

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

**BAŞAKŞEHİR**

**DEPOSİTE A5 – A6 BLOK**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: SRVGY-2018-REV-00005**

**Değerleme Tarihi:31.12.2018**

**Rapor Tarihi: 08.01.2019**

**Revizyon Tarihi: 21.03.2019**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	08.01.2019
<b>Revizyon Tarihi</b>	:	21.03.2019
<b>Rapor No</b>	:	SRVGY-2018-REV-00005
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	20.12.2018- 31.12.2018
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 480 Ada 7 Parselde konumlu "İşyeri (A5-A6) ve Arsası " Nitelikli Taşınmaz
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı</b>	:	97.954,65 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	H:24,50 Sanayi Alanı

### 31.12.2018 Tarihi İtibariyle

	<b>Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)</b>	<b>Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>234.900.000</b>	<b>16.309.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>253.692.000</b>	<b>19.244.620</b>

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31.10.2018 tarihli Resmi gazetede yayınlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile konut ve işyeri teslimlerinde 31.12.2018 tarihinde kadar KDV %8 oranında uygulanacak olup KDV Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir
3. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
<b>Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

### Uygunluk Beyanı

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

### Varsayımlar

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

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	8
1.3	Değerleme Tarihi .....	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	10
3.1	Değer Tanımları .....	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası .....	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	12
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	13
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	13
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	14
4.3	Gayrimenkul Sektörü.....	17
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	18
4.4.1	İstanbul İli .....	18
4.4.2	Başakşehir İlçesi.....	19

4.4.3	İkitelli Organize Sanayi Bölgesi: .....	20
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	21
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	21
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	22
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	24
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	24
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	25
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	25
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	26
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	26
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	26
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	27
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	27
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	29
6.2	Swot Analizi .....	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	30
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	30

6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	30
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	32
6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	32
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler .....	35
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	35
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	35
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	35
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	36
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	36
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	36
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	37
8	SONUÇ .....	38
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	38
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	38
9	EKLER .....	39



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2019

**Revizyon Tarihi** :21.03.2019

**Rapor Numarası** : SRVGY-2018-REV-00005

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 480 Ada, 7 Parselde konumlu "İşyeri (A5-A6) ve Arsası " Nitelikli Taşınmaz güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsam** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 25.12.2018 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 23.03.2019 tarihinde revize edilmiştir.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.11.2018 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.03.2019 tarih 12233903-340.15.-E3788 sayılı yazısına istinaden revize edilmiş olup diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

##### 3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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



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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **3.2.2 Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

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

### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2017 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 80.810.525 kişidir. Bu sayının %50,2 (40 milyon 535 bin 135 kişi) erkeklerden, %49,8 (40 milyon 275 bin 390 kişi) kadınlardan oluşur.

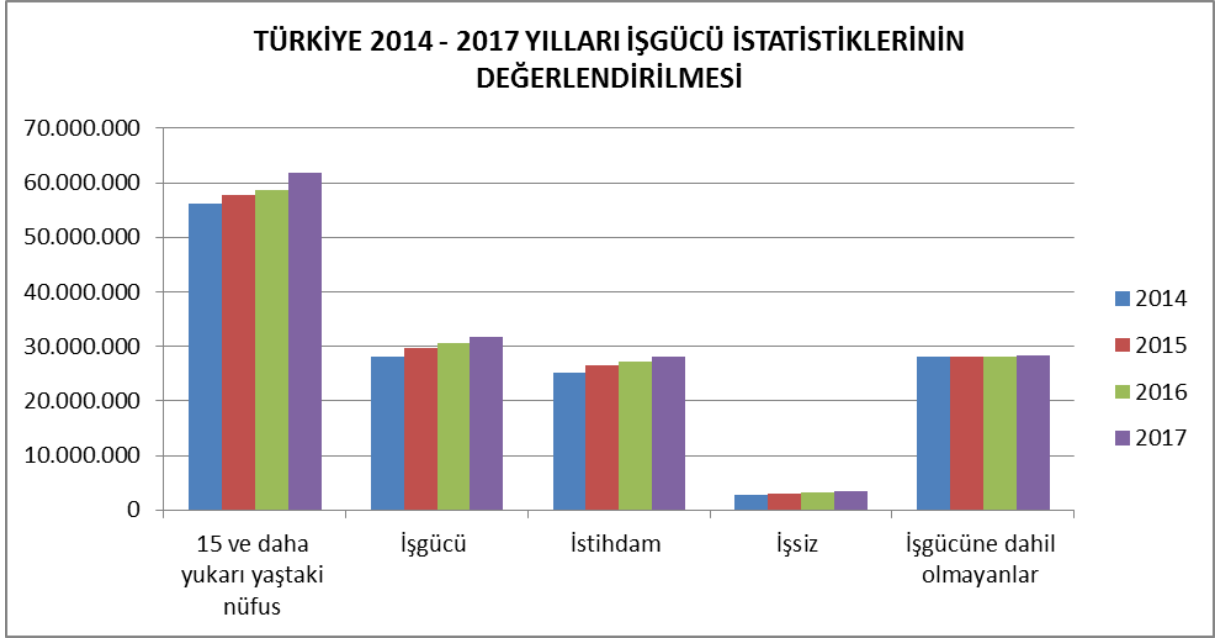
Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2017'de yüzde 24'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 12,4'dir. Nüfusun % 92,5'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 31,7'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2014, 2015, 2016 ve 2017 verileri karşılaştırılmıştır.

