

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET TARLA NİTELİKLİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 28.07.2016 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 29.07.2016 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 28.12.2016 |
| RAPOR TARİHİ | 30.12.2016 |
| RAPOR NO | SRV-1607001 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 1 ADET TARLANIN DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | YAKUPLU MAH. FUAR CD. 6 ADA 24 PARSEL BEYLİKDÜZÜ/İSTANBUL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:402003) |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu suretleri (kopya)
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - 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 ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmifitir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet tarla nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

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 1 adet tarla nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için işbu rapor 30.12.2016 tarih ve SRV-1607001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT 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 daha önce şirketimiz tarafımızdan herhangi bir rapor tanzim edilmemiştir.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| TAPU KAYITLARI | |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli | : İSTANBUL |
| İlçesi | : BEYLİKDÜZÜ |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : YAKUPLU |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : YOL |
| Pafta No | : |
| Ada No | : 6 |
| Parsel No | : 24 |
| Alanı | : 30.186 m ² |
| Vasfı | : TARLA |
| Sınırı | : PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : ANA TAŞINMAZ |
| Sahibi | : AHMET KEMAL ERSU (1000/4000) AHMET KEMAL ERSU (1000/2000) KARACA ZÜCCACIYE TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1000/4000) |
| Yevmiye No | : 5393 - 17954 - 10209 |
| Cilt No | : 22 |
| Sayfa No | : 2103 |
| Tapu Tarihi | : 18.12.1992 - 08.11.2012 - 14.05.2013 |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.11.2016 tarihinde, Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmış olan 01/12/2016 tarih 39731731-622.03-E.425264 sayılı belgeye istinaden ;

6 ada 24 parsel; 16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen Taks:0.50, Kaks:2.00, h(max):4 kat (15.50 m.), Sanayi-Ticaret-Depolama (S3+T+D) Alanında kısmen yol alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları plan notlarında verilmiştir.

Şifahi olarak edinilen bilgiye göre parsel brüt parsel niteliğinde olup, terkleri bulunmaktadır. Yaklaşık terk miktarı 4069,16 m² olarak belirtilmiş olup terk sonrası net alanın ~26.116,84 m²lik olacağı bilgisi alınmıştır.

Plan Notları:

S3+T+D ile gösterilen Sanayi Alanlarında;

Bu alanda Max.TAKS=0.50, max. KAKS= 2.00, max.h=4 kat (15.50 m.), ön bahçe mesafesi min. 8.50 m., min. Parsel alanı 1000 m²'dir.

- Bölgenin otopark sorunu her imar adası içinde otopark yönetmeliğine göre çözülecektir.
- Bölgenin dere yatağı olması nedeniyle subasman kotu yol kırmızı kotundan max. 1.50 m yukarıda oluşacaktır. Ayrıca bu kot farkı h:15.50 bina yüksekliğine dahil değildir.
- Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı sanayi, depolama ve ticaret türleri yer alamaz.
- İmar adası ölçeğinde enerji kapasitesi hesabı yapılarak gücü ve alanı belirlenen trafo yerleri irtifak hakkıyla çözülecektir.
- Gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinin, ikinci sınıf gayri sıhhi müesseselerinde belirlenen sanayi türlerinden sıra maddeleri belirtilenler yer alacaktır:
 - 5-50 hp arasında motor gücü kullanan her nev'i elektromekanik, elektromanyetik ve madeni eşya imal, işletme ve tamir atölyeleri,
 - Harf dökümü yapmayan ve 5-50 hp gücünde motor gücü kullanan matbaacılar ve baskı yerleri,

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın imar planı bilgilerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazın Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde herhangi bir yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde değerlendirme günü itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır. Taşınmazın tapu niteliği tarla olup 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli planları bulunmaktadır. Şifahi olarak edinilen bilgiye göre parsel brüt parsel niteliğinde olup, terkleri bulunmaktadır. Yaklaşık terk miktarı 4069,16 m² olarak belirtilmiş olup terk sonrası net alanın ~26.116,84 m²'lik olacağı bilgisi alınmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi' nde bulunan 6 ada 24 numaralı parseldir. Taşınmaz "Tarla" nitelikli olarak tescillidir. Taşınmaz 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planları sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Parseller üzerinde değerlendirme günü itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

