

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ' NDE
YER ALAN 525 ADA 11 PARSEL
ÜZERİNDEKİ ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ
MERKEZİ ' NİN ~ % 60 HİSSESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.12.2014 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 23.12.2014 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 26.12.2014 |
| RAPOR TARİHİ | 30.12.2014 |
| RAPOR NO | SRV-1410002 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN ENDÜSTRİ MERKEZİ' NİN %60 HİSSESİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | ATATÜRK BULVARI 525 ADA 11 PARSEL ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri**
- Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 4 - Tapu belgesi (kopya)**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 7 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 525 ada, 11 nolu parselde kayıtlı 20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 60) pazar değerinin tespit edilmesidir. 20 bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşan binanın tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin %60 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine , %40 hissesi ise Cumhuriyet TÖRÜN adına kayıtlı durumdadır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın değerlendirme tarihindeki Servet Garimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 56,95 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2014 tarih ve SRV-1410002 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur Özgür ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--|---------|---------|
| Rapor Numarası | SNP-0806004 | | |
| Rapor Tarihi | 02.07.2008 | | |
| Rapor Konusu | 20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %60 hissesi | | |
| Raporu Hazırlayanlar | O.Tahsin AKYEL Zeliha ÖZCAN | | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 15.700.000 | | |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| | | |
|--------------|---|---|
| İli | : | İSTANBUL |
| İlçesi | : | BAŞAKŞEHİR |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | İKİTELLİ - 2 |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : | 525 |
| Parsel No | : | 11 |
| Alanı | : | 9.957,02 m ² |
| Vasfı | : | ATÖLYE VE ORTAK MAHALLER |
| Sınırı | : | PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : | KAT MÜLKİYETİ |
| Bağ. Böl. No | : | |
| Niteliği | : | |
| Kat No | : | |
| Arsa Payı | : | |
| Sahibi | : | <i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i> |
| Sayfa No | : | |
| Cilt No | : | |
| Yevmiye No | : | |
| Tapu Tarihi | : | |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 22.10.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak ;

Şerh: 13.09.2005 tarih ve 14835 yevmiye no.lu 99 yıllığı 1 TL'den 12815 no.lu trafo yeri için TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.

(İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyan: Yönetim Planı 10/11/2006 tarihlidir.

Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.(Tarih: 28.05.2014 - Sayı: 1429) (Başlama Tarihi : 04.07.20014 - Yevmiye : 10928)

(İlgili beyan OSB ' nin rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu 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 yapılanma koşulları ile Sanayi Sahasında kalmaktadır.

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde yapılan incelemede taşınmazlar için 11.05.2006 tarih , 2006/023 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 10.07.2006 tarih , 2006/019 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Her iki belge de 20 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 16.056,04 m²; ortak alanlar toplam alanı 7.902,00 m² dir. Toplam inşaat alanı 23.958,04 m² olup inşaat sınıfı yapı grubu 4A dır. Yol kotu altı kat sayısı 4; yol üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 6 dır. 10.05.2006 tarih ve 2006/774 numara ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenmiştir.

| RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ | | | | |
|---------------------------|--------|-------------|---------------|-------------------------|
| ADA | PARSEL | YAPI SINIFI | NİTELİĞİ | ALANI (M ²) |
| 525 | 11 | 4A | ATÖLYE | 16.056,04 |
| | | | ORTAK ALAN | 7.902,00 |
| | | | TOPLAM | 23.958,04 |

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenen 10.05.2006 tarih ve 2006/774 numara ile onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında bazı uyumsuzluklar olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan incelemelere göre zemin katta yer alan ve mimari projesinde de kapalı alan içerisinde kalan otopark olarak belirlenmiş olan bölümün iç duvar kaldırılmak suretiyle, yaklaşık 487,84 m² alana sahip bir bölüm olarak, mevcutta hipermarket olarak kullanılan alana ilave edildiği görülmüştür. Birinci katta yer alan yaklaşık 487,84 m² büyüklüğündeki açık teras olan bölümün, sökülebilir/kaldırılabilir malzeme olan sandviç panel sistem ile kapatılmak suretiyle kapalı kullanım alanına dönüştürüldüğü görülmüştür. Bodrum katlarda yer alan ve mimari projesine göre açık (balkonlu) olan asma katların bir kısmı, çelik veya pvc malzemelerden yapılmış, dahili bölme duvarlar yapılmak suretiyle kapatılmıştır. Dahili bir düzenlemedir.