TÜRKİYE				
Satırlar	2014	2015	2016	2017
Türkiye Kır Nüfusu	6.409.722	6.217.919	6.143.123	6.049.393
Türkiye Kent Nüfusu	71.286.182	72.523.134	73.671.748	74.761.132
Türkiye Nüfusu	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	56.084.000	57.854.000	58.720.000	61.777.037
İşgücü	28.036.000	29.678.000	30.535.000	31.643.000
İstihdam	25.194.000	26.621.000	27.205.000	28.189.000
İşsiz	2.841.000	3.057.000	3.330.000	3.454.000
İşgücüne dahil olmayanlar	28.048.000	28.176.000	28.185.000	28.251.000
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51,3	52	52,8
İstihdam Oranı (%)	44,9	46	46,3	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,1	10,3	10,9	10,9
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,3	12,6	13	13,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	19	19,3	19,6	20,8

\*2014, 2015, 2016 ve 2017 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2014, 2015, 2016 ve 2017 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.

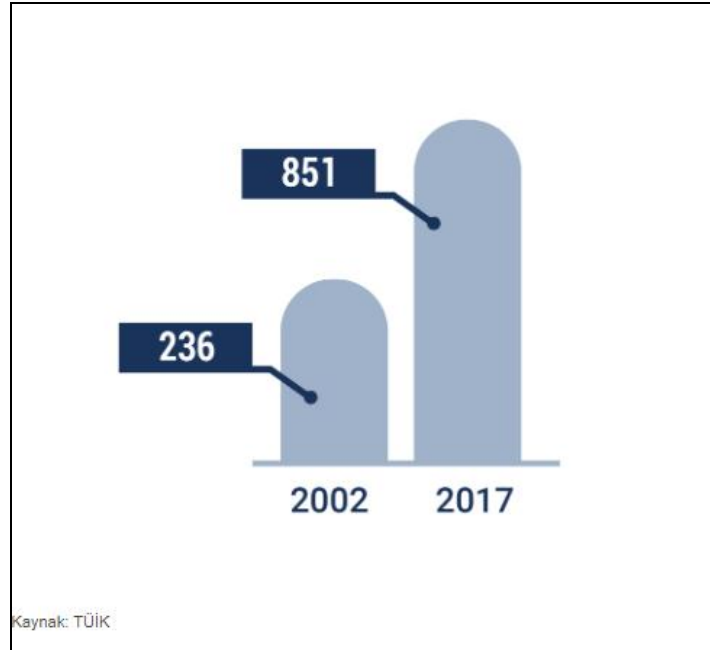
2017 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



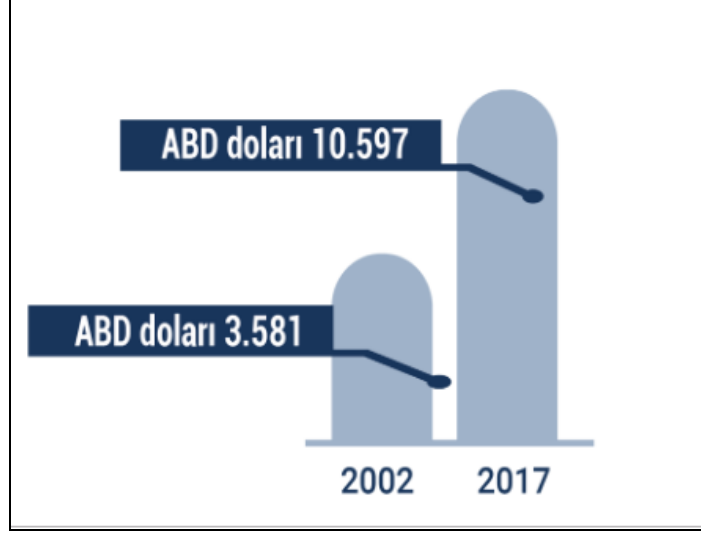
Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

#### 4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

Güçlü iç pazar ve girişimci özel sektör, yatırımları ve ihracatı destekleyerek Türkiye'nin son 15 yıldaki ekonomik büyümesine ivme kazandırmıştır. Son 15 yılda Türkiye gayrisafi yurtiçi hasılasını 236 milyar ABD doları (2002) seviyesinden 851 milyar ABD dolarına (2017) yükselterek kayda değer bir performans sergilemiştir.

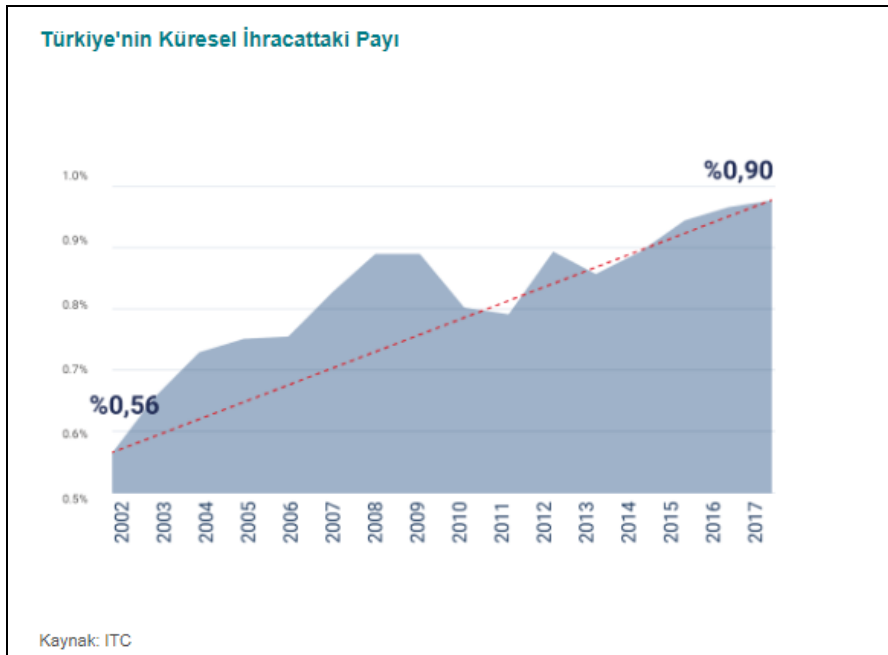


Türkiye'nin kişi başına milli geliri 2002 yılında 3.581 ABD doları iken 2017 yılında 10.597 ABD doları seviyesine yükselerek üç kat artış sergilemiştir.



