

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ' NDE  
YER ALAN 1821 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
ÇELİK&TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ' NİN  
~ % 76 HİSSESİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2014
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	25.12.2014
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	29.12.2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2014
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	07.04.2015
<b>RAPOR NO</b>	SRV-1410003-REV.
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN LOJİSTİK MERKEZİ' NİN %76 HİSSESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ABDURRAHMAN GAZİ MAH. EBUBEKİR CAD. ŞEHİT HAKAN GENÇ SOK. NO:3 ÇELİK&TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 nolu parselde kayıtlı 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin (% 76) pazar değerinin tespit edilmesidir.

4 bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşan binanın tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin %76 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine , % 24 hissesi ise Ahmet Kamil TÜZÜN adına kayıtlı durumdadır.

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın değerlendirme tarihindeki Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 76 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2014 tarih ve SRV-1410003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 13.03.2015 tarih, 12233903-340.99-254 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

A.Özgün HERGÜL ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SIN-0805001		
<b>Rapor Tarihi</b>	02.07.2008		
<b>Rapor Konusu</b>	4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %76 hissesi		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	O.Tahsin AKYEL Zeliha ÖZCAN		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	3.080.000		

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	EKMEKÇİOĞLU
Pafta No	:	G22405B1B/F2
Ada No	:	
Parsel No	:	1821
Alanı	:	6.407,62
Vasfı	:	KARGİR İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden 23.10.2014 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: Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Anonim Şirketi lehine 76/100 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (04.12.2007 - 15719)

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

Beyan: 04.11.2007 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

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

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

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

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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



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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, 15.02.2010 T.T.li Sancaktepe Uygulama İmar Planında, KAKS:1,10, 4 kat, Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

14.10.2014 tarihinde düzenlenmiş olan ve ekte sunulan belgede belirtilen hususlar aşağıda gösterilmiş olup, bu hususlar boş arsa için belirtilmiştir. Parsel üzerinde mevcutta iskanlı yapı bulunmaktadır. Bu nedenle aşağıda belirtilen hususların taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

\* 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile KentSEL Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmî Bina, Sosyala ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz (Madde 2)

\* Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümler ile iltibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kaplandığı alanı geçmemek minimum 10 m<sup>2</sup> alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00 maz yaklaşmamak şartı ile yapılabilir (Madde 14)

\* Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç toplulukları korunacaktır. (Madde 15)

\* Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir. (Madde 44)

\* Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır. Mania planı kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muharebe Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı' nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. ( Madde 26)

\* Parsel büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup>'den büyük, konut, ticaret+konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

\* Planda; Konut ve Ticaret + Konut fonksiyonu verilen imar adalarında bu planın onay tarihinden önce ruhsat alarak ruhsata uygun olarak yapılaşan parsellerde bu planla getirilen ilave inşaat haklarının kullanılması için ilgili Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmak kaydıyla ruhsat, tadilat ruhsatı ve ilave kat ruhsatı verilebilir (Madde 21)

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

Son üç yıl içerisindeki değişiklikler incelendiğinde; imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın imar dosyası incelemesi Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde dijital sistemde taranmış belgeler vasıtası ile yapılmıştır. Taşınmaza ait 08.06.2006 tarih ve 2006/155 numaralı ilk yapı ruhsatı, 02.10.2007 tarih ve 2007/19 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. 14.12.2007 tarih ve 2007/30 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 02.10.2007 tasdikli onaylı mimari proje ise Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiş olup Sancaktepe Belediyesi arşivinde dijital sistemden görülmüştür.

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

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın incelenen mimari projesine göre bodrum katta 2 adet bağımsız bölüm ve otopark ve sığınak alanı bulunmaktadır. Mevcut durumda ise bu bağımsız bölümler ve ortak alanlar (sığınak ve otopark alanı) birleştirilmiş olarak kullanılmaktadır. Zemin katta da 2 adet bağımsız bölüm ve bu bağımsız bölümlere ait wc-lavabo bölümleri bulunmaktadır. Mevcut durumda ise bu bağımsız bölümler birleştirilmiş durumda olup bina sağ ve sol köşelerinde yer alan wc-lavabo bölümleri oluşturulmamıştır. Ayrıca zemin katta açık sundurma alanı olarak görünen bölüm kapalı alana dahil edilmiş durumdadır. Bu alanın kullanım alanı yaklaşık 487 m2 dir.