İncelenen mimari projesine göre 4.bodrum katta ve 1.katta otopark olarak tanımlanan bölümlerin ise mevcutta depo olarak kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme çalışmasında taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanları dikkate alınmıştır. Yukarıda belirtilen düzenlemelerin kullanım amacına bağlı olarak yapıldığı, ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemeyeceği, projesine uygun hale getirilebileceği düşünüldüğünden değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı , 525 Ada , 11 parsel üzerinde yer alan 20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binadır.

Taşınmazların bulunduğu Çelik&Törün Endüstri Merkezi 4 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alan mevcuttaki hali ile yaklaşık brüt 28.824 m²'dir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki alanı ise 23.958,04 m²'dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 525 ada 11 no.lu parselde yer almaktadır. TEM Otoyolu'ndan Edirne istikametinde İstoç geçildikten sonra Mahmutbey Batı Kavşağı'ndan İkitelli Osb yönünde Atatürk Bulvarı üzerinden 2,5 km devam edildiğinde sağda kalmaktadır. Atatürk Bulvarı'na cephelidir. Eskoop Sanayi Sitesi Karşısında, Galvano Tek. San. Sitesi bitişiğindeki 2. Parseldir.

Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.

Otobana yakın bir konumda yer almaktadır. Otoban bağlantısına yaklaşık 1-2 dakikalık araç mesafesinde konumlanmışlardır. Değerleme konusu bina Basın Ekspres Yolu' na yakın bir konumda yer almakta olup E-5 çevreyoluna yaklaşık 5-6 dakikalık araç mesafesinde yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu noktaya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Başakşehir ve İkitelli İ.E.T.T hatları, yeni açılan metro hattı toplu taşıma alternatifleridir. Binaya otoban üzerinde İkitelli kavşağından OSB tabelasından girilerek kuzey yönüne doğru ilerleyerek araç vasıtası ile ulaşılabilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait mimari proje Başakşehir Tapu Müdürlüğünde ve OSB Müdürlüğünde incelenmiştir. Ek.2 de her bir bağımsız bölümün projesinde belirtilen kullanım alanları belirtilmiştir.

Binanın projesine göre alan dağılımı aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

| Katı | Emsale Giren Alan | Brüt Alan |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 4.Bodrum | 62,22 m ² | 3358,95 m ² |
| 3.Bodrum | 2012,85 m ² | 5087,96 m ² |
| 3.Bodrum Asma | 109,54 m ² | 219,08 m ² |
| 2.Bodrum | 1710,09 m ² | 4925,82 m ² |
| 2.Bodrum Asma | 110,37 m ² | 220,74 m ² |
| 1.Bodrum | 2110,43 m ² | 4925,82 m ² |
| Zemin Kat | 3439,59 m ² | 3439,59 m ² |
| 1.Kat | 385,06 m ² | 385,06 m ² |
| Yan rampa brüt inşaat alanı | | 1395,00 m ² |
| TOPLAM | 9940,15 m² | 23958,02 m² |

Bina betonarme tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Asansörler 4. bodrum kat hariç bütün katlara hizmet sağlamaktadır. 4. bodrum katta bir adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Bina merkezi doğalgaz ile ısınmaktadır. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Zemin katta satış bölümü, asma katta idari ofisleri yer almakta olup 1. normal kat hipermarket tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır. Zemin katın zeminleri seramik, duvarları plastik boyadır. 1. normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Taşınmazın 4. bodrum katı, 3. bodrum katı, 2. bodrum katı, 1. bodrum katı ile 1. normal katının özellikleri aynıdır. Yerler epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Bodrum katlarının hepsi atölye ya da depolama için kullanılmaktadır. Özellikle 4. bodrum kat gümrük antreposu olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın ön bölümünde hipermarket müşterilerinin kullandığı otopark ile arka kısımda kamyonların kullandığı otopark bulunmaktadır. Depo bölümlerinin etkin olarak kullanılması için büyük araçların kolaylıkla çıkabildiği rampa mevcuttur.

Taşınmazın mevcut durumu, mimari projesine göre değişikliğe uğramış, bazı bölümlerde eklemeler yapılmıştır. Binanın 1. katı ile zemin katlarının arka cephesinde binaya katılmış bir bölüm bulunmaktadır. Bunun dışında bodrum katlarda ofis, yemekhane, dinlenme odası vs amaçları ile kullanılmak üzere, kiracılar tarafından asma katlar eklenmiştir.