Mali disipline bağlı kalan Türkiye, 2002 yılında %70 olarak gerçekleşen kamu borç stokunun milli gelire oranını 2017 yılında %28 seviyesine düşürmüştür.

Türkiye, ihracatta gerçekleşen %10,3 oranındaki yıllık ortalama büyüme ile dünya performansının üzerine çıkmış ve ihracat hacmini son 15 yılda 36 milyar ABD dolarından 157 milyar ABD dolarına yükseltmiştir. Bu performans doğrultusunda Türkiye'nin 2002 yılında %0,6 seviyesinin altında olan küresel ihracattaki payı 2017 yılında %1'e seviyelerine ulaşmıştır.



2018 yılı 2. Yarısında enflasyon, döviz kurundaki hızlı yükselişe paralel olarak yükselme eğilimine girmiştir. Ağustos ayı enflasyon verilerinin ardından para politikası duruşunu “yeniden şekillendireceğini” belirten TCMB, 13 Eylül’deki toplantısında beklentileri aşan bir adım atarak politika faizini 625 baz puan artırarak %24’e yükseltmiştir. Faiz oranlarının arttırılmasının ardından ekonomik aktivitede beklenen yavaşlama ikinci çeyrek itibarıyla büyüme verilerine yansımaya başlamıştır. Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte yıllık bazda %5,2 büyümüş olup yılın ilk yarısı itibarıyla Türkiye ekonomisi %6,2 büyümüştür. İşsizlik oranı Haziran döneminde %10,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Ekonomik aktivitede yaşanan dengelenme paralelinde cari açık daralma eğilimine girmiştir. İşsizlik oranı Haziran döneminde %10,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Bu yıl adı Yeni Ekonomi Programı (YEP) olarak revize edilen hükümetin orta vadeli programında fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi ekonomi yönetiminin esas amacı olarak belirlenirken, bu süreçte ekonomide yaşanacak dengelenme ve bütçe disiplinine yapılan güçlü vurgu dikkat çekmiştir. Yeni Ekonomi Programı’nda Türkiye ekonomisinin 2018-2020 yıllarında potansiyelinin altında bir büyüme performansı sergileyeceği; 2021 yılından itibaren ise iktisadi faaliyetin hızlanacağı öngörülmektedir. Enflasyon tarafında ise tek haneli seviyelere ancak 2020 yılsonunda ulaşması beklenmektedir.

Yurt içi finansal piyasalarda önceki aylarda görülen yüksek oynaklığın alınan önlemler paralelinde bir miktar hafiflediği görülmüştür. TCMB’nin 13 Eylül’deki öngörülerin oldukça üzerindeki faiz artırımını ve Yeni Ekonomik Programın büyük ölçüde beklentileri karşılması yurt içi piyasaları desteklemiştir.

Ağustos ayında hız kazanan tahvil faizlerindeki yükseliş Eylül ayında bir miktar ivme kaybetmekle birlikte sürmüştür ancak TCMB’nin faiz kararının ardından uzun vadeli devlet tahvillerinin faizlerinin ise hızla gerilediği görülmüştür.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü OECD’nin “2018 Ekonomik Görünüm raporunda Türkiye için bu yıl öngörülen büyüme oranı %3,3 olarak yer alırken, gelecek yıl Türkiye’nin geçici olarak %0,4 küçüleceği tahmin edilmiştir. Raporda iç güven ve talepteki kademeli toparlanmanın etkisiyle 2020’de büyümenin %2,7’ye yükseleceği öngörüsünde bulunulmuştur. Türkiye’de enflasyonun bu yıl için %16,8, gelecek yıl için %19,5, 2020 yılında ise %10,7 olarak gerçekleşmesinin beklendiği belirtilmiştir.



### 4.3 Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. Geçtiğimiz yıllarda Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi büyüme oranının üzerinde büyümüştür. Ülkemizdeki büyüme ve diğer makroekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir.

Döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, enflasyon oranının beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki yükseliş gibi unsurlar gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemiştir. 2018 yılı 2. çeyreğinden itibaren gayrimenkul sektörüne olan güven kısmen kötümser bir beklentiye dönüşmüş durumdadır.

Diğer taraftan, yaşanan kur artışı yabancıların konut alımında olumlu etki yaratmıştır. Burada Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisi vardır.

Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebilecek konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmaktadır. İmar barışı yasasının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılarla yönelik yapılan düzenleme sonucu 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar imar barışı kapsamına alınmış bulunmaktadır. İmar barışı sürecinin özellikle; konut veya iş yerlerinin ekonomik olarak bir değer ifade etmesi ile fabrika ve her türlü taşınmazın daha sağlıklı olarak ticari piyasalarda teminat olarak gösterilmesine de olanak sağlayacağı düşünülmektedir. Gayrimenkul sektörünün ‘sürdürülebilir bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere gidilmesi gerekmekte olup, hükümetin açıklamış olduğu orta vadeli programda taşınmaz değerlendirme sistemi kurularak gayrimenkul envanteri tamamlanması, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde gayrimenkul vergilendirme sistemi yeniden düzenlenmesi, ayrıca yeniden yapılandırılacak olan Türkiye Emlak Bankası A.Ş. nin gayrimenkul finansmanını yönlendirecek bir banka haline getirilmesi planlanmaktadır. Konut alan yabancılar vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi yabancıların Türkiye’de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Kaynak: GYODER 2. Çeyrek Raporu, Yeni Ekonomik Program.

