

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL- BAŞAKŞEHİR

ÇELİK VE TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ %59,92 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: SRVGY-2017-00003

Değer Tarihi:29.12.2017

Rapor Tarihi: 05.01.2018



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	:	05.01.2018
Rapor No	:	SRVGY-2017-00003
Değerleme Tarihi	:	29.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 525 Ada 11 Parselde konumlu "Atölye ve Ortak Mahaller" Nitelikli Taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkulün Servet GYO Hisselerinin Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	30.878,80 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi İmarlı

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	60.400.000	36.191.700
KDV Dâhil	71.272.000	42.706.200

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	16.013.000	9.595.100
KDV Dâhil	18.895.500	11.322.200

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	4.447.000	2.664.600
KDV Dâhil	5.247.460	3.144.300

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.179.000	706.400
KDV Dâhil	1.391.200	833.600

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 alış kuru 1 USD: 3,7719 TL kullanılmıştır.
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	15
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
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22

5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
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	23
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
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	25
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	25
5.4.1	Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	25
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	27
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27
6.2	Swot Analizi	27
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	28
6.4.1	Emsal Yaklaşımı(Piyasa Değeri Yaklaşımı)	28
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	29
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	30
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	31



6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	31
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	31
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	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 05.01.2018

Rapor Numarası : SRVGY-2017-00003

Raporun Türü : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 525 Ada, 11 Parselde konumlu "Atölye ve ortak Mahalleri" Nitelikli Taşınmazın %60 Hissesinin 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 02.10.2017 tarihinde çalışmalara başlanmış 05.01.2018 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

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 hazırlanmıştır.

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. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa 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

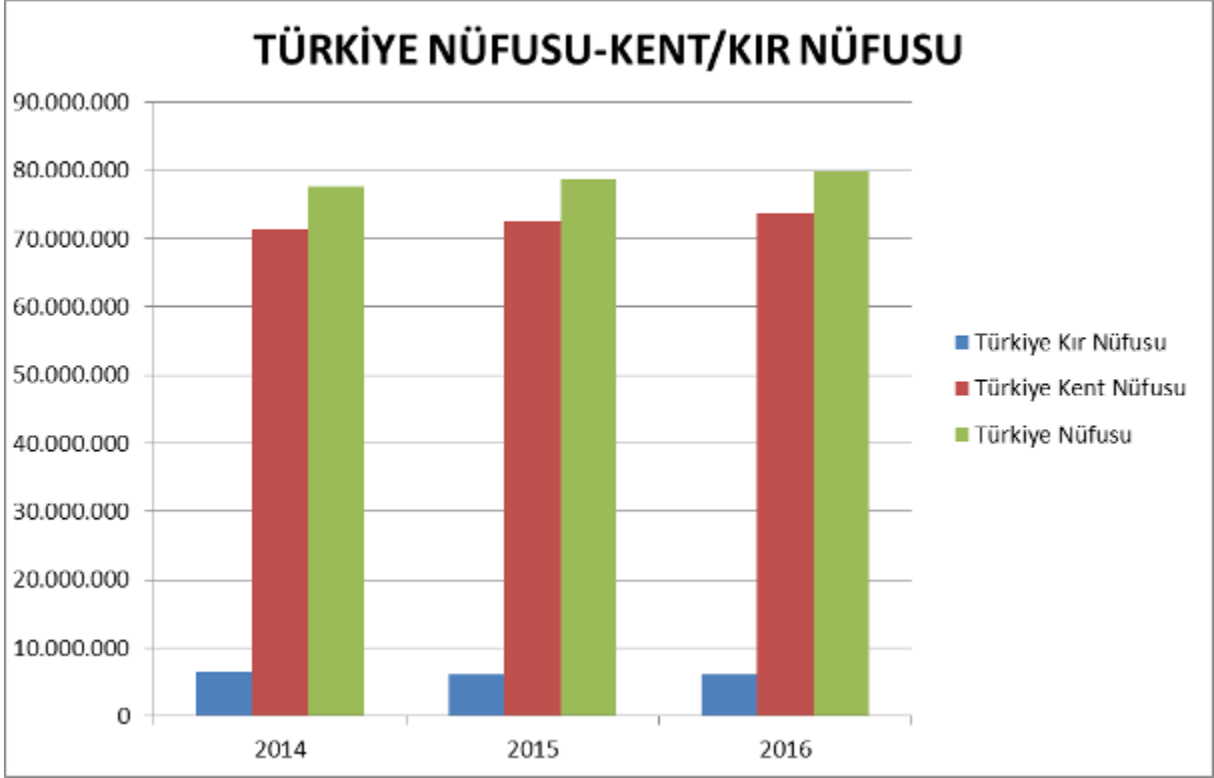
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 79.814.871 kişidir. Bu sayının % 50,2 (40 milyon 43 bin 650 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 771 bin 271 kişi) kadınlardan oluşur.