Değerleme çalışmasında değer takdir edilirken taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanları dikkate alınmıştır. Yukarıda belirtilen düzenlemeler değer takdirinde 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, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22405B1B/F2 pafta 1821 parselde yer alan 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binadır.

Değerleme konusu taşınmaz 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum katta 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler, zemin katta ise 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler yer almaktadır. Bina 2 kattan oluşmaktadır. B.A.K tarzda inşa edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu parsel 6.407,62 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

Sinpaş Lagün projesi, Özel küçük Prens İlköğretim Okulu, yeni inşa edilmekte olan hastane projesine oldukça yakın bir noktada bulunmaktadır. Ayrıca Samandıra askeri havalimanına yaklaşık 1.5 km mesafede olup Ege Boyu projesine ise yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır. Sevenler Caddesi, Şile otoyolu ve Sancaktepe'yi otobana ve Samandıra'ya bağlayan Osmangazi Caddesi'ne yakın bir konumda yer almaktadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Sancaktepe merkezinden, Otoban Kartal-Sancaktepe çıkışı kullanılarak veya Şile otoyolu ve bağlantı yolları kullanılarak toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Sancaktepe merkezinden Osmangazi Caddesi ve Sevenler Caddesi vasıtası ile Şile otoyoluna doğru yönelerek Şehit Hakan Genç Sokak vasıtası ulaşılabilir.

Aynı zamanda taşınmazın bulunduğu noktaya otobandan Kartal Sancaktepe çıkışından çıkılarak Ulubatlı Hasan Caddesi, Ebuibekir Caddesi, Sevenler Caddesi ve Şehit Hakan Genç Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. Sinpaş Lagün projesi, Sancaktepe Kent Stadı yakın civardaki nirengi noktalarıdır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana gayrimenkul bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam iki kattan oluşmaktadır. Bodrum katta 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler, otopark alanı ve sığınak alanı yer almaktadır. 1 numaralı bağımsız bölüm işyeri bölümü, dinlenme odası, koridor ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Alanı 1901 m2 dir. 2 numaralı bağımsız bölüm işyeri bölümü ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Alanı 260 m2 dir.

Mevcut durumda bu katta 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerle ortak alan niteliğinde olan otopark ve sığınak alanı birleştirilmiş durumdadır. Kiracı firma tarafından depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Bu katın toplam yaklaşık kullanım alanı 4930 m2 dir. Yaklaşık tavan yüksekliği 5.50 m. dir. Zemin katta ise 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler yer almaktadır. 3 numaralı bağımsız bölüm işyeri bölümü ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Alanı 1746 m2 dir. 4 numaralı bağımsız bölüm ise işyeri bölümü ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Alanı 1666 m2 dir.

Zemin katta da 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler mevcut durumda birleştirilmiş olarak kullanılmaktadır. Bu katın yaklaşık toplam kullanım alanı 3500 m2 dir. yaklaşık tavan yüksekliği 10 m. dir. Her iki katın içerden bağlantısı bulunmamakta olup her iki katta ayrı firmalar tarafından depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Zemin katta ayrıca projesinde açık sundurma alanı olarak görünen yaklaşık 487 m2 lik kısım kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir. Bu katın mevcut kullanım alanı 3.987 m2 dir.

#### Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	3A
Kullanım Amacı	:	Ticari Kullanım (Depolama)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandvic Panel
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası + Sandviç Panel Kaplama
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Bulunmamaktadır.
Cephesi	:	Şehit Hakan Genç Sokağa cephelidir.
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

#### **Bodrum Kat:**

Bodrum katta zeminler şap olup duvarlar kısmen plastik boyalıdır. İç bölümlendirmeler alçıpan malzemeler vasıtası ile yapılmıştır. Bu kattaki bağımsız bölümler ve ortak alanlar birleştirilmiş tüm kat alanı aynı firma tarafından depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır.

#### **Zemin kat:**

Bu katta da zeminler şap halinde olup duvarlar plastik boyalı durumdadır. Pencere PVC doğrama ve çift camlıdır.

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

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 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.