#### 4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

##### 4.4.1 İstanbul İli

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

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



Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir.

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

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

#### 4.4.2 Başakşehir İlçesi

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

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

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



Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendi'dir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. 07 Temmuz 2013

tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı-Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

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

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

#### 4.4.3 İkitelli Organize Sanayi Bölgesi:

İkitelli Organize sanayi bölgesi kuruluş amacı olarak İstanbul'un özellikle tarihi yarımada (Fatih-Eminönü), Kağıthane ile Haliç çevresine yayılan, çıkardıkları atık, duman, gürültü vb. gibi insan sağlığına zararlı unsurlarla çevreyi kirleten, bu suretle kente ve kent insanına zarar veren, şehircilik açısından olumsuz bir durum ortaya çıkaran küçük ve orta boy sanayi işletmelerini, meskun alanlar dışında, şehircilik ilkelerine uygun ve her türlü altyapısı hazırlanmış alanlarda toplayarak, çevreye zarar vermeden faaliyetlerinin sürdürmesi amacıyla kurulmuştur.

Çevre Sağlığı Müsteşarlığı, İstanbul Valiliği ve İstanbul Belediyesi'nin bu işyerlerini şehir dışına taşıma kararı almalarından sonra bu sektörde çalışanlar kooperatifleşme yoluna gitmişler ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinden arsa talebinde bulunmuşlardır. 02.08.1985 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli O.K.S.B. Nazım İmar Planında 700 hektarlık bir alan çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 36 adet küçük ve orta ölçekli sanayi ile toplu işyeri kooperatifine tahsis edilmek üzere 01.02.1985 tarihinde istimlak kararı alınarak Arsa Ofisi'nce kamulaştırma çalışmaları yapılmış ve bedeli karşılığında ilgili kooperatiflere verilerek kooperatiflerin kendi öz kaynakları ile inşaat çalışmalarına başlanmıştır. İkitelli O.S.B.'de kooperatiflerin inşaat faaliyetleri site içinde devam ederken ana arter yol ve altyapıların yapımına Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın Fonlar Yönetmeliği'ne göre 1990 yılında kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi Müteşebbis Teşekkülü sorumluluğunda Devlet katkısı ile başlanmıştır. 4562 sayılı O.S.B.'ler Kanununun 15/04/2000 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra geçen bir yıl içinde Kanuna uyum çalışmaları sonucu İntibak Protokolü tanzim edilerek Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 03/10/2001 tarihinde onaylanmak suretiyle Müteşebbis Heyet kurularak İkitelli O.S.B. Tüzel Kişilik kazanmıştır.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahmutbey girişlerinden önce TEM yolunun kuzey istikametinde yer almaktadır. Eminönü'ne 15 Km. Bayrampaşa Otogarına 10 Km, Atatürk Hava Limanına 10 Km İstanbul Havaalanına ~ 33 km mesafededir.

(Kaynak: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı [www.iosb.org.tr](http://www.iosb.org.tr) )

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; Ziya Gökalp Mahallesi, Giyim Koop. Sanayi Sitesi No:25, Başakşehir / İstanbul açık adresinde kaimdir.

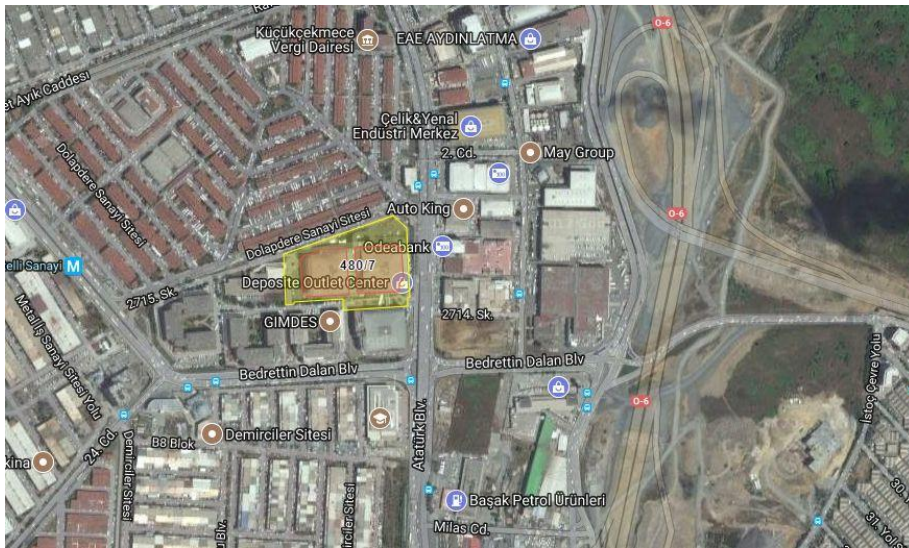
Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; İkitelli OSB Müdürlüğünün Süleyman Demirel Bulvarındaki kavşaktan Bedrettin Dalan Bulvarına bağlanılır, yaklaşık 1,3 km sonra sol tarafta konumlanan 2715. Sokağa bağlanılır, yaklaşık 350m ilerlendikten sonra, sağ tarafta yer alan değerlendirme konu taşınmaza ulaşılır. Deposite AVM 2715. sokak ve Atatürk Bulvarlarına cephelidir.

Konu parselin çevresinde çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır. Taşınmaza M3 Metro hattının Siteler durağı yaklaşık 350m mesafededir.