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

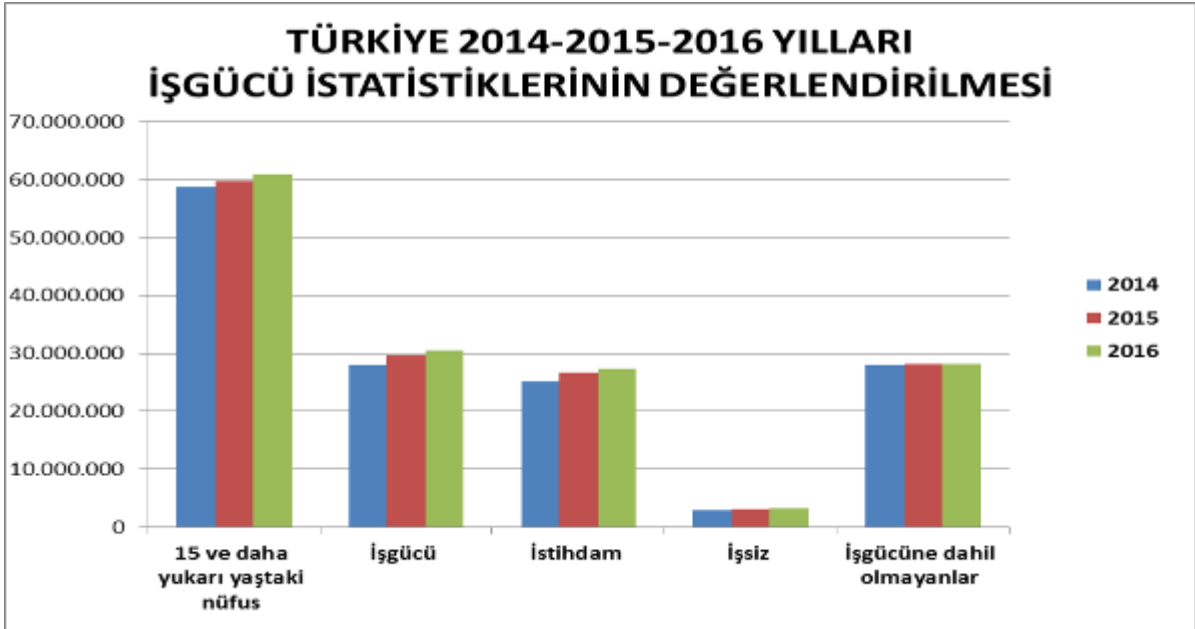
Çizelge-1: 2014, 2015 ve 2016 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

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 karşı %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 mali 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 artırım 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 da 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 denmekteydi. 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 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 İspartakule'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, İspartakule 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

