

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ' NDE  
YER ALAN 480 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
DEPOSİTE AVM A5 - A6 BLOK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 15.10.2019  |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 01.11.2019  |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 31.12.2019  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 07.01.2020  |
| <b>RAPOR NO</b>                   | SRV-1910174   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ  |
| <b>GİZLİLİK DERESESİ</b>          | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 68 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN DEPOSİTE AVM A5 - A6 BLOK  |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ZİYA GÖKALP MAH. ATATÜRK BULVARI GİYİM SANATKARLARI SANAYİ SİTESİ DEPOSİTE AVM A5 - A6 BLOK                               |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402)<br>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 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 nolu parselde kayıtlı A5 ve A6 bloklarda yer alan 68 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 100) pazar değerinin tespit edilmesidir.

68 bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşan binanın tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin %100 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine 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 68 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için tarih ve SRV-1910174 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

|   | RAPOR-1  | RAPOR-2  | RAPOR-3  |
|---|--|--|--|
| <b>Rapor Numarası</b>                                     | SRV-1410004  | SRV-1510004  | SRV-1611004  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                       | 30/12/2014   | 31.12.2015   | 30.12.2016   |
| <b>Rapor Konusu</b>                                       | 480 ada 7 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 100 hissesi | 480 ada 7 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 100 hissesi | 480 ada 7 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 100 hissesi |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                               | Onur ÖZGÜR<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER                   | Onur ÖZGÜR<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER                   | Onur ÖZGÜR<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER                   |
| <b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | 142.034.243  | 162.604.719  | 179.257.010  |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| İli          | : | İSTANBUL  |
| İlçesi       | : | BAŞAKŞEHİR  |
| Bucağı       | : |   |
| Mahallesi    | : | İKİTELLİ-2  |
| Köyü         | : |   |
| Sokağı       | : |   |
| Mevkii       | : |   |
| Pafta No     | : |   |
| Ada No       | : | 480   |
| Parsel No    | : | 7   |
| Alanı        | : | 26.418,08 m <sup>2</sup>  |
| Vasfı        | : | İŞ YERİ ( A5 - A6 BLOK ) 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

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 18.10.2019 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: 31.03.2005 tarih ve 4079 yevmiye numarası ile 99 yıllığı 1 TL'den 12187 ve 12183 nolu TM için TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.(13.09.2005 tarih 14835 yevmiye)

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

İrtifak: H:Bu parsel ile 475 12.05.2006 7940 ada 4 parsel lehine 475 ada 5 parselden üst geçit için 99 yıllığına irtifak hakkı. (Başlama tarih: 12.05.2006, Bitiş tarihi:12/05/2105) 12.05.2006-7940

*(İlgili irtifak hakkı değerlendirilen taşınmazların lehine olan bir hak olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

Beyan: Yönetim Planı 07/02/2013 tarihlidir.

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

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

İpotek: A5 Blok 7-8-9-10 nolu bağımsız bölümler üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 23.05.2019 tarih, 12782 yevmiye ile 20.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

(28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan (23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazet'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.a) yayımlanmıştır.) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin yedinci bölümünde Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar / Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığında bulunan "Madde 22 - c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Aynı tebliğin, aynı bölümünde İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlığında bulunan MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

(2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.



Borçlanma sınırı

MADDE 31 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile.) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.

(2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür.

(3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlolu menkul kıymet ihraç edebilirler.

(4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir.

Tebliğde belirtilen hususlar, Servet GYO A.Ş. den alınan ve ekte sunulan yazı incelendiğinde, taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteğin tebliğin 30. maddesinde belirtildiği şekilde "yatırımlar için kredi temini amacıyla" kullanılmış olduğundan taşınmazların portföyde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu parsel 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planları'nda H=24.50 metre, 5 kat olan Sanayi Alanı lejandında yer almaktadır. 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 - UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunmaktadır.Yapılaşma koşulları, ön bahçe çekme mesafesi 20m., yan bahçe çekme mesafeleri 30 m., arka bahçe çekme mesafesi 5-7 m. olarak belirtilmiştir.