M9 Ataköy İkitelli metro hattı inşaatı 15.02.2016 tarihinde başlamış olup inşaat devam etmektedir. Metro hattı son durağı İkitelli Sanayi durağı olarak belirlenmiştir. Hat uzunluğu 13 km olup, inşaatı devam eden hatların tamamlanması ile birlikte M1A Yenikapı-Atatürk, M2 Yenikapı-Sefaköy, M1B Yenikapı Halkalı metro hattı, M7 Kabataş-Esenyurt metro hattı ve M3 Kirazlı-Başakşehir metro hatları ile entegre olması projelendirilmiştir.

Parsel M3 Metro hattına yaklaşık 400 m mesafededir. Değerleme konu taşınmazın yakın çevresinde Deposite Sosyal Tesis, Mall Of İstanbul AVM, Dolapdere Sanayi Sitesi, Masko, Aymakoop, Keresteciler Sanayi Sitesi yer almaktadır.

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



Uydu Görüntüsü



**Gayrimenkul Çevresi Uydü Görüntüsü**

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Başakşehir
<b>Mahallesi</b>	:	İkitelli-2
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	-
<b>Ada No</b>	:	480
<b>Parsel No</b>	:	7 ( Eski 4 parsel)
<b>Yüzölçümü</b>	:	26.418,08 m <sup>2</sup>
<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	:	İş Yeri ( A5 - A6 Blok ) ve Arsası

\*Ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, binadaki bağımsız bölümlerin tapu bilgileri aşağıdaki listede gösterilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi/Yevmiye
A-5	1.Bodrum	1	12/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	2	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	3	28/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	4	21/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	5	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Bodrum	6	21/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	7	34/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	8	19/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	9	34/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	10	28/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	11	21/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	Zemin	12	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	13	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	14	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	15	42/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	16	36/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	17	43/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	1.Normal	18	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	19	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	20	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	21	42/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	22	36/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	23	43/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	24	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	25	32/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	2.Normal	26	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	27	42/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	28	36/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	29	42/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	30	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	31	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	32	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	33	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-5	3.Normal	34	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	1	12/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	2	21/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	3	36/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	4	26/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	5	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Bodrum	6	20/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	7	33/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	8	19/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	9	30/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	10	39/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	11	19/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	Zemin	12	30/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	13	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	14	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	15	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	16	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	17	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	1.Normal	18	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	19	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	20	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	21	43/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	22	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	23	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	2.Normal	24	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	25	31/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi/Yevmiye
A-6	3.Normal	26	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	27	41/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	28	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	29	40/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	30	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	31	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	32	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	33	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783
A-6	3.Normal	34	6/2000	İş Yeri	Servet GYO A.Ş.	Tam	07.02.2013 / 1783

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

13.12.2018 Tarihinde Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kaydındaki takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

**Beyan:** Yönetim Planı; 07.02.2013 tarih ve 1783 yevmiye ile kayıtlıdır.

**İrtifak Hakkı:** Bu parsel ile 475 Ada 4 Parsel lehine 475 Ada 5 Parselden üst geçit için 99 yıllığına irtifak hakkı 12.05.2006 tarih ve 7940 yevmiye ile kayıtlıdır.

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

**Şerh:** 99 yıllığı 1 TL den 12187 ve 12183 Nolu Trafo Merkezinin Tedaş Lehine Kira Şerhi 31.03.2005 tarih ve 4079 sayılı yazısı ile 13.09.2005 Tarih ve 14835 yevmiye ile kayıtlıdır.

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

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde değeri etkileyecek ya da tasarrufu kısıtlayacak herhangi bir takyidat bulunmamasından dolayı gayrimenkulün tapu kayıtları açısından sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca yoktur.



### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünün 04.12.2018 tarih ve 2018/11092 sayılı yazısına göre 480 Ada 7 parsel 20.05.2008 tasdik tarihli imar planında ön bahçe mesafesi 10 m yan bahçe mesafesi 3 m, arka bahçe mesafesi 5-7 m, hmax;24,50 m yapılanma koşullu Sanayi alanında kalmaktadır. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

#### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede;

Belge Türü	Tarih	Sayı	Alan
Yeni Yapı	07.03.2005	2005/005	85.382,12
Tadilat Ruhsatı	22.12.2005	2005/048	97.954,65
Yapı Kullanım İzin Belgesi	11.08.2006	2006/019	97.954,65
Tadilat Ruhsatı	09.06.2008	2008/023	97.954,65
Yapı Kullanım İzin Belgesi	08.08.2008	2008/016	97.954,65
Tadilat Ruhsatı	15.08.2012	2012/031	97.954,65
Yapı Kullanım İzin Belgesi	17.08.2012	2012/023	97.954,65

İkitelli OSB arşivinde ve Başakşehir Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 07.08.2012 tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Mimari projesinde 51.647,04m<sup>2</sup> işyeri alanı 46.307,61m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 97.954,65m<sup>2</sup> yapı alanına sahiptir. Değerleme konu taşınmaz projesine göre A5-A6 blok bir bütün olup normal katlarda orta koridor ayırması sebebi ile bir bütün olarak anlatılmıştır.