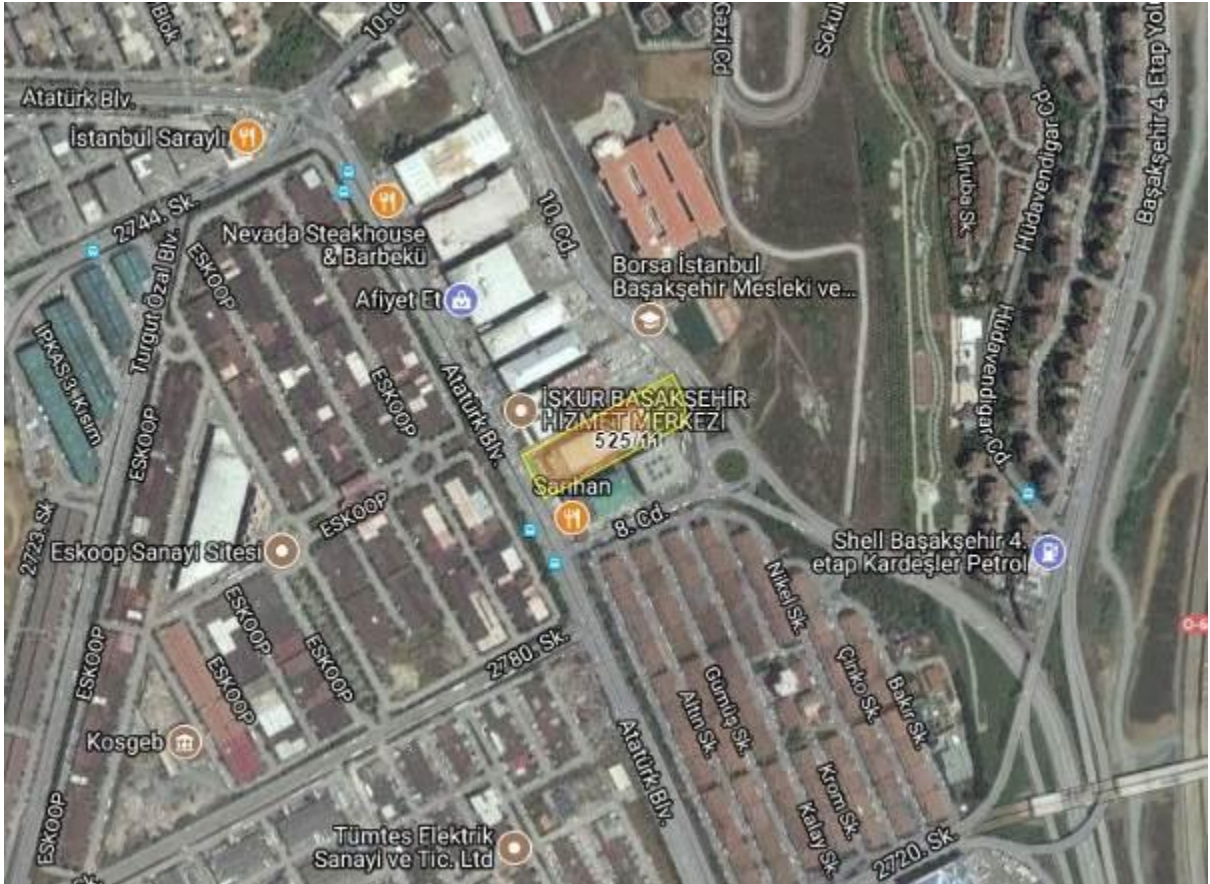
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 100 kapı numaralı binadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; İkitelli OSB müdürlüğünün önünden Süleyman Demirel Bulvarı kavşağından Bedrettin Dalan Bulvarına bağlanılır, yaklaşık 430m sonra sol tarafta Feneryolu Caddesine bağlanılır, caddenin sonunda kavşaktan Atatürk Bulvarına bağlanılır ve kuzey istikametinde yaklaşık 550m gidildiğinde değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta 100 kapı numarası ile konumlanmaktadır.