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 - UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunmaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için tanzim edilmiş olan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki gibidir.15.08.2012 tarihli tadilat ruhsatı öncesi yapı ruhsatlarında ve 17.08.2012 tarihli yapı kullanma izin belgesi öncesi yapı kullanma izin belgesinde ana gayrimenkul 480 ada 4 parsel olarak geçmektedir. 07.08.2012 tarih ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenmiştir. Yapı projesine göre ve mevcutta 2 bodrum+zemin+3 normal kat+çatı katından ibaret olup toplam 97.954,65 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Yapıda A5 Blokta 34 adet, A6 Blokta 34 adet olmak üzere toplam 68 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Servet GYO tarafından ekte sunulan Yapı Kayıt Belgeleri alınmıştır. Bu belgeler Şirket tarafından tarafımıza iletilmiş olup 30.06.2019 tarihli, A isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan, 21.12.2019 tarihli, B isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan ve 25.12.2019 tarihli C isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan 3 adet yapı kayıt belgesi mevcuttur. Bu belgeler binada ruhsat harici yapılmış olan düzenlemelere yönelik alınmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Bu bende göre; alınmış bu belgelere istinaden taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

| YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ |          |                |                |                       |               |               |                   |                                |                              |             |                                |
|--------------------------------|----------|----------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|--------------------------------|
| TARİHİ                         | SAYISI   | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | İŞYERİ ALANI (M <sup>2</sup> ) | ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> ) | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> ) |
| 07.03.2005                     | 2005/005 | YENİ YAPI      | ATÖLYE         | 68                    | 2             | 4             | 6                 | 49.789,36                      | 35.592,76                    | 4A          | 85.382,12                      |
| 22.12.2005                     | 2005/048 | TADİLAT        | ATÖLYE         | 68                    | 2             | 4             | 6                 | 49.789,36                      | 48.165,29                    | 4A          | 97.954,65                      |
| 09.06.2008                     | 2008/023 | TADİLAT        | ATÖLYE         | 68                    | 2             | 4             | 6                 | 51.647,04                      | 46.307,61                    | 4A          | 97.954,65                      |
| 15.08.2012                     | 2012/031 | TADİLAT        | İŞ YERİ        | 68                    | 2             | 4             | 6                 | 51.647,04                      | 46.307,61                    | 4A          | 97.954,65                      |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ |          |                     |                |                       |               |               |                   |                                |                              |             |                                |
|--------------------------------------|----------|---------------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|--------------------------------|
| TARİHİ                               | SAYISI   | VERİLİŞ NEDENİ      | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | İŞYERİ ALANI (M <sup>2</sup> ) | ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> ) | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> ) |
| 11.08.2006                           | 2006/019 | YAPI KULLANMA İZİNİ | ATÖLYE         | 68                    | 2             | 4             | 6                 | 49.789,36                      | 48.165,29                    | 4A          | 97.954,65                      |
| 08.08.2008                           | 2008/16  | YAPI KULLANMA İZİNİ | İŞ YERİ        | 68                    | 2             | 4             | 6                 | 51.647,04                      | 46.307,61                    | 4A          | 97.954,65                      |
| 17.08.2012                           | 2012/023 | YAPI KULLANMA İZİNİ | İŞ YERİ        | 68                    | 2             | 4             | 6                 | 51.647,04                      | 46.307,61                    | 4A          | 97.954,65                      |

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

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak 07.08.2012 tarih ile onaylanmış olan İkitelli O.S.B. Müdürlüğü'nce onaylanan projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca binanın içerisinde ruhsat harici yapılmış olan düzenlemelere yönelik alınmış yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. 4817434 nolu belge bina cephesine 7 kata hizmet vermesi için yapılmış olan asansöre yönelik düzenlenmiştir. 5762250 nolu belge binanın çatı katında yer alan projede otopark olarak görünen bölümlerin mevcutta işyeri kullanımına yönelik fonksiyon değişikliği yapılmış olmasına yönelik düzenlenmiştir. 5763841 nolu belge ise bina ortak alanlarında yapılmış olan genel düzenlemelere yönelik düzenlenmiştir. ilgili belgeler rapor ekinde sunulmuştur. Düzenlenmiş olan yapı kayıt belgeleri ile binada yapı kullanma izin belgesinden farklı olarak alan artışı gerçekleşmemiştir.

Binanın toplam alanı, son tadilat yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde 97.954,65 m<sup>2</sup> dir. Bu ruhsatın dayanağı olan mimari projede 68 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Mevcutta taşınmazın düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine alan olarak uyumlu olarak imal edildiği gözlemlenmiştir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı, S.S. Giyim Sanatkarları Sanayi Sitesi, 480 Ada, 7 parsel üzerinde yer alan Deposite AVM kapsamındaki A5 ve A6 Bloktur. A5 ve A6 blok toplamda 68 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

Bloklar 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alanı, bodrum ve çatı katı dahil mahallinde ve yapı kullanma izin belgesine göre toplam 97.954,65 m<sup>2</sup>'dir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloklar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı üzerinde S.S. Giyim Sanatkarları Sanayi Sitesi kompleksi içerisinde yer almaktadırlar.