4.bodrum katta 2 bağımsız bölüm, diğer katlarda 4'er bağımsız bölüm olmak üzere binada toplam 20 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| Yapı Tarzı | : | Betonarme |
| Yapı Nizamı | : | Blok Nizam |
| Yapı Sınıfı | : | 4A |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su | : | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : | Klima+Doğalgaz |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Su Deposu | : | Mevcut |
| Hidrofor | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut |
| Çatı Tipi | : | Teras |
| Dış Cephe | : | Dış Cephe Boyası |
| Park Yeri | : | Mevcut |
| Güvenlik | : | Mevcut |
| Manzarası | : | Atatürk Bulvarı |
| Cephesi | : | Bulvar Cepheli |

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın 4. bodrum katı, 3. bodrum katı, 2. bodrum katı, 1. bodrum katı ile 1. normal katının özellikleri aynıdır. Yerler epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur. Zemin katın zeminleri seramik, duvarları plastik boyadır. 1. normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 224.055 kişidir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve İspartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Resmi kurumlarda değerlendirme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlarda ise kiracı firmaların hassasiyetleri nedeni ile yeterli ölçüde fotoğraf çekilememiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arterine yakın konumdadır.
- * Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- * Bölgede hareketlilik iyi düzeydedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

| | | | | |
|--|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <p>1 - Beyan Eden Kişi, Kurum Medya Gayrimenkul TEL 1 ; 0 212 485 16 62 ALINAN BİLGİ</p> <p>İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan her katı 5.800 m² olmak üzere toplam 29.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 75.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.</p> <table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>29000 .-M²</td> <td>75.000.000 .-TL</td> <td>2.586 .-TL/M²</td> </tr> </table> | SATILIK | 29000 .-M ² | 75.000.000 .-TL | 2.586 .-TL/M ² |
| SATILIK | 29000 .-M ² | 75.000.000 .-TL | 2.586 .-TL/M ² | |
| <p>2 - Beyan Eden Kişi, Kurum Altın Emlak TEL 1 ; 0 212 488 1633 TEL 2 ; 0 532 737 92 85 ALINAN BİLGİ</p> <p>İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 6 kattan ibaret olan her katı 3.200 m² olmak üzere toplam 19.200 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 55.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.</p> <table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>19200 .-M²</td> <td>55.000.000 .-TL</td> <td>2.865 .-TL/M²</td> </tr> </table> | SATILIK | 19200 .-M ² | 55.000.000 .-TL | 2.865 .-TL/M ² |
| SATILIK | 19200 .-M ² | 55.000.000 .-TL | 2.865 .-TL/M ² | |
| <p>3 - Beyan Eden Kişi, Kurum Sait Emlak TEL 1 ; 0 532 317 18 54 ALINAN BİLGİ</p> <p>İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan her katı 11.000 m² olmak üzere toplam 55.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 160.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.</p> <table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>55000 .-M²</td> <td>160.000.000 .-TL</td> <td>2.909 .-TL/M²</td> </tr> </table> | SATILIK | 55000 .-M ² | 160.000.000 .-TL | 2.909 .-TL/M ² |
| SATILIK | 55000 .-M ² | 160.000.000 .-TL | 2.909 .-TL/M ² | |
| <p>4 - Beyan Eden Kişi, Kurum Medya Gayrimenkul TEL 1 ; 0 212 485 16 62 ALINAN BİLGİ</p> <p>Taşınmaz yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 300 m²; asma kat ise 150 m² kullanım alanına sahiptir.</p> <table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>450 .-M²</td> <td>1.700.000 .-TL</td> <td>3.778 .-TL/M²</td> </tr> </table> | SATILIK | 450 .-M ² | 1.700.000 .-TL | 3.778 .-TL/M ² |
| SATILIK | 450 .-M ² | 1.700.000 .-TL | 3.778 .-TL/M ² | |

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Altın Emlak

TEL 1 ; 0 212 488 1633

TEL 2 ; 0 532 737 92 85

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer almaktadır. Giriş katta konumlanmıştır. 250 m2 lik kullanım alanı bulunmaktadır.

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 250 .-M ² | 910.000 .-TL | 3.640 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Sait Emlak

TEL 1 ; 0 532 317 18 54

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 100 m2; asmal kat ise 100 m2 kullanım alanına sahiptir.

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 200 .-M ² | 850.000 .-TL | 4.250 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Turyap İkitelli OSB Temsilciliği

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer almaktadır. Giriş katta konumlanmıştır. 300 m2 lik üç dükkanın birleşiminden oluştuğu belirtilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 900 .-M ² | 2.500.000 .-TL | 2.778 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

8 Beyan Eden Kişi, Kurum
Turyap İkitelli OSB Temsilciliği

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

Metal İş Sanayi Sitesi'nde konumlanmış olan iki katlı taşınmaz 400 m2 olarak pazarlanmaktadır. 250 m2 zemin kat ve 150 m2 asma kattan ibarettir. Tavan yüksekliğinin 3.5m den 6m ye kadar olabildiği belirtilmiştir. 5000 TL civarında kira getirisi sağlanabilmektedir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 400 .-M ² | 1.200.000 .-TL | 3.000 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Turyap İkitelli OSB Temsilciliği

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 200 m2; asmal kat ise 100 m2 kullanım alanına sahiptir.