Konu parselin çevresinde çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır. Taşınmaza M3 Metro hattının Siteler durağı yaklaşık 950m 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 2,8 km, Kuzey Otoyoluna yaklaşık 2 km, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 27 km ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 12 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	:	525
Parsel No	:	11
Yüzölçümü	:	9.957,02 m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	:	Atölye ve Ortak Mahaller

*Bağımsız Bölümler aşağıdaki gibidir;

Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi / Yevmiye
4. Bodrum	1	127/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	75959/127000	30.10.2017 / 23821
4. Bodrum	2	125/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	1874/3125	30.10.2017 / 23821
3. Bodrum	3	378/9957	Asma Katlı Atölye	Servet GYO A.Ş.	226879/378000	30.10.2017 / 23821
3. Bodrum	4	525/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	31483/52500	30.10.2017 / 23821
3. Bodrum	5	743/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	11144/18575	30.10.2017 / 23821
3. Bodrum	6	682/9957	Asma Katlı Atölye	Servet GYO A.Ş.	20439/34100	30.10.2017 / 23821
2. Bodrum	7	203/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	30483/50750	30.10.2017 / 23821
2. Bodrum	8	653/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	391789/653000	30.10.2017 / 23821
2. Bodrum	9	720/9957	Asma Katlı Atölye	Servet GYO A.Ş.	53971/90000	30.10.2017 / 23821
2. Bodrum	10	605/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	14491/27500	30.10.2017 / 23821
1. Bodrum	11	545/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	163411/272500	30.10.2017 / 23821
1. Bodrum	12	643/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	385791/643000	30.10.2017 / 23821
1. Bodrum	13	672/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	402781/672000	30.10.2017 / 23821
1. Bodrum	14	615/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	1844/3075	30.10.2017 / 23821
Zemin	15	595/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	356809/595000	30.10.2017 / 23821
Zemin	16	617/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	1849/3085	30.10.2017 / 23821
Zemin	17	710/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	42577/71000	30.10.2017 / 23821
Zemin	18	407/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	243869/407000	30.10.2017 / 23821
1. Normal	19	210/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	41977/70000	30.10.2017 / 23821
1. Normal	20	182/9957	Atölye	Servet GYO A.Ş.	15563/26000	30.10.2017 / 23821

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Taşınmazların Tamamında Müstereken Bulunana Takyidatlar;

Beyan: Yönetim Planı: 10.11.2006

Beyan: AT Diğer: Taşınmazın İcra Yoluyla Satışı Dahil Üçüncü Kişilere Devrinde Osb'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 28.05.2014 tarih ve 1429 sayılı yazısı ile 04.07.2014 tarih ve 10928 yevmiye ile kayıtlıdır.

Şerh: Kira Şerhi: 99 Yıllığı 1 TL' den 12815 Nolu Trafo Yeri İçin Tedaş Lehine 13.09.2005 Tarih ve 14835 yevmiye ile kayıtlıdır.

*Söz konusu şerh TEDAŞ 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.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazın %60 hissesi Servet GYO mülkiyetinde iken 30.10.2017 tarihli hisse satışı ile binadaki Servet GYO toplam hisse payı %59,92 ye düşmüştür.

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 takyidatların taşınmazların taşınmazın değerine bir etkisi olmaması ve herhangi bir kısıtlama oluşturmaması 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'nde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre; değerleme konusu parsel, 15.11.2002 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İ.O.S.B. 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda; TAKS=0,50, KAKS=1, ayırık nizam yapılaşma şartları ile Sanayi Alanında kalmaktadır.

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
Yeni Yapı	31.03.2004	2004/002	21.293,00
Tadilat Ruhsatı	06.07.2005	2005/027	23.487,00
Tadilat Ruhsatı	11.05.2006	2006/023	23.958,04
Yapı Kullanım İzin Belgesi	10.07.2006	2006/019	23.958,04
Tadilat Ruhsat	02.04.2015	2015/010	30.878,80
İsim Değişikliği	24.11.2015	2015/033	30.878,80
Tadilat Projesi	31.03.2015	3368	30.878,80