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

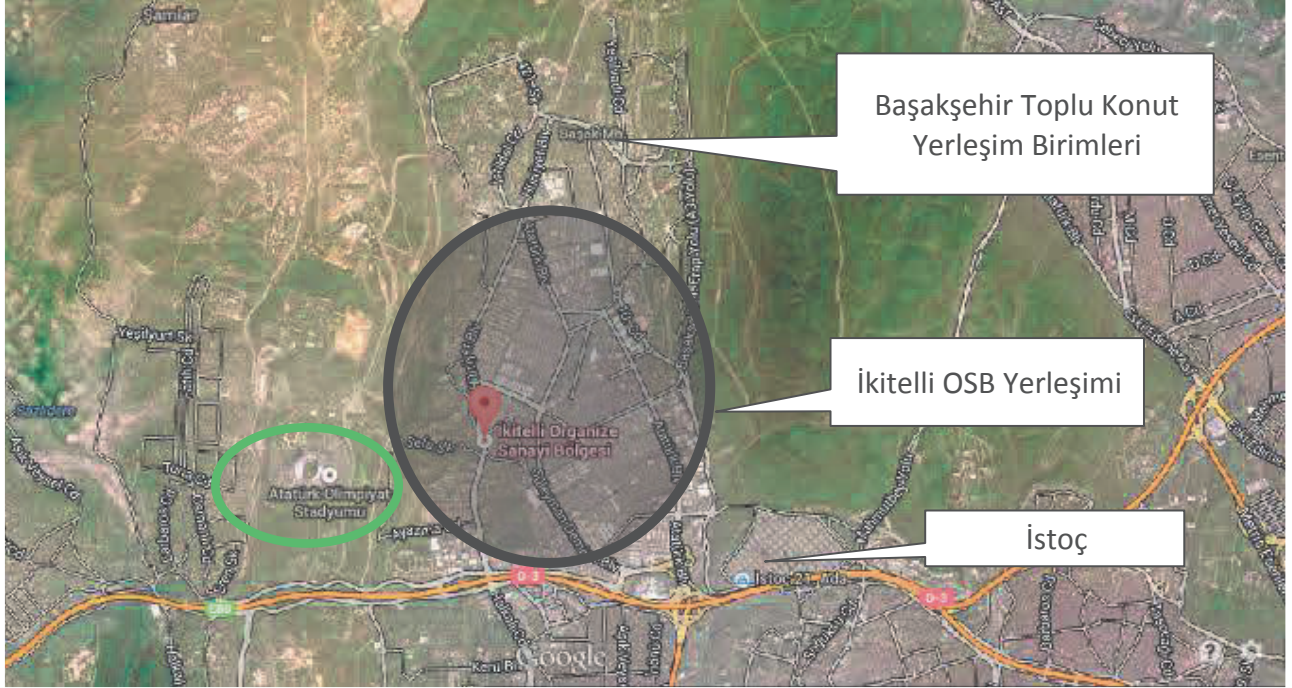
Otobana yakın bir konumda yer almaktadır. Otoban bağlantısına yaklaşık 1-2 dakikalık araç mesafesinde konumlanmışlardır. Taşınmazların bulunduğu bina Basın Ekspres Yolu'na yakın bir konumda yer almakta olup E-5 çevreyoluna yaklaşık 5-6 dakikalık araç mesafesinde yer almaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Deposite AVM 'nin bulunduğu konuma toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Başakşehir ve İkitelli İ.E.T.T hatları, yeni açılan metro hattı toplu taşıma alternatifleridir. Taşınmazın bulunduğu binaya otoban üzerinde İkitelli kavşağından OSB tabelasından girilerek kuzey yönüne doğru ilerledikten sonra Deposite AVM içerisindeki yaya yolu vasıtası ile ulaşılabilir.

Dolapdere Sanayi Sitesi, Yapı Kredi ve Halkbank Şubeleri, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü değerlendirme konusu taşınmazlara nirengi noktası olarak gösterilebilir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

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

Ana gayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiştir. Binada dört adet asansör mevcuttur. Bu asansörler tüm katlara hizmet vermektedir. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler de mevcuttur. Bloklar merkezi doğalgaz ile ısınmaktadır.

Depo bölümlerinin etkin olarak kullanılması için büyük araçların kolaylıkla çıkabildiği 1 adet rampa vardır. 2. Bodrum kat otopark, 1. bodrum kat ve zemin kat outlet center, 1. kat, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2. bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir.