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 300 .-M ² | 920.000 .-TL | 3.067 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|

Kiralık İşyeri Emsalleri

| | | | | | |
|---|---|----------------------|------------------------|------------------------|--|
| 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 536 864 19 10 ALINAN BİLGİ Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer almaktadır. 2 girişli ve yük asansörlü olduğu belirtilmiştir. 1. normal katta konumlanmıştır. | Sahibinden Kiralık | | | | |
| <table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>660 .-M²</td><td>7.000 .-TL</td><td>11 .-TL/M²</td></tr></table> | KİRALIK | 660 .-M ² | 7.000 .-TL | 11 .-TL/M ² | |
| KİRALIK | 660 .-M ² | 7.000 .-TL | 11 .-TL/M ² | | |
| 2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 536 570 42 09 ALINAN BİLGİ Aynı sitede yer alan 1 adet taşınmaz kiralık durumdadır. 300 m2 kullanım alanına sahiptirler. | Sahibinden Kiralık | | | | |
| <table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>300 .-M²</td><td>2.700 .-TL</td><td>9 .-TL/M²</td></tr></table> | KİRALIK | 300 .-M ² | 2.700 .-TL | 9 .-TL/M ² | |
| KİRALIK | 300 .-M ² | 2.700 .-TL | 9 .-TL/M ² | | |
| 3 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 212 488 33 90 ALINAN BİLGİ Aynı sitede yer alan 1 adet taşınmaz kiralık durumdadır.400 m2 kullanım alanına sahiptir. | Turyap İkitelli OSB Temsilciliği | | | | |
| <table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>400 .-M²</td><td>3.500 .-TL</td><td>9 .-TL/M²</td></tr></table> | KİRALIK | 400 .-M ² | 3.500 .-TL | 9 .-TL/M ² | |
| KİRALIK | 400 .-M ² | 3.500 .-TL | 9 .-TL/M ² | | |
| 4 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 536 263 11 05 ALINAN BİLGİ Aynı sitede yer alan 1 adet taşınmaz kiralık durumdadır .700 m2 kullanım alanına sahiptir. | Remax Extra | | | | |
| <table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>700 .-M²</td><td>7.000 .-TL</td><td>10 .-TL/M²</td></tr></table> | KİRALIK | 700 .-M ² | 7.000 .-TL | 10 .-TL/M ² | |
| KİRALIK | 700 .-M ² | 7.000 .-TL | 10 .-TL/M ² | | |
| 5 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 252 01 64 ALINAN BİLGİ Sanayi sitesindeki dükkanların m ² birim kira fiyatlarının 9-11.-TL/m ² arasında olduğu bilgisi edinilmiştir. | WEC Suat Emlak | | | | |

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA) | | | | |
|---|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1 | EMSAL 2 | EMSAL 3 |
| SATIŞ FİYATI | | 75.000.000 | 55.000.000 | 160.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 23.958,04 | 29.000 | 19.200 | 55.000 |
| DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ | | 2.586 | 2.865 | 2.909 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BÜYÜK 20% |
| CEPHE | | | | |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUM | | | | |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -10% | İYİ -10% | İYİ -10% |
| YAPI KALİTESİ | | | | |
| YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -20% | İYİ -20% | İYİ -20% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -16% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -45% | -45% | -26% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 1.720 | 1.422 | 1.576 | 2.153 |

Değerleme konusu bina 20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. 20 adet bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 1.720.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 10,50.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

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

| TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam Brüt Alanı | Birim Değer | Binanın Değeri (TL) | Binanın Değeri (\$) |
| 23958,04 m ² | 1.720 TL/m ² | 41.207.829 TL | 17.761.995 \$ |
| SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60) | | 24.724.697 TL | 10.657.197 \$ |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması ve yapı kullanım izin belgesi bulunduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 7 olarak kabul edilmiştir. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu bina 20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. 20 adet bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır.

Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 10,50.- TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

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

| TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Toplam Brüt Alanı | Birim Değer (TL/AY/m ²) | Toplam Yıllık Kira Değeri (TL) | Toplam Yıllık Kira Değeri (\$) |
| 23958,04 m ² | 10,50 | 3.018.713 TL | 1.301.169 \$ |
| SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60) | | 1.811.228 TL | 780.702 \$ |

| TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | | |
|---|---|---------------------------|----------------------|--------------------------|
| Toplam Brüt Alanı | m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kap. Oranı (%) | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 23958,04 m ² | 10,50 | 3.018.713,04 | 7,0% | 43.124.472,00 |
| SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60) | | | 25.874.683 TL | 11.152.881 \$ |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|---|-------------------------|
| TOPLAM DEĞER (-TL) | 41.207.828,80 TL |
| SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL) | 24.724.697,28 TL |

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

| | |
|---|-------------------------|
| TOPLAM DEĞER (-TL) | 43.124.472,00 TL |
| SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL) | 25.874.683,20 TL |

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Çelik&Törün Endüstri Merkezi 20 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatı tamamlanmıştır. Bina, 10.07.2006 tarih - 2006/019 numara ile yapı kullanım izin belgesi almış ve 10.11.2006 tarih 17872 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesine göre yapıların yapı kullanma iznini alabilmeleri için "*Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.*" Değerleme konusu taşınmazın 10.07.2006 tarih - 2006/019 numara ile yapı kullanım izin belgesine sahip olması nedeniyle belgeyi veren ilgili makam tarafından ilgili maddede belirtilen durumun tespit edilip onaylandığı anlaşılmaktadır.

Binada raporun 2.3.3 bölümünde de belirtilen onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında bazı uyumsuzluklar olduğu gözlemlenmiştir. Belirtilen düzenlemelerin kullanım amacına bağlı olarak yapıldığı, ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemeyeceği, projesine uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir. Bu düzenlemeler İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği kapsamında incelenmiş ve bu incelemelere ilişkin veriler aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

Bu maddenin uygulanmasında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

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

Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği:

Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar:

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

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

Yukarıda ilgili maddeleri belirtilen kanun ve yönetmelikler kapsamında Çelik&Törün Endüstri Merkezi' nde belirtilen düzenlemelerin kullanım amacına bağlı olarak yapıldığı, ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemeyeceği, projesine uygun hale getirilebileceği dikkate alındığında yapılmış bu uygulamaların "ruhsata tabi olmayan inşaat işleri" olduğu kanaatine varılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla ilgili Organize Sanayi Müdürlüğü Yönetimi' ndeki dosyasında taşınmazda yapılmış düzenlemelere ilişkin herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır. Yapılan bu düzenlemelere ilişkin denetim ve karar verme yetkisi ilgili müdürlüğe aittir. İlgili müdürlükçe aksi bir değerlendirme yapılması halinde anılan tadilatların ruhsata bağlanması veya kaldırılması gerekecektir. Gerek görülmesi halinde söz konusu kapatmanın kaldırılması ve binanın mevcut durumunun projesine uygun hale getirilmesi mümkün ve düzeltilebilir bir durum olarak değerlendirilerek, bu hususların taşınmazın yasal durumunu olumsuz etkilemediği ve taşınmazın GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. Bu itibarla Şirketimiz muhafazakar bir yaklaşımla söz konusu tadilata konu alanları değer tespiti sırasında dikkate almamayı tercih etmiştir.

Değerleme konusu Çelik&Törün Endüstri Merkezi' nin bulunduğu parselin ana taşınmaz niteliği "Atölye ve Ortak Mahaller" olarak tescillenmiştir. 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." Taşınmazlar bir bütün olarak değerlemeye alındığından bu bende göre inceleme yapıldığında bina için kat mülkiyetinin kurulmuş olması, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olması, ana taşınmaz niteliğinin tamamlanmış bir binayı tanımlayacak şekilde düzenlenmiş olması ve mevcutta da bina olarak kullanılması dikkate alındığında taşınmazların portföyde "bina" olarak yer almaları gerektiği kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde binanın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alındığında brüt alan üzerinden 9-12.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür. Toplam kira bedeli arsa payları oranında bağımsız bölümlere dağıtılmış olup, EK-2 deki listelerde sunulmuştur.

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

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

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerlendirme konusu % 60 hissenin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için :

41.207.829 .-TL

(Kırk Bir Milyon İki Yüz Yedi Bin Sekiz Yüz Yirmi Sekiz TürkLirası, Seksen Krş)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

48.625.238 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ | | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) (%18) |
| 41.207.829 | 17.761.995 | 14.509.799 | 48.625.238 |

Servet GYO A.Ş. hissenin toplam değeri için ;

24.724.697 .-TL

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

29.175.143 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

| SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ | | | |
|--|-------------------|------------------|---------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) (%18) |
| 24.724.697 | 10.657.197 | 8.705.879 | 29.175.143 |

1 USD = 2,3200 .-TL 1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanununun Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.