31.03.2015 Tarihli tadilat projesine göre alan dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Katlar	İşyeri Alanı	Ortak Alanlar	Kat Toplamı	Rampa Alanı
4. Bodrum	282,00	3.078,90	3.360,90	0,00
4. Bodrum Asma	183,00	0,00	183,00	0,00
3. Bodrum	4.082,00	318,40	4.400,40	704,97
3. Bodrum Asma	74,00	0,00	74,00	0,00
2. Bodrum	3.300,70	941,60	4.242,30	704,97
2. Bodrum Asma	707,00	0,00	707,00	0,00
1. Bodrum	4.123,00	130,30	4.253,30	704,97
1. Bodrum Asma	1.751,00	0,00	1.751,00	0,00
Zemin	3.328,00	687,30	4.015,30	666,00
Zemin Asma	452,00	0,00	452,00	0,00
1. Kat	528,00	3.031,20	3.559,20	519,50
1. Kat Asma	580,00	0,00	580,00	0,00
	19.390,70	8.187,70	27.578,4	3.300,4
Toplam İnşaat Alanı			30.878,8	

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün 26.03.2016 tarihli tadilat ruhsatında 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 Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Binaya ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olup binada kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Tadilat ruhsatında bağımsız bölümlerin niteliği "İşyeri" olarak düzenlenmiştir. Bina tadilat ruhsatı ile uyumludur. Tadilat yapı ruhsatında belirtilen bağımsız bölüm sayısının değerlendirme tarihi itibarıyla, tadilat çalışmaları tamamlanıp yapı kullanma izni alınmadığından, henüz tapu tescilinin yapılmadığı görülmüştür. Tadilat projesine göre binada 22 bağımsız bölüm mevcut olup tadilat süreci tamamlandıktan sonra yeniden kat mülkiyeti kurulacaktır. Tadilat ruhsatının süresi devam etmekte olup müşteri tarafından yapı kullanma izin belgesi alma sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Taşınmazın tapudaki niteliği "Atölye ve Ortak Mahaller" olarak kayıtlıdır. Bina için tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat süreci devam etmektedir. Tadilat ruhsatında bağımsız bölümlerin niteliği "İşyeri" olarak düzenlenmiştir. Tadilat sürecinin sonunda da niteliği "İşyeri" olarak tescil edilecektir. Taşınmaz mevcut durumda da ticari amaçlarla kullanılmakta olup, tapudaki niteliği ile uyumsuz bir kullanım şekli bulunmamaktadır

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

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

Taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Yapısal İnşaat Özellikleri

Toplam Bina Kapalı Alanı	30.878,8m ²
İnşaat Türü	Betonarme Karkas
Yapı Nizamı	Blok
Binanın Kat Adedi	7
Dış Cephe	Kısmen Plastik Badana
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kısmen Merkezi Kısmen Elektrik
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konu taşınmaz Ziya Gökalp Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan binadır.
- Binanın Atatürk Bulvarı ve Yaşar Doğu Bulvarı'na 32 şer m lik çift cephesi bulunmaktadır.
- Binaya ön ve arka caddeden tır ve kamyon yanaşabilmektedir.
- Binanın bodrum katlarında üretici firmalar ve depoların kullanımdadır zeminler helikopter şap duvarlar badana, floresan aydınlatma ve yangın söndürme sistemi mevcuttur.
- Zemin katta market alanı, market deposu ve marketin pastahane reyonunun üretim ve fırın alanı yer almaktadır. Market alanının zeminleri seramik, duvarlar saten boya, spot aydınlatma, depo alanı helikopter şap, duvarlar badana, floresan aydınlatma, fırın bölümü zemin ve duvarlar seramik kaplama, floresan aydınlatmadır.
- Normal katta marketli ofis alanı ve film stüdyosu bulunmaktadır. Ofis alanı zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan floresan aydınlatma, film stüdyosu zeminler helikopter şap, duvarlar badana, spot aydınlatma bulunmaktadır.