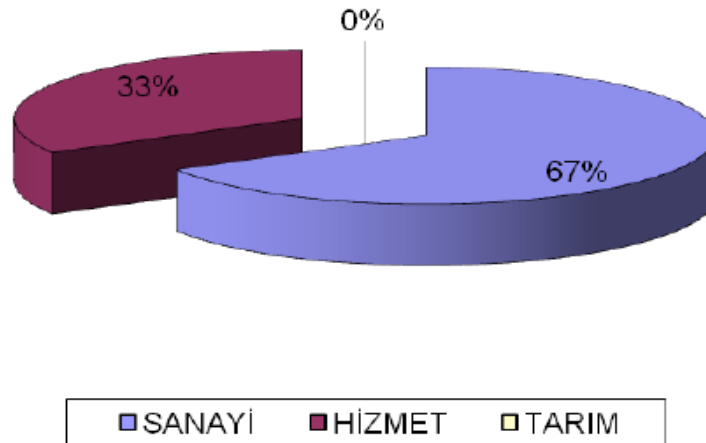
#### 4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi İstanbulun Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşmuştur. 18 mahalle ve 1 köyden oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km2 alana ve 01.12.2013 tarihli adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 304.406 nüfusa sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

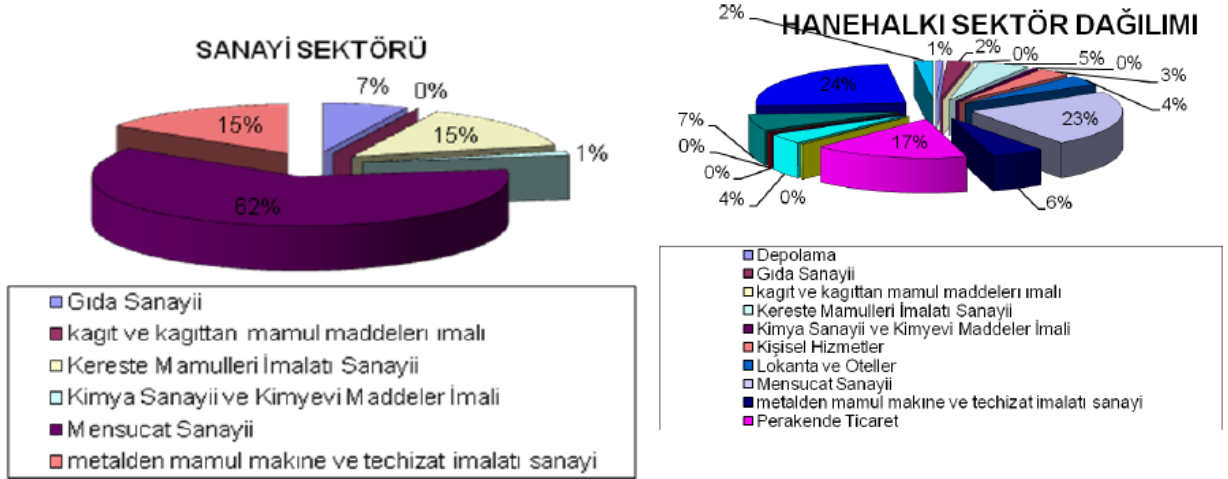
İlçeye bağlı 1 adet köy bulunmakta olup, köydeki toplam arazi 8.497 dekadır. Bu arazinin 2.390 dekarı fiili anlamda hayvancılık faaliyetlerinde kaba yem açığını gidermek için silaj yapımına yönelik ekilişler (özellikle silajlık mısır) için değerlendirilmektedir. 3.375 Dekarlık alan ise çayır ve mera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

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

#### İŞGÜCÜNÜN SEKTÖREL DAĞILIMI







#### 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşme 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 İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