- 2. bodrum katta; otopark ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup brüt 14.721,43m<sup>2</sup>dir.
- 1.bodrum katta; A5 blokta 6 adet iş yeri hacmi, A6 blokta 6 adet iş yeri hacmi, toplam 9015,90m<sup>2</sup> işyeri hacmi olup toplam 14.234,10m<sup>2</sup> kat alanına sahiptir.
- Zemin katta; A5 blokta 6 adet iş yeri hacmi, A6 blokta 6 adet iş yeri hacmi, toplam 9.346,40m<sup>2</sup> işyeri hacmi olup toplam 14.094,30m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlıdır.
- 1.normal katta; A5 blokta 6 adet iş yeri hacmi, A6 blokta 6 adet iş yeri hacmi, toplam 11.078,45m<sup>2</sup> işyeri hacmi olup toplam brüt 14.094,30m<sup>2</sup> alanlıdır.
- 2.normal katta; A5 blokta 6 adet iş yeri, A6 blokta 6 adet iş yeri, toplam 11.127,87m<sup>2</sup> işyeri hacmi olup toplam 14.143,69m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlıdır.
- 3.normal katta; A5 blokta 10 adet iş yeri, A6 blokta 10 adet iş yeri, toplam 11.078,45m<sup>2</sup> işyeri hacmi olup toplam 14.094,30m<sup>2</sup> kat alanına haizdir.
- Çatı katta; otopark alanı olup toplam 12.572,53m<sup>2</sup> alanlıdır.
- Binada toplamda 68 adet işyeri toplam 51.647,04m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı 97.954,65m<sup>2</sup>dir.

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Değerleme konusu gayrimenkulün 17.08.2012 tarihli Yapı Kullanım İzin Belgesine göre Yapı Denetim Şirketi Ihlamurkuyu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Kızılırmak İş Hanı, A blok, No: 251/25 Ümraniye İST adresinde kayıtlı Artı Yapı Denetim Ltd.Şti. dir.

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

İkitelli OSB Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumuna göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

İkitelli OSB Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada yapıda mahallinde tespit edilen tadilatlarla ilişkin herhangi bir belgeye rastlanmamıştır. Binada yapılmakta olan tadilata ilişkin onaylı tadilat projesi ve tadilat ruhsatı bulunmadığından, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak **mevcut olmadığı** kanaatine varılmıştır.

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

Binada yapılmakta olan tadilata ilişkin tadilat projesi hazırlandığı belirtilmiş olup İkitelli organize sanayi bölgesi başkanlığında yapılan sorgulamada projenin henüz onaylanmamış olduğu ve tadilat ruhsatı düzenlenmemiş olduğundan değerlendirme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

#### 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

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

<b>Toplam Bina Kapalı Alanı (Onaylı Projesine Göre)</b>	97.954,65m <sup>2</sup>
<b>Binanın Yaşı</b>	~ 13
<b>İnşaat Türü</b>	Betonarme Karkas
<b>Yapı Nizamı</b>	Blok
<b>Binanın Kat Adedi</b>	6
<b>Dış Cephe</b>	Kısmen Plastik Badana
<b>Elektrik</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Kısmen Merkezi Kısmen Elektrik
<b>Su</b>	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Asansör</b>	Mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut
<b>Yangın Söndürme Sistemi</b>	Mevcut

##### 5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Atatürk Bulvarında yer alan A5 – A6 bloklarından oluşan toplam 68 adet işyerinin bulunduğu binadır.
- Ana gayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Bina betonarme tarzda inşa edilmiştir.
- Mahallinde yapılan tespitlerde binada ruhsat gerektiren tadilat yapılmakta olduğu görülmüş olup 1. Bodrum kat ile zemin kat arasında yürüyen merdivenler arasında kalan kısımda zemin döşemesinin kırılarak atrium oluşturulduğu görülmüştür.
- 2. bodrum kattan başlayıp zemin kata çıkan asansörler mevcut durumda çatı katına kadar uzatılmıştır.
- Bodrum katından başlayıp çatı katına kadar giden araç rampasının yanına 1. Bodrumdan çatı katına çıkan personel asansörü ve merdiven alanları inşa edilmiştir.
- Mahallinde alışveriş merkezinde zemin katta yer alan 3 adet dükkân dışında diğer bağımsız bölümlerin dolu olduğu görülmüştür.
- 1. Bodrum kat ve zemin katta kimi kolonların etrafının çelik kafesler ile güçlendirildiği kimilerinin ise bu işlem sonrası kolon çevrelerinin giydirildiği görülmüştür.
- Zemin katta yer alan boş dükkânların bulunduğu koridorun zemin döşemeleri tadilat doğrultusunda kısmen değiştirilmiş olup kısmen ise şaptır.



- Binanın kuzey cephesinden zemin katta yer alan dükkâna çelik köprü ile giriş oluşturulmuştur.
- Bina oturumu dışında kalan parsel bünyesi asfalt kaplanmıştır.
- Müşteriler için açık otopark parselin kuzey ve doğu istikametinde çözülmüştür.
- Binanın kuzey cephesinde yer alan araçların üst katlarla irtibatını sağlayan araç rampasının ortasında zemin kotu hizasında jeneratörler konumlandırılmıştır.



## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Bulunduğu bölgenin çevresi konut fonksiyonu açısından gelişmektedir,
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır,
- Taşınmaz TEM Otoyoluna ve 3.Köprü Bağlantı Yollarına yakın konumludur,
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır,
- Taşınmazın çevresinde sanayi alanları mevcut olup depo kullanımının tercih edildiği bir bölgedir.
- Alışveriş Merkezi Outlet Center olarak hizmet vermesi sebebi ile yakın bölgedeki diğer alışveriş merkezlerinden farklı bir etki alanına sahiptir.

#### Zayıf Yönler

- Şehir merkezine ulaşımında özellikle işe geliş ve gidiş saatlerinde yoğun trafik problemi mevcuttur.
- 1.bodrum ve zemin katta hâlihazırda tadilat tamamlanmamıştır. Tadilatın tamamlanması için ruhsatın düzenlenmesi beklendiği belirtilmiştir.