- Binanın ortak alan zeminleri mermer kaplama, merdiven korkulukları demir doğrama, duvarlar plastik badanadır. Araç rampalarının zeminleri helikopter şap olup duvarları boyalıdır. Binada asansör sistem bulunmaktadır. Binanın tüm pencereleri pvc doğramadır. Binanın ön cephesi seramik giydirme, yanlar plastik badana, arka cephe kısmen seramik giydirme kısmen plastik badanadır. Arka cepheden bakıldığında normal kat kompozit giydirmedir.



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 bir faktör yoktur.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Ticari taşınmazların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.
- Katların hepsine kamyon ve tır yanaşabilmektedir.
- Bölgede satılık ve kiralık mülk sayısı azdır.
- 3. Köprü bağlantı yoluna yakın konumdadır.
- Tem Bağlantısına yakın konumdadır.

Zayıf Yönler

- Binada kısmi eskimeler söz konusudur.
- Hisseli mülkiyete sahiptir.
- 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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında değildir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında binanın bir bütün olarak değerlendirilmiş olması nedeniyle emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı(Piyasa Değeri Yaklaşımı)

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda ve yapılan görüşmelerde rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş, satışta olan işyeri 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 tipte yakın zamanda satışta olan emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Kat Adedi	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Özellik
1	Süleyman Demirel Bulvarı	6 Katlı	36360	201.400.000	5.539,05	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Komple binadır. İyi konumlu metroya yakındır.
2	Hürriyet Bulvarı	6 Katlı	30000	88.000.000	2.933,33	KW Gaurimenkul: 0212 709 54 14	Komple binadır. Üretim işletmelerine uygundur.
3	Hürriyet Bulvarı	7 Katlı	8500	57.000.000	6.705,88	Remax: 0212 671 77 78	Komple binadır. Ticari amaca yönelik yapılmış bir bina olup konut alanlarına yakındır.
4	Süleyman Demirel Bulvarı	8 Katlı	4500	17.000.000	3.777,78	Bayraktar Gayrimenkul: 0212 661 66 60	Komple binadır. Çok katlı olması nedeni ile tercih edilmemektedir.
5	E.Turgut Özal Cad.	6 Katlı	10000	48.400.000	4.840,00	Remax: 0212 671 77 78	Komple binadır. Üretim işletmelerine uygundur.

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
Satış Fiyatı	201.400.000	88.000.000	57.000.000	17.000.000	48.400.000
Pazarlık Payı	25%	15%	25%	5%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	151.050.000	74.800.000	42.750.000	16.150.000	38.720.000
Büyükölük(m2)	36.360	30.000	8.500	4.500	10.000
Birim M2 Satış Değeri	4.154,29	2.493,33	5.029,41	3.588,89	3.872,00
Konum Düzeltmesi	-25%	-10%	-20%	-10%	-20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-20%	-5%	-20%	-10%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	-15%	-20%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-45%	-15%	-55%	-40%	-40%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.285	2.119	2.263	2.153	2.323
Ortalama	2.229 TL				

Yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, büyükölüğü, iç mekân özellikleri ve mimari yapısı da göz önünde bulundurularak m² birim değeri **2.229 TL** olarak hesaplanmıştır

ALAN (m ²)	BİRİM TL/m ²	DEĞER	YUVARLANMIŞ DEĞER
30.878,80	2.229 TL	68.822.433 TL	68.820.000 TL

Değerleme konu bina bir bütün olarak değerlendirilmiş olup buna göre bina değeri **68.820.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Bu sebeple bölgedeki kiralık binalar araştırılmıştır.