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

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

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

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık İşyeri Emsalleri

<p><b>1 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>Remax Kaptan Temsilciliği</b>            TEL 1 ; 0 532 711 11 67</p> <p><b>ALINAN BİLGİ</b></p> <p>Emsal taşınmaz 13.000 m2 kapalı alan ile pazarlanmaktadır. 8-10 yaşında olan bina birçok sektöre uygun durumda olup öncelikle imalat ve depolamaya elverişli durumda olduğu belirtilmiştir. 6 kattan oluşmaktadır. Ayda 100.000-115.000 TL arasında kira getirisi elde edilebileceği belirtilmiştir. Aynı lokasyonda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>13000 .-M<sup>2</sup></td> <td>15.000.000 .-TL</td> <td>1.154 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILIK</b>	13000 .-M <sup>2</sup>	15.000.000 .-TL	1.154 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	13000 .-M <sup>2</sup>	15.000.000 .-TL	1.154 .-TL/M <sup>2</sup>	
<p><b>2 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>Turyap Samandıra Temsilciliği</b>            TEL 1 ; 0 216 561 88 68</p> <p><b>ALINAN BİLGİ</b></p> <p>Taşınmaz aynı lokasyonda apartman tipi bir binanın zemin katında yer almaktadır. 60 m2 zemin kat ve 60 m2 bodrum kat olmak üzere toplam 120 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>120 .-M<sup>2</sup></td> <td>185.000 .-TL</td> <td>1.542 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	185.000 .-TL	1.542 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	185.000 .-TL	1.542 .-TL/M <sup>2</sup>	
<p><b>3 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>Öztürk İnşaat Emlak</b>            TEL 1 ; 0 216 429 53 53            TEL 2 ; 0 532 512 77 41</p> <p><b>ALINAN BİLGİ</b></p> <p>Emsal taşınmaz 1680 m2 arsa üzerine kurulu olan 3000 m2 kapalı alanı ile pazarlanmaktadır. Binanın kolej ve diğer okul kullanımlarına uygun yapı kalitesinin iyi nitelikte olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 40.000 TL kira bedeli istenmektedir.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>3000 .-M<sup>2</sup></td> <td>5.500.000 .-TL</td> <td>1.833 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILIK</b>	3000 .-M <sup>2</sup>	5.500.000 .-TL	1.833 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	3000 .-M <sup>2</sup>	5.500.000 .-TL	1.833 .-TL/M <sup>2</sup>	
<p><b>4 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>Sancak Yapı Gayrimenkul</b>            TEL 1 ; 0 542 664 73 18</p> <p>Bina konut amaçlı olarak inşa edilmiştir. 616 m2 toplam kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Arsa tapuludur. Kat irtifakının/mülkiyetinin kurulu olmadığı belirtilmiştir. Taşınmaz konut imarlı bir parsel üzerinde Eyüp Sultan Mahallesi'nde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyeye sahip olduğu düşünülmektedir.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>615 .-M<sup>2</sup></td> <td>600.000 .-TL</td> <td>976 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILIK</b>	615 .-M <sup>2</sup>	600.000 .-TL	976 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	615 .-M <sup>2</sup>	600.000 .-TL	976 .-TL/M <sup>2</sup>	

**5 Beyan Eden Kişi, Kurum****Taşmahal Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 138 28 71

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaz Yenidoğan'da 1.1 emsalli konut alanında yer almaktadır. Parsel üzerinde niteliği tapudaki cinsi arsa olduğu, üzerinde 3 katlı bir bina bulunduğu belirtilmiştir. Giriş katta 400 m2 dükkan ve 70 m2 lik 1 adet daire, 1. ve 2. normal katlarda 100'er m2 lik 4 adet daire, 3. normal katta ise 160 m2 lik 1 adet daire bulunduğu belirtilmiştir. Toplam 1030 m2 kapalı inşaat alanı ile pazarlanmaktadır. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir. Bina yaklaşık 10 yaşındadır.

<b>SATILIK</b>	1030 .-M <sup>2</sup>	1.400.000 .-TL	1.359 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

**Kiralık İşyeri Emsalleri****1 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Remax İnci Temsilciliği**

TEL 1 ; 0 532 443 77 87

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaz aynı lokasyonda 430 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Tek lattan ibaret olup atölye ve imalata uygun nitelikte olduğu ifade edilmiştir. Sanayi elektriği mevcuttur.

<b>SATILIK</b>	430 .-M <sup>2</sup>	4.000 .-TL	9 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	-----------------------

**2 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Tempo Emlak Ofisi**

TEL 1 ; 0 533 283 55 06

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaz Yenidoğan Merve Mahallesi'nde yer almakta olup toplam 2 kat ve 800 m2 kullanım alanından oluşmaktadır. Alınan bilgiye göre 600 m2 lik kısmın tavan yüksekliği 4m., 200 m2 lik kısmın tavan yüksekliği ise 5 m. dir.

