonrasında konu taşınmazın birim kapalı alan satış değerinin **2.200 TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Toplam Brüt Kapalı Alan(m2)	8.430
Birim Satış Değeri	2.200 TL
Taşınmazın Toplam Değeri	18.546.000 TL
Servet GYO A.Ş. Hissesi	76%
Servet GYO A.Ş. Hissesi Değeri	14.088.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üreten bir mülk olması nedeniyle maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın halihazırda gelir üreten bir mülk olması sebebiyle, doğrudan kapitalizasyon yöntemi ile değer tespiti yapılmıştır.

Yönetimin kullanılması için ilk olarak bölgedeki benzer nitelikli mülklerdeki kiralama değerleri araştırılmıştır. Takip eden tabloda elde edilen emsal kiralama değerleri sunulmuştur.

	Kapalı Alan	Kira	Kapalı Alanı Birim Kira	Not	Kontak	İletişim
Emsal 1	3.500	78.000	22	Tam depo yüksek tavanlı	Remax Kalite	0541 260 60 02
Emsal 2	3.000	85.000	28	Tam depo yüksek tavanlı	Retürk	0544 242 07 42
Emsal 3	2.000	35.000	18	Tam depo yüksek tavanlı	Turyap	0533 360 87 35
Emsal 4	8.000	85.000	11	iki katlı tam depo gibi değil	Remax İnci	0532 337 26 69
Emsal 5	3.450	85.000	25	Tam depo yüksek tavanlı	JLL	0534 517 26 85
Emsal 6	3.000	39.000	13	Tam depo yüksek tavanlı	Turyap	0533 360 87 35
Emsal 7	2.080	40.000	19	Depoya uygun yüksek tavanlı	Remax İnci	0532 602 20 86
Emsal 8	4.500	72.000	16	Depoya uygun kolonlu	Turyap	0533 360 87 35

Mahallinde yapılan tespitler ve elde edilen satılık bina emsallerinin konumu, büyüklüğü, inşaat kalitesi ve kullanım olanakları ve fiziki yeterlilikleri değerlendirilmiş ve üzerlerindeki pazarlık payları da göz önünde bulundurularak emsal düzeltme tablosu hazırlanmıştır

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Kira Değeri	78.000	85.000	35.000	85.000	85.000	39.000	40.000	72.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	70.200	76.500	31.500	76.500	76.500	35.100	36.000	64.800
Büyükük(m ²)	3500	3000	2.000	8000	3450	3450	2080	4500
Birim M ² Kira Değeri	20,06	25,50	15,75	9,56	22,17	10,17	17,31	14,40
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%	-15%
Büyükük Düzeltmesi	-5%	-5%	-10%	0%	-5%	-5%	-10%	-5%
Fiziki Uygunluk Düzeltmesi	-10%	-10%	-5%	5%	-10%	-5%	0%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	-25%	-20%	0%	-25%	-15%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	15	19	13	10	17	9	15	12
Ortalama	14 TL							

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, elde edilen emsaller üzerinden yapılan karşılaştırmalı analiz sonrasında konu taşınmazın birim kapalı alan satış değerinin **14,00 TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır. Takdir edilen bu kira değeri işveren tarafından belirtilen ve mülkün şu anda ürettiği güncel kira değeri ile uyusmaktadır.



Kiralama değerinin belirlenmesinin ardından bölgedeki doğrudan kapitalizasyon değeri araştırılmıştır. Pazar araştırmaları esnasında aynı anda kiralık ve satılık emsaller üzerinden kapitalizasyon oranı %6 - %9 Aralığında olarak belirlenmiştir. Bölgede satış ve kiralama yapan emlak aracılık firmaları ile yapılan görüşmeler sonrasında bu kira çarpanının uygun bir değer olduğu görülmektedir. Kapitalizasyon oranı mülkler özelinde değişkenlik gösteren bir değer olup her mülk için belirlenmesi gereken bir değerdir.

Konu mülkün brüt kira çarpanı değeri %7,5 olarak takdir edilmiştir. Bu değerler üzerinden mülkin değeri takip eden tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Ortalama Kira Değeri	14,0 TL
Kiralana Alan Büyüklüğü	8.430
Aylık Kira Değeri	118.020 TL
Yıllık Kira Değeri	1.416.240 TL
Kapitalizasyon Oranı	7,50%
Taşınmazın Toplam Değeri	18.883.200 TL
Servet GYO A.Ş. Hissesi	76%
Servet GYO A.Ş. Hissesi Değeri	14.344.000 TL

6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu mülk mevcutta kira geliri üreten bir taşınmazdır. Yapılan pazar araştırmaları sonucunda konu mülkün aylık ve yıllık kira geliri değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

Ortalama Birim m2 Kira Değeri	14,0 TL
Kiralanan Alan Büyüklüğü	8.430
Aylık Kira Değeri	118.020 TL
Yıllık Kira Değeri	1.416.240 TL

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri analizi kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın mevcut durumunun en etkin verimli kullanımı sağladığı değerlendirilmektedir.



6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Binadaki ortak alanların, binanın bağımsız bölümlerin değerine, arsa payları oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır. Binanın bütün olarak değerlendirilmiş olması nedeniyle bağımsız bölüm bazında değerler, buldukları katlar da dikkate alınarak arsa payları oranında hesaplanarak rapor ekinde sunulmuştur.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile benzer özelliklere sahip yakın çevrede yakın zamanda satılmış ya da halen satılık bina emsallerine, tümünden bina kiralama değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın emsal karşılaştırma(piyasa değeri) yaklaşımı ile ulaşılan değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

Taşınmazın Toplam Değeri	18.546.000 TL
Servet GYO A.Ş. Hissesi	75,96%
Servet GYO A.Ş. Hissesi Değeri	14.088.000 TL

Taşınmazın Gelir yaklaşımı ile elde edilen değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

Taşınmazın Toplam Değeri	18.883.200 TL
Servet GYO A.Ş. Hissesi	75,96%
Servet GYO A.Ş. Hissesi Değeri	14.344.000 TL

Emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yaklaşımı ile ulaşılan değerler birbirlerine oldukça yakındır. Değerleme konusu taşınmazın pazar değeri takdirinde daha doğru sonuçlar verdiğinden dolayı emsal karşılaştırma(piyasa değeri) yaklaşımı kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın bina olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

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 mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın Pazar değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Tamamının Pazar Değeri(TL)	Servet GYO A.Ş' nin (~%76) Hissesine karşılık Gelen Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	18.546.000 TL	14.088.000 TL
KDV Dahil	21.884.000 TL	16.624.000 TL
	Gayrimenkulün Tamamının Pazar Değeri(USD)	Servet GYO A.Ş' nin (~%76) Hissesine karşılık Gelen Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	4.908.000 USD	3.728.000 USD
KDV Dahil	5.791.000 USD	4.399.000 USD
	Gayrimenkulün Tamamının Yıllık Kira Değeri(TL)	Servet GYO A.Ş' nin (~%76) Hissesine karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	1.416.240 TL	1.076.000 TL
KDV Dahil	1.671.000 TL	1.270.000 TL
	Gayrimenkulün Tamamının Yıllık Kira Değeri(USD)	Servet GYO A.Ş' nin (~%76) Hissesine karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	375.000 USD	285.000 USD
KDV Dahil	442.000 USD	336.000 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

Kemal ÇETİN

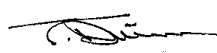
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Kontrol Eden

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177





9 EKLER

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