Taşınmazın 2. bodrum katı kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Toplam brüt alanı 14.721,43 m<sup>2</sup>'dir. Otoparkın bulunduğu kattan alışveriş merkezine bir adet giriş bulunmaktadır. Taşınmazın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

1. bodrum katta mağazalar, otomat ve kafe bölümleri bulunmaktadır. Toplam brüt alanı 14.234,10 m<sup>2</sup> dir. Zemin katta mağazalar, otomat, açık standlar ve açık alanlar yer almaktadır. Toplam kapalı alan 14.094,30 m<sup>2</sup>'dir. 1. katta depolama alanları bulunmakta olup kat alanı toplam 14.094,30 m<sup>2</sup> dir. 2. katta depo bölümleri bulunmaktadır. Toplam alanı 14.143,69 m<sup>2</sup> dir. 3. katın alanı ise 14.094,30 m<sup>2</sup> dir. Çatı kat toplam 12.572,53 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Bina projesine ve iskan belgesine göre 68 adet işyerinden oluşmakta olup, işyerlerinin toplam alanı 51.647,04 m<sup>2</sup>, binanın toplam inşaat alanı ise 97.954,65m<sup>2</sup> dir.

### Binanın Genel Özellikleri

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı      | : | Betonarme  |
| Yapı Nizamı     | : | Blok Nizam   |
| Yapı Sınıfı     | : | 4A   |
| Kullanım Amacı  | : | İşyeri - Depo  |
| Elektrik        | : | Şebeke   |
| Su              | : | Şebeke   |
| Isıtma Sistemi  | : | Klima+Doğalgaz   |
| Kanalizasyon    | : | Şebeke   |
| Su Deposu       | : | Mevcut   |
| Hidrofor        | : | Mevcut   |
| Asansör         | : | Mevcut   |
| Jeneratör       | : | Mevcut   |
| Intercom Tesis  | : | -  |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut   |
| Çatı Tipi       | : | Teras  |
| Dış Cephe       | : | Dış Cephe Boyası   |
| Park Yeri       | : | Mevcut   |
| Güvenlik        | : | Mevcut   |
| Manzarası       | : | Bulvar Cepheli   |
| Cephesi         | : | Site İçi Yol   |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Deposite AVM A5 ve A6 bloklarının katlarına göre iç mekan özellikleri şu şekildedir:

2. bodrum kat zemini epoksi, duvarları plastik boyalı, tavan ise betondur. 1. bodrum katın zemini seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavanıdır. Zemin katın zemin döşemeleri seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavanıdır. 1. katın zemini seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavanıdır. 2.normal katın zemini seramik, duvarlar kaplama, tavanlar ise yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavanıdır.3.normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur. Çatı katının zemini ise epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Mahallinde yapılan tespitte 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. Binanın kuzey cephesinden zemin katta yer alan dükkâna çelik köprü ile giriş oluşturulmuştur.

## 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, 14 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

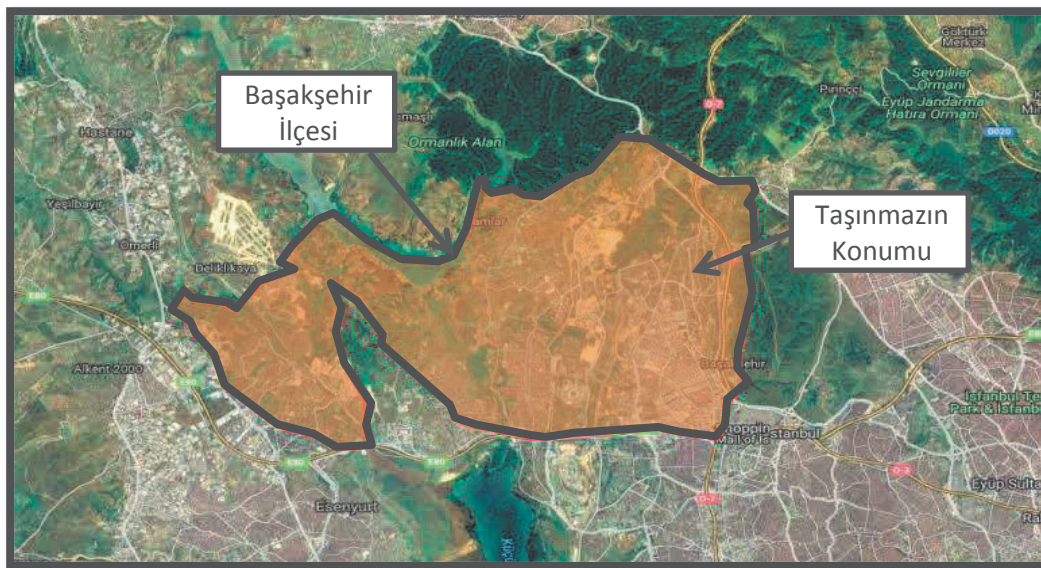
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Başakşehir nüfusu 2018 yılına göre 427.835. Bu nüfus, 215.652 erkek ve 212.183 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır. Başakşehir ilçesi 11 mahalleden oluşmaktadır.