#### Fırsatlar

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

#### Tehditler

- Bankaların kredilere uyguladıkları yüksek faiz oranları ve piyasalardaki nakit sıkışıklığı gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

#### 6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile benzer tipte satışta olan bina emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Emsal No:	Alan	İstenen Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Özellikler ve Konum	Kaynak
Emsal 1	7.700	35.000.000	4.545	İkitelli OSB de yer alan yaklaşık 2800 m <sup>2</sup> arsası bulunan her katı ~1.000 m <sup>2</sup> alanlı toplam çatı arası dahil 7.700 m <sup>2</sup> alanlı yeni inşa edilmiş ofis hacimleri bulunan imalathane/depo binası.	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 2	3.400,0	17.500.000	5.147	İkitelli caddesi üzerinde yer alan OSB içerisinde konumlu toplam 7 katta 3.400 m <sup>2</sup> kapalı alanlı, zemin kattan tır kamyon yanaşabilen cam giydirme cephe geniş aks aralıklı, teras alanı bulunan bina.	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 3	8.000	20.000.000	2.500	Konu gayrimenkule nispeten uzak daha düşük şerefiyeli Kayabaşı konumunda yer alan 8.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı yeni inşa edilmiş 2 katlı depo/imalathane binası	Kayabaşı Gayrimenkul 0212 691 06 16
Emsal 4	10.000	62.000.000	6.200	Konu gayrimenkule yakın konumlu olduğu tarif edilen tam konumu paylaşılmayan 7-8 yaşında 5 katta toplam 10.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı iskanlı H:6,50 yükseklikli depo imalathaneye uygun bina .	Doruk Gayrimenkul 0212 549 32 34
Emsal 5	2.500	15.000.000	6.000	Konu gayrimenkule yakın konumlu 5 katlı toplam 2500 m <sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 4 metre tavan yüksekliği bulunan ofis hacimleri bulunan depo ve imalathane kullanımına uygun olduğu belirtilen bina	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62



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

Emsal Tablosu					
EMSAL TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Satış Fiyatı (TL)	35.000.000	17.500.000	20.000.000	62.000.000	15.000.000
Pazarlık Payı	10%	15%	6%	25%	25%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	31.500.000	14.875.000	18.800.000	46.500.000	11.250.000
Büyükölük(m2)	7.700	3.400	8.000	10.000	2.500
Birim M2 Satış Değeri	4.090,9	4.375,0	2.350,0	4.650,0	4.500,0
Büyükölük Düzeltmesi	-15%	-25%	-5%	-15%	-20%
Konum Düzeltmesi	-15%	-15%	20%	-20%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-20%	-10%	-15%	-10%	-15%
Mimariden Kaynaklı Düzeltmesi	0%	0%	-10%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-50%	-50%	-10%	-50%	-60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.045	2.188	2.115	2.325	1.800
Uygunlaştırma sonrası ortalama birim değer (TL/m2)	<b>2.095 TL</b>				

Yapılan görüşmeler, çevre araştırmalarına göre ve konu taşınmazın konumu, inşaat kalitesi ve alanı göz önünde bulundurularak taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerinin **2.095 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer(TL)	Yuvarlanmış Yasal Durum Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	97.954,7	2.095 TL	205.174.919 TL	205.150.000 TL

Değerleme konu taşınmazlar bir bütün olarak değerlendirilmiş olup buna göre bina değeri **205.150.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

Depo Emsal No:	Alan	İstenen Kira (TL)	Birim Kira (TL/m2)	Özellikler ve Konum	Kaynak
Emsal 1	760	18.500	24	Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan düz giriş H:5.0 760 m2 alanlı KDV avantajlı olduğu belirtilen otopark alanına sahip depo/imalathane	Çakıcıoğulları İnşaat 0212 549 23 61
Emsal 2	1.685,0	35.500,0	21,1	Sinpaş İş Modern iktelli projesinde yer alan 1685 m2 alanlı olarak pazarlanan H:5,5 metre yüksekliği bulunan geniş aks aralığına haiz depo/imalathane alanı.	Mülk Gayrimenkul Yatırım 0545 347 90 94
Emsal 3	4.300	81.000	19	Deposite Sosyal Tesis binasında yer alan 4300 m2 alanlı olarak pazarlanan depo	Mülk Gayrimenkul Yatırım 0545 347 90 94
Emsal 4	690	16.000	23	Sinpaş İş Modern binasında yer alan kamyon ve tır yanaşabilen H:5,5 olduğu belirtilen 690 m2 alanlı imalathane ve depolamaya uygun olduğu belirtilen depo hacmi.	Ofist Marka Gayrimenkul 0212 470 34 70
Emsal 5	700	15.000	21	Süleyman Demirel Bulvarı Üzerinde yer alan Trios iş merkezinde konumlu brüt 700 m2 alanlı olarak pazarlanan tır yanaşabilen H:6.5 metre yükseklikli imalathane depolamaya uygun gayrimenkul.	Altın Emlak İktelli Temsilciliği 212 549 25 91

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



EMSAL TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira	18.500	35.500	81.000	16.000	15.000
Pazarlık Payı	15%	15%	10%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	15.725	30.175	72.900	13.600	12.750
Büyükük(m <sup>2</sup> )	760	1.685	4.300	690	700
Telaffuz edilen alan düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-15%	-10%	-15%
Düzeltilme sonrası kiralanabilir alan	684	1.517	3.655	621	595
Birim M2 Satış Değeri	23,0	19,9	19,9	21,9	21,4
Büyükük Düzeltmesi	0%	10%	10%	0%	0%
Konum Düzeltmesi	0%	5%	5%		5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	0%	-5%	-5%	-10%
Mimariden Kaynaklı Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Hisseli olma durumu düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	5%	0%	-15%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	19,5	21	20	19	20
Uygunlaştırma sonrası ortalama birim değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>19,87 TL</b>				