<b>KİRALIK</b>	800 .-M <sup>2</sup>	11.000 .-TL	14 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Megapol Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 533 622 62 44

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaz aynı lokasyonda yer almaktadır. Fabrika, depo ve antrepo kullanımı için çok uygun durumda olduğu belirtilmiştir. 5000 m2 açık depolama alanı 20.000m2 kapalı kullanım alanı olduğu belirtilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	20000 .-M <sup>2</sup>	250.000 .-TL	13 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	--------------	------------------------

**4 Beyan Eden Kişi, Kurum****Omnimit Ticari ve Sanayi Emlak Danışmanlığı**

TEL 1 ; 0 544 803 75 26

**ALINAN BİLGİ**

Emsal taşınmaz depolamaya uygun niteliktedir. 1600 m2 toplam kapalı kullanım alanı olduğu belirtilmiştir. Tavan yüksekliğinin 10m. Olduğu ifade edilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	1600 .-M <sup>2</sup>	16.000 .-TL	10 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

**5 Beyan Eden Kişi, Kurum**
**Remax İnci Temsilciliği**

TEL 1 ; 0 532 602 20 86

TEL 2 ; 0

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaz 2000 m2 açık, 2000 m2 kapalı depolama alanına sahiptir. H:6 m. olup tek kattan oluşmaktadır. Asma katta ise 300 m2 idari bölümün olduğu belirtilmiştir. Bina aynı lokasyonda yer almaktadır.

<b>KİRALIK</b>	2300 .-M <sup>2</sup>	32.000 .-TL	14 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

**6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi**

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		15.000.000	185.000	5.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	8.430,00	13.000	120	3.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.154	1.542	1.833
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E=1.10	E=1.1	E=1.10	E=1.10
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
BULUNDUĞU KAT				
<b>BULUNDUĞU KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 0%	DAHA ESKİ BİNA ORTA KÖTÜ 12%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		20%	-8%	0%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.550</b>	<b>1.385</b>	<b>1.418</b>	<b>1.833</b>

Değerleme konusu bina 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. 4 bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilmesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m<sup>2</sup> değeri 1.550.-TL/m<sup>2</sup> , aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri ise 10,50.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
8430,00 m <sup>2</sup>	1.550 TL/m <sup>2</sup>	13.066.500 TL	5.632.112 \$
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%76)</b>		<b>9.930.540 TL</b>	<b>4.280.405 \$</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır.Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 8 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 4 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. 4 bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri ise 10,50.-TL/m<sup>2</sup>/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-3 deki listelerde sunulmuştur.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (\$)
8430,00 m <sup>2</sup>	10,50 TL/m <sup>2</sup>	1.062.180 TL	457.836 \$
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%76)</b>		<b>807.257 TL</b>	<b>347.956 \$</b>

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri ( TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri ( TL )
8430,00 m <sup>2</sup>	10,50	1.062.180,00	8,0%	13.277.250,00
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%76)</b>			<b>10.090.710 TL</b>	<b>4.349.444 \$</b>

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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



## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu binanın değer tespiti için 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 değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### ■ Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>13.066.500,00 TL</b>
<b>SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>9.930.540,00 TL</b>

### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>13.277.250,00 TL</b>
<b>SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>10.090.710,00 TL</b>

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

### **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, 14.12.2007 tarih - 2007/30 numara ile yapı kullanım izin belgesi almış ve 07.02.2008 tarih 2025 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlanmıştır.

Binada zemin katta açık sundurma alanı olarak görünen bölüm kapalı alana dahil edilmiş durumdadır. Bu alanın kullanım alanı yaklaşık 487 m2 dir. Bu durum raporun 2.3.3 bölümünde de belirtilmiştir. Değer takdir edilirken projeye aykırı olarak düzenlenmiş olan bu alan dikkate alınmamıştır. Binadaki mevcut olan projeye aykırılığın düzeltilerek, binanın projeye uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bir bütün olarak kiralanabilir olması, bina olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde binanın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alındığında brüt alan üzerinden 9-12.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür. Toplam kira bedeli arsa payları oranında bağımsız bölümlere dağıtılmış olup, EK-2 deki listede sunulmuştur.

### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne**

#### **6.5.6 - 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.

Yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.5.4. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olduğu 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 ;

**13.066.500 .-TL**

**(On Üç Milyon Altmış Altı Bin Beş Yüz TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**15.418.470 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

### Değerlemeye konu olan % 76 oranındaki hissenin toplam değeri için ;

**9.930.540 .-TL**

**(Dokuz Milyon Dokuz Yüz Otuz Bin Beş Yüz Kırk TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**11.718.037 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) (%18)
<b>13.066.500</b>	<b>5.632.112</b>	<b>4.600.880</b>	<b>15.418.470</b>

SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) (%18)
<b>9.930.540</b>	<b>4.280.405</b>	<b>3.496.669</b>	<b>11.718.037</b>

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.