Başakşehir İlçesi'nin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi ilçe sınırları içinde doğar ve ayrıca Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir.



#### 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, alış veriş 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 iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar 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

Parsel üzerindeki yapıda kat irtifakı kurulmuş olup, bağımsız bölümlerin değerlendirilmesinde;  
 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi,  
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık İşyeri Emsalleri

#### 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

**Yılmaz Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 282 51 68

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de İmsan Sanayi Sitesi'nde konumlu olan 5 kattan ibaret olan toplam 1.358 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan plaza tipi yapının 6.400.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 45.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1358 .-M <sup>2</sup> | 6.400.000 .-TL | 4.713 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 1358 .-M <sup>2</sup> | 45.000 .-TL    | 33 .-TL/M <sup>2</sup>    |

#### 2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

**Çözüm Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 212 351 20 18

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de konumlu olan 6 kattan ibaret olan toplam 2.400 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan binanın 15.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 85.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2400 .-M <sup>2</sup> | 15.000.000 .-TL | 6.250 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 2400 .-M <sup>2</sup> | 85.000 .-TL     | 35 .-TL/M <sup>2</sup>    |

#### 3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

**Medya Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 212 485 16 62

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de konumlu olan 5 kattan ibaret olan toplam 1.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan binanın 5.200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 35.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1200 .-M <sup>2</sup> | 5.200.000 .-TL | 4.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 1200 .-M <sup>2</sup> | 35.000 .-TL    | 29 .-TL/M <sup>2</sup>    |

#### 4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

**Remax Extra Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 212 671 77 78

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de cadde üzerinde konumlu olan 7 kattan ibaret olan toplam 9.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan binanın 60.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 250.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 9000 .-M <sup>2</sup> | 60.000.000 .-TL | 6.667 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 9000 .-M <sup>2</sup> | 250.000 .-TL    | 28 .-TL/M <sup>2</sup>    |