Emsal tablosunda yer alan binalar depolama amaçlı olup, yapılan görüşmeler, çevre araştırmaları göre ve konu taşınmazın konumu, alanı ve mimari yapısı da göz önünde bulundurulmuş, değerlendirme konusu binanın depo alanlarının aylık birim m<sup>2</sup>kira değerinin **19,87 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Dükkan Emsal No:	Alan	İstenen Kira(TL)	Birim Kira (TL/m <sup>2</sup> )	Özellikler ve Konum	Kaynak
Emsal 1	620	35.000	56,45	Konu gayrimenkule yakın konumlu Atatürk Bulvarı Caddesi üzerinde yer alan tek katlı H:5 metre yol hizasından nispeten yüksek kotta yer alan dükkan.	Nuh Emlak 0212 549 97 99
Emsal 2	2000	10.0000	50	Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan 2-3 yaşında binada konumlu zemin katta 2 dükkan	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 3	750	26.000	34,66	İkitelli OSB de cadde üzerinde yer alan 750 m2 alanlı olarak pazarlanan zemin katta konumlu dükkan	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62
Emsal 4	285	10.000	35	İkitelli OSB İş Batı'da yer alan zemin katta dükkan	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62

EMSAL TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kira Değeri	35.000	100.000	26.000	10.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	31.500	90.000	23.400	9.000
Büyükük(m2)	620	2.000	750	285
Telaffuz Edilen Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltme sonrası kiralanabilir alan	558	1.800	675	257
Birim M2 Kira Değeri	56,5	50,0	34,7	35,1
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%
Konum Düzeltmesi	-10%	-15%	10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	0%	0%	10%
Mimariden Kaynaklı Düzeltmesi	-10%	-10%	0%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-30%	-25%	10%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	40	38	38	37
Uygunlaştırma sonrası ortalama birim değer (TL/m2)	<b>38,00 TL</b>			

Emsal Dükkanlar üzerinde yapılan düzeltmelerde dükkan birim m2 kirası 38 TL olarak hesaplanmıştır.

Buna göre dükkan ve depo değer hesaplama tablosu aşağıdadır.

Dükkanlar	
Alan ( m2)	18.362,3
Birim kira değeri (TL/m2)	38,00
Aylık potansiyel kira (TL)	697.729
Yıllık Potansiyel kira (TL)	8.372.744
Tahsilat kaybı /boşluk oranı (%)	10%
Tahsilat kaybı ve boşluk oranı sonrası toplanan kira (TL)	7.535.470
Kapitalizasyon oranı	6,50%
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan değeri	115.930.306
Yuvarlanmış Değeri	115.900.000

Depolar	
Alan ( m2)	33.284,7
Birim kira değeri (TL/m2)	19,87
Aylık potansiyel kira (TL)	661.378
Yıllık Potansiyel kira (TL)	7.936.537
Tahsilat kaybı /boşluk oranı (%)	10,0%
Tahsilat kaybı ve boşluk oranı sonrası toplanan kira (TL)	7.142.883
Kapitalizasyon oranı	6,00%
Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri	119.048.049
Yuvarlanmış Değeri	119.000.000

Toplam Dükkan+ Depo Değeri	234.900.000
----------------------------	-------------

\* Bina genelinde dükkanlar ve depolar dikkate alındığında yıllık %10 tahsilat kaybı ve boşluk kayıpları olacağı düşünülmektedir.

\* Bölgede yapılan incelemelerde depolama ve üretim alanlarına daha fazla talep olması nedeni ile depolarda kapitalizasyon oranının %6, dükkan nitelikli taşınmazlarda ise %6,5 olarak tespit edilmiştir.



#### **6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu binanın kira değeri raporun 6.43. Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı bölümünde analiz edilmiş olup yıllık kira değeri 16.309.281 TL olarak takdir edilmiştir.

#### **6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

#### **6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımı olan alışveriş merkezi ve depolama kullanımı durumunun en etkin verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

#### **6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Deposite AVM A5 ve A6 blok toplam 68 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden meydana gelmiştir. Binanın bir bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

## **7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Taşınmaz ile benzer özelliklere sahip yakın çevresinde satılık ve kiralık bina emsalleri fazladır. Taşınmazın mevcutta gelir getiren bir bina olması nedeni ile pazar yaklaşımı) ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Taşınmazın değeri Pazar yaklaşımı ile 205.150.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile 234.900.000TL olarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında kullanılan emsallerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer kullanılmış ve taşınmazın değeri 234.900.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın yıllık kira değeri 16.309.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

### **7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde SRVGY-2017-0002 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmış 23.05.2018 tarihinde SRVGY-2017-REV-0002 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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

Değerleme konusu binada ruhsat gerektiren kapsamlı tadilat yapılmakta olduğu görülmüş olup Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesi "y" bendi aşağıdaki gibidir.

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

Buna göre esaslı tadilat, ruhsata tabi olup, İkitelli Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada mevcut tadilatlarla ilişkin onaylı tadilat projesi ve tadilat yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

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

Bu durumda, , mevcut durumda yapılan tadilatlar ile ilgili onaylanmış bir proje tadilat ruhsatı olmadığından mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak alınmış olmaması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2018 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
<b>KDV Hariç</b>	<b>234.900.000</b>	<b>16.309.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>253.692.000</b>	<b>19.244.620</b>

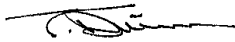
1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31.10.2018 tarihli Resmi gazetede yayınlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile konut ve işyeri teslimlerinde 31.12.2018 tarihinde kadar KDV %8 oranında uygulanacak olup KDV Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir
3. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



#### Kontrol Eden

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatı Örnekleri
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örnekleri
6. Mimar Proje Kapak Sayfası
7. Tadilat Başvurusu
8. Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
9. Fotoğraflar
10. Özgeçmişler
11. SPK Lisans Belgeleri