KIRALIK BINA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Kat Sayısı	Alanı (m ²)	Aylık Kirası(TL)	Birim m ² Kirası(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Hürriyet Bul.	7 Katlı	7.500	150.000	20,00	İpek Gayrimenkul: 0532 514 57 67	Metroya yakın komple binadır. 2 bodrum+ zemin+ 4 normal katlıdır.
2	İkitelli OSB	5 Katlı	5.000	55.000	11,00	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Tır-Kamyon yanaşabilen, imalat ve depolamaya uygun ,yük asansörlü,yüksek tavanlı, metroya yakın komple bina
3	Süleyman Demirel Bul	6 Katlı	36.360	830.000	22,83	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Komple binadır. İyi konumlu metroya yakındır.
4	E.Turgut Özal Cad.	4 Katlı	11.500	220.000	19,13	Medya Gayrimenkul: 0212 485 16 62	Otoparklı, yük asansörlü şirket merkezi kullanımına uygun ofis-depolama-imalat bölümleri de olan Komple binadır. Metroya yakındır.
5	E.Turgut Özal Cad.	5 Katlı	5.200	55.000	10,58	Kumkale Gayrimenkul: 0212 487 46 00	Eski bina olup düşük niteliklerdedir.

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 Kirası	150.000	55.000	830.000	220.000	55.000
Pazarlık Payı	15%	5%	25%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	127.500	52.250	622.500	198.000	52.250
Büyükölük(m2)	7.500	5.000	36.360	11.500	5.200
Birim M2 Kira Değeri	17,00	10,45	17,12	17,22	10,05
Konum Düzeltmesi	-5%	15%	-15%	-10%	20%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-10%	0%	-10%	-20%
Bina Özellik Düzeltmesi	0%	-5%	-10%	-10%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	0%	-25%	-30%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	14	10	13	12	12
Ortalama	12 TL				

Yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, alanı ve mimari yapısı da göz önünde bulundurulmuş binanın m² birim kira değerinin **12 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

ALAN (m ²)	BİRİM TL/m ²	AYLIK KİRA	YILLIK KİRA	BOŞLUK TAHSİLAT KAYBI VE DİĞER GİDERLER	NET KİRA	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER	YUVARLANMIŞ DEĞER
30.878,80	12 TL	370.546 TL	4.446.547 TL	5%	4.224.220 TL	0,07	60.345.998 TL	60.400.000 TL

Taşınmazın yıllık brüt kirası 4.446.547 TL olarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranının %7 olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gelir yöntemi ile bina değeri 60.400.000TL olarak hesaplanmıştır.

6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu binanın kira değeri raporun 6.43. Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı bölümünde anlız edilmiş olup yıllık brüt kira değeri 4.447.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme çalışmasında proje geliştirme kullanılmamıştır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumunun en etkin verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Çelik Törün Endüstri Merkezi tadilat ruhsatına göre toplam 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

Taşınmaz ile benzer özelliklere sahip yakın çevresinde satılık ve kiralık emsaller bulunmuştur. Bina değer hesabında ile emsal (piyasa değeri yaklaşımı) ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

Bina değeri emsal(piyasa değeri) yaklaşımına göre 68.820.000TL olarak hesaplanmıştır.

Toplam bina değeri Gelir Kapitalizasyonu yöntemine göre 60.400.000TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın gelir getiren, ticari bir mülk olması nedeni ile nihai değer takdirinde gelir yöntemi ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

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 portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Binadaki % 59,92 Servet GYO hissesinin devredilmesine engel bir husus olmaması nedeniyle, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	60.400.000	36.191.700
KDV Dâhil	71.272.000	42.706.200

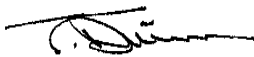
	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	16.013.000	9.595.100
KDV Dâhil	18.895.500	11.322.200

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	4.447.000	2.664.600
KDV Dâhil	5.247.460	3.144.300

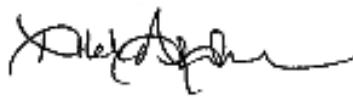
	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)	Servet GYO' nun (%59,92) Hissesine Karşılık Gelen Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.179.000	706.400
KDV Dâhil	1.391.200	833.600

5. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
6. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
7. Değerlemede 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz alış kuru 1 USD: 3,7719 TL kullanılmıştır.
8. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

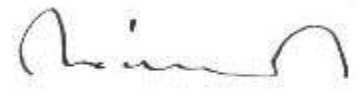
Hazırlayan
Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



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 Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatı Örneđi
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneđi
6. Proje Kapađı
7. Fotođraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Belgeleri