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Kumkale Gayrimenkul**

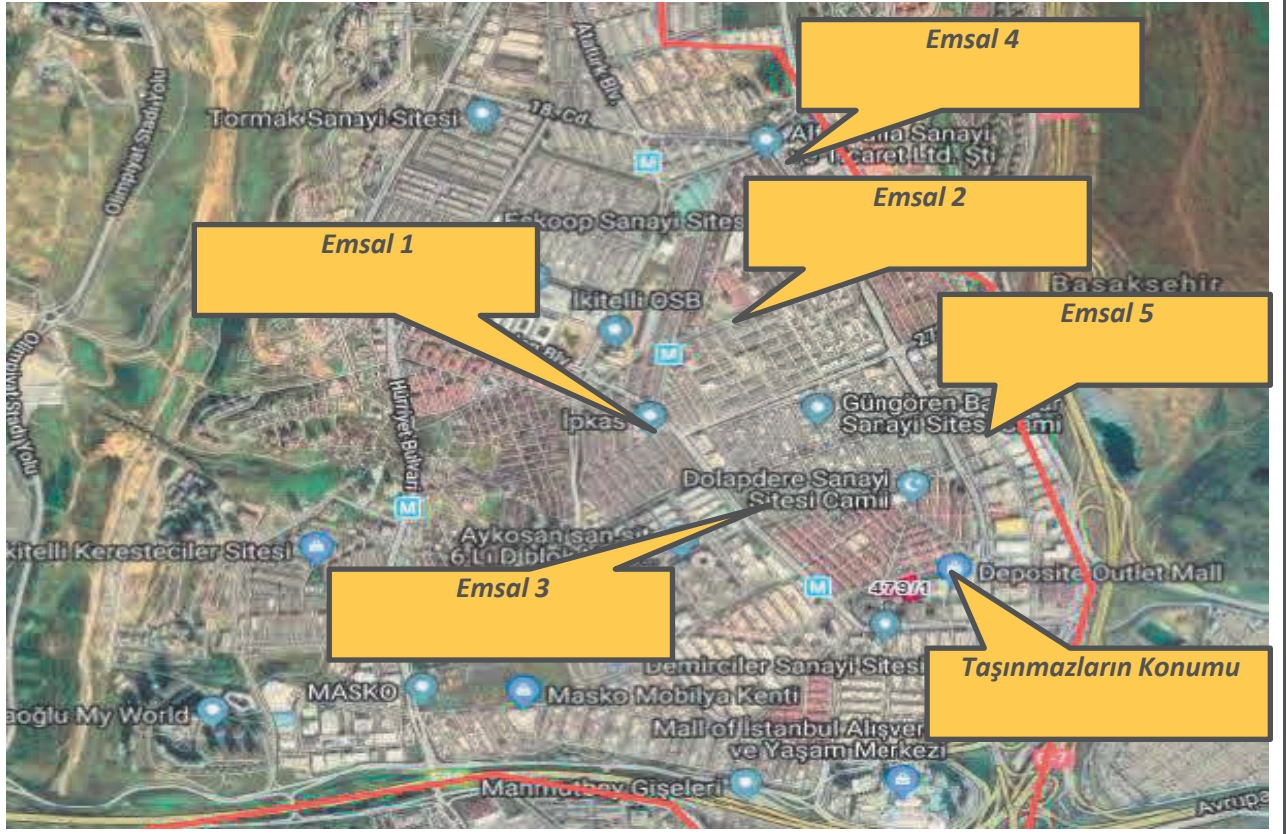
TEL 1 ; 0 212 487 46 00

**ALINAN BİLGİ**

İkitelli OSB de cadde üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan toplam 6.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan binanın 30.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 150.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 6000 .-M <sup>2</sup> | 30.000.000 .-TL | 5.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 6000 .-M <sup>2</sup> | 150.000 .-TL    | 25 .-TL/M <sup>2</sup>    |

**Satılık Bina Emsalleri Krokisi**



**Kiralık İşyeri Emsalleri**

**1 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Hep Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 212 450 00 36

**ALINAN BİLGİ**

İkitelli OSB de konumlu olan zemin katta bulunan 1.700 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan atölyenin 50.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |             |                        |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1700 .-M <sup>2</sup> | 50.000 .-TL | 29 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|

**2 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Seç Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 212 486 15 75

**ALINAN BİLGİ**

İkitelli OSB de konumlu olan zemin katta bulunan 1.750 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan atölyenin 47.500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |             |                        |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1750 .-M <sup>2</sup> | 47.500 .-TL | 27 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|

**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Key Point Emlak**

TEL 1 ; 0 212 549 22 67

**ALINAN BİLGİ**

Mall Of İstanbul da konumlu olan 360 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofisin 14.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                      |              |                         |
|----------------|----------------------|--------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 360 .-M <sup>2</sup> | 140.000 .-TL | 389 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|--------------|-------------------------|

**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Yılmaz Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 282 51 68

**ALINAN BİLGİ**

İkitelli OSB de Trios'ta konumlu olan 700 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 2.kattaki iş yerinin 15.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                      |             |                        |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 700 .-M <sup>2</sup> | 15.000 .-TL | 21 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Altın Emlak**

TEL 1 ; 0 532 737 92 85

**ALINAN BİLGİ**

İkitelli OSB de Trios'ta konumlu olan 1.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 1.kattaki iş yerinin 27.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |             |                        |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1200 .-M <sup>2</sup> | 27.000 .-TL | 23 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|



### Kiralık İşyeri Emsalleri Krokisi



#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

|           |            | ORAN ARALIĞI  |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ  | ÇOK BÜYÜK  | 20% üzeri     |
| KÖTÜ      | BÜYÜK      | 11% - 20%     |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10%      |
| BENZER    | BENZER     | 0%            |
| ORTA İYİ  | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%)  |
| İYİ       | KÜÇÜK      | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ   | ÇOK KÜÇÜK  | -20% üzeri    |

**SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)**

| BİLGİ  | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL 1           | EMSAL 3           | EMSAL 5           |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| SATIŞ FİYATI                                   |                                 | 6.400.000         | 5.200.000         | 30.000.000        |
| SATIŞ TARİHİ                                   |                                 | SATILIK           | SATILIK           | SATILIK           |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                               |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| ALAN   | 97.954,65                       | 1.358             | 1.200             | 6.000             |
| DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M <sup>2</sup><br>DEĞERİ |                                 | 4.713             | 4.333             | 5.000             |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                         |                                 | ÇOK KÜÇÜK<br>-35% | ÇOK KÜÇÜK<br>-35% | ÇOK KÜÇÜK<br>-25% |
| CEPHE  |                                 |                   |                   |                   |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                       |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| KONUM  |                                 |                   |                   |                   |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                        |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| YAPI KALİTESİ                                  |                                 |                   |                   |                   |
| YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN<br>DÜZELTME            |                                 | ORTA İYİ<br>-5%   | ORTA İYİ<br>0%    | ORTA İYİ<br>0%    |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME           |                                 | -10%              | -10%              | -10%              |
| TOPLAM DÜZELTME                                |                                 | -50%              | -45%              | -35%              |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                              | <b>2.660</b>                    | <b>2.356</b>      | <b>2.383</b>      | <b>3.250</b>      |

**KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( PERAKENDE BÖLÜMÜ )**

| BİLGİ                                | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL 1          | EMSAL 4          | EMSAL 5          |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| KİRA FİYATI                          |                                 | 50.000           | 15.000           | 27.000           |
| KİRA TARİHİ                          |                                 | KİRALIK          | KİRALIK          | KİRALIK          |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                     |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| ALAN                                 | 19.517,00                       | 1.700            | 700              | 1.200            |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ          |                                 | 29               | 21               | 23               |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME               |                                 | KÜÇÜK<br>-10%    | KÜÇÜK<br>-10%    | KÜÇÜK<br>-10%    |
| CEPHESİ                              |                                 |                  |                  |                  |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME             |                                 | KÖTÜ<br>30%      | KÖTÜ<br>30%      | KÖTÜ<br>30%      |
| KONUM                                |                                 |                  |                  |                  |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME              |                                 | ORTA KÖTÜ<br>20% | ORTA KÖTÜ<br>20% | ORTA KÖTÜ<br>20% |
| DİĞER BİLGİLER                       |                                 |                  |                  |                  |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br>DÜZELTME  | AVM<br>KULLANIMLI               | ÇOK KÖTÜ<br>30%  | ÇOK KÖTÜ<br>30%  | ÇOK KÖTÜ<br>30%  |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME |                                 | -5%              | -5%              | -5%              |
| TOPLAM DÜZELTME                      |                                 | 65%              | 65%              | 65%              |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                    |                                 | <b>49</b>        | <b>35</b>        | <b>37</b>        |

| KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( DEPO BÖLÜMÜ ) |                           |           |           |           |
|--|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| BİLGİ  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1   | EMSAL 4   | EMSAL 5   |
| KİRA FİYATI  |                           | 50.000    | 15.000    | 27.000    |
| KİRA TARİHİ  |                           | KİRALIK   | KİRALIK   | KİRALIK   |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                       |                           | BENZER    | BENZER    | BENZER    |
|  |                           | 0%        | 0%        | 0%        |
| ALAN   | 46.384,00                 | 1.700     | 700       | 1.200     |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                            |                           | 29        | 21        | 23        |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                                 |                           | ÇOK KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK |
|  |                           | -30%      | -30%      | -30%      |
| CEPHESİ  |                           | KÖTÜ      | KÖTÜ      | KÖTÜ      |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                               |                           | 30%       | 30%       | 30%       |
| KONUM  |                           | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                                |                           | 5%        | 5%        | 5%        |
| DİĞER BİLGİLER   |                           |           |           |           |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME                       | DEPO                      | İYİ       | İYİ       | İYİ       |
|  |                           | -10%      | -10%      | -10%      |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME                      |                           | -5%       | -5%       | -5%       |
| TOPLAM DÜZELTME  |                           | -10%      | -10%      | -10%      |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                      | 22,00                     | 26        | 19        | 20        |

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. tabloda binanın tamamının birim m<sup>2</sup> değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. ve 3. tabloda ise binanın kiralanabilir alanlarının özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloklar toplam 68 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 blokların tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. 68 adet bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda blokların toplam brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilen binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden pazar yaklaşımı yöntemi sonucu birim m<sup>2</sup> değeri 2.660.-TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

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

| TAŞINMAZIN DEĞERİ       |                         |                     |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Toplam Brüt Alanı       | Birim Değer             | Binanın Değeri (TL) | Binanın Değeri (\$) |
| 97954,65 m <sup>2</sup> | 2.660 TL/m <sup>2</sup> | 260.559.369 TL      | 43.787.075 \$       |

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

Söz konusu taşınmazların işyeri nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

### 6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5-%8,44 geniş bir aralıkta olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %6,50 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri ( TL ) | Yıllık Kira Değeri ( TL ) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 1             | 1358                   | 45.000                   | 540.000                   | 6.400.000         | 8,44%                    |
| Emsal 2             | 2400                   | 85.000                   | 1.020.000                 | 15.000.000        | 6,80%                    |
| Emsal 3             | 1200                   | 35.000                   | 420.000                   | 5.200.000         | 8,08%                    |
| Emsal 4             | 9000                   | 250.000                  | 3.000.000                 | 60.000.000        | 5,00%                    |
| Emsal 5             | 6000                   | 150.000                  | 1.800.000                 | 30.000.000        | 6,00%                    |

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloklar toplam 68 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

Bina projesine ve iskan belgesine göre 68 adet işyerinden oluşmakta olup, işyerlerinin toplam alanı 51.647,04 m<sup>2</sup> dir. Yine mimari proje üzerinden yapılan incelemelerde bu alanın 18.362,30 m<sup>2</sup> sinin perakende bölümüne, 33.284,74 m<sup>2</sup> sinin ise depo bölümüne ait olduğu görülmüş olup bu alanlara istinaden birim m<sup>2</sup> kira değeri takdir edilmiştir.

Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak perakende bölümleri için emsal karşılaştırma yöntemi sonucu ortalama aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 40,3.-TL/m<sup>2</sup>/ay, depo bölümleri için ise ortalama aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 22,00.-TL/m<sup>2</sup>/ay öngörülmüştür.

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

| Bulunduğu Kat    |             | Kiralanabilir Toplam Alan     | Ortalama Birim Kira Değeri | Aylık Kira Değeri   | Yıllık Kira Değeri   | Kap. Oranı | Değer                 |
|------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| Perakende Bölümü | -1 Zemin    | 18362,30 m <sup>2</sup>       | 40,30 TL                   | 740.001 TL          | 8.880.008 TL         | 6,5%       | 136.615.512 TL        |
| Depo Bölümü      | 1<br>2<br>3 | 33284,74 m <sup>2</sup>       | 22,00 TL                   | 732.264 TL          | 8.787.171 TL         | 6,5%       | 135.187.252 TL        |
| <b>TOPLAM</b>    |             | <b>51647,04 m<sup>2</sup></b> |                            | <b>1.472.265 TL</b> | <b>17.667.180 TL</b> |            | <b>271.802.764 TL</b> |

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b> | <b>260.559.368,99 TL</b> |
|---------------------------|--------------------------|

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre;

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b> | <b>271.802.763,69 TL</b> |
|---------------------------|--------------------------|

Değerleme konusu binanın değer tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntemle bulunan değerler arasında kendi içlerinde tutarlılık olsa da az da olsa farklılıklar bulunduğu görülmektedir.

Binanın mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması, içerisinde perakende sektörüne yönelik kullanımlar olması, bölgede kiralık emsal taşınmazlara ulaşılması ve elde edilen emsallerle gerçekleşen kira gelirleri analiz edildiğinde kira değerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi' ne göre elde edilen değerlerin daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılmış olup, sonuç bölümünde Doğrudan Kapitalizasyon Yönteminden elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

### 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, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 blok yapı kullanma izin belgesine sahip ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre binadaki taşınmazların mevcut kullanımları ile tapu tescilleri uyumludur. Taşınmazlar bir bütün olarak değerlemeye alınmış olup, bina için kat mülkiyeti kurulmuş, ana taşınmaz niteliği tamamlanmış bir binayı tanımlayacak şekilde düzenlenmiş ve mevcutta bina olarak kullanılmaktadır. Bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde "bina" olarak yer almaları gerektiği kanaatine varılmıştır.

Servet GYO tarafından bina için Yapı Kayıt Belgeleri alınmıştır. Bu belgeler Şirket tarafından tarafımıza iletilmiş olup 30.06.2019 tarihli, A isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan, 21.12.2019 tarihli, B isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan ve 25.12.2019 tarihli C isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan 3 adet yapı kayıt belgesi mevcuttur. Bu belgeler binada ruhsat harici yapılmış olan düzenlemelere yönelik alınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Bu bende göre; alınmış bu belgelere istinaden taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle binadaki perakende bölümleri ve depo bölümleri kendi içerisinde değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak perakende bölümleri için emsal karşılaştırma yöntemi sonucu ortalama aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 40,30.-TL/m<sup>2</sup>/ay, depo bölümleri için ise olarak ortalama aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 22,00.-TL/m<sup>2</sup>/ay öngörülmüştür.

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

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

#### **İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

#### **Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın 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 ;

31.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

**271.802.764 .-TL**

**(İki Yüz Yetmiş Bir Milyon Sekiz Yüz İki Bin Yedi Yüz Altmış Üç Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**293.546.985 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ |                           |                           |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| TL   | USD                       | EURO                      | TL                        |
| ( KDV HARIÇ )                                    | ( KDV HARIÇ )             | ( KDV HARIÇ )             | ( KDV DAHİL )             |
| 271.802.764                                      | 45.676.531                | 40.795.912                | 293.546.985               |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ                 |                           |                           |                           |
| AYLIK KİRA DEĞERİ                                | YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ | YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ | YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ |
| TL   | TL                        | USD                       | EURO                      |
| 1.472.265  | 17.667.180                | 2.968.974                 | 2.651.734                 |

1 USD = 5,9506 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6625 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

### Değerleme Uzmanı



### Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

- \* 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.

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



### Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732