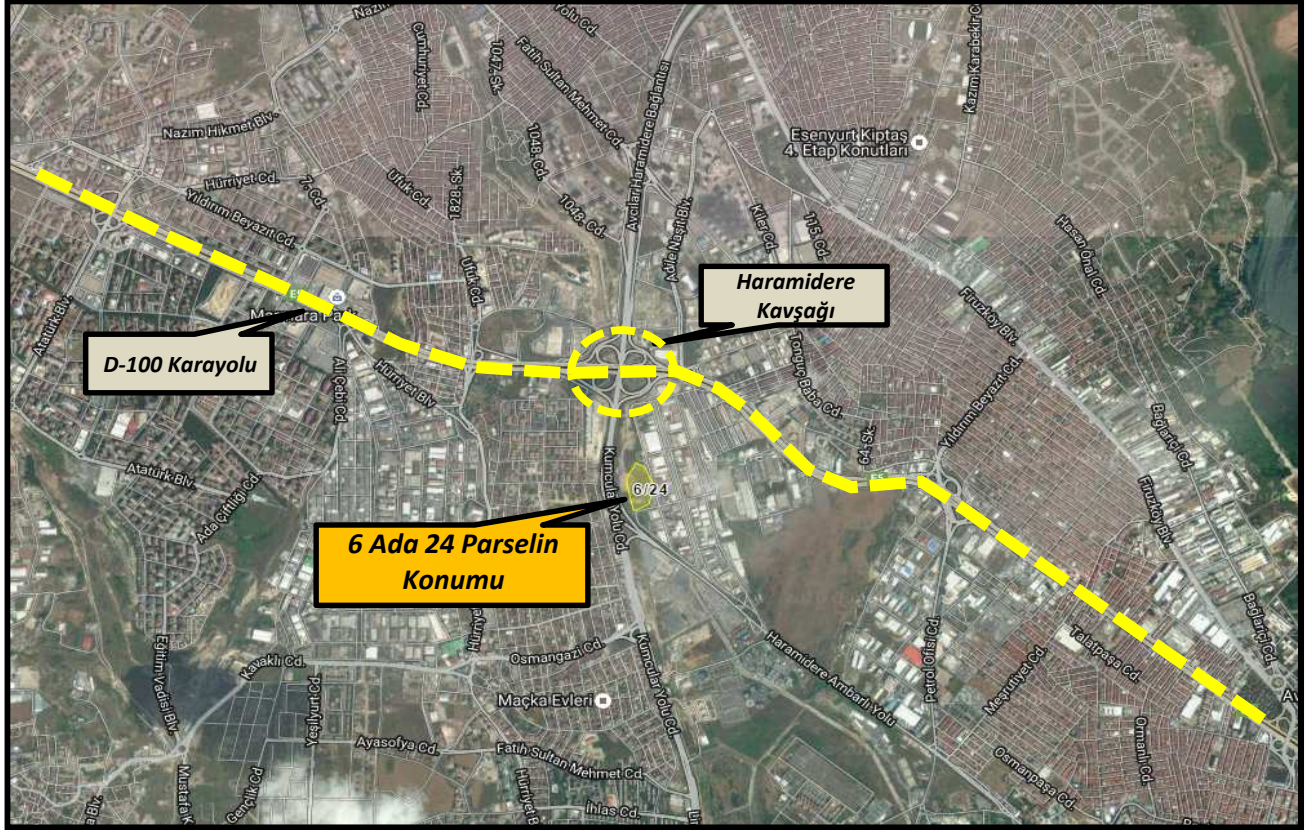
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz Beysan Sanayi Sitesi yakınlarında yer almakta olup yakın çevresinde iş merkezi nitelikli binalar, Torium AVM, Otoport, Carrefour AVM bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve D-100 Karayolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaza Fuar Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaz geometrik olarak çokgen şekline sahip olup topoğrafik olarak engebeli ve eğimli yapıya sahiptir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta, üzeri otlar ile kaplıdır. Etrafı tel örgüler ile çevrilerek fiziksel olarak sınırları işaretlenmiştir. 6 ada 24 parsel doğu cephesinde Fuar Caddesi ve batı cephesinde Sanayi Caddesi bulunmaktadır. Sanayi Caddesi'nin parsel ile ilişki olan kısmı henüz açılmamış olup, ulaşım Fuar Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

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.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü, İstanbul'un batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 360 km² dir.

Beylikdüzü İstanbul'un gecekondulu yapılaşması olmayan nadir ilçelerinden birisidir. Toplu konut projeleri ve lüks sitelere ev sahipliği yapan ilçede belediyenin yaptığı araştırmaya göre, yaşayanların yüzde 40'ının üniversite mezunudur. Beylikdüzü İstanbul'un en kozmopolit ilçelerinden biridir, bu özelliği bir Türkiye mozaiği gibidir ve ilçede hatırı sayılı sayıda yabancı vatandaş da ikamet etmektedir. Beylikdüzü ilçesi kişi başına 10m²'yi aşan yeşil alanları ile bir Avrupa kenti standartındadır. Beylikdüzü ilçesinin hemen hemen her sokağı ve caddesinde simetrik aralıklarla ağaçlar bulunmaktadır. Geniş caddeleri, bulvarları, kaldırımları ve yeşil alanları ile Beylikdüzü İstanbul'un planlı kentleşmiş yeni yüzünü temsil etmektedir. Beylikdüzü daha da yeşilleşmeye devam etmektedir.

Beylikdüzü özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında eski ve çürük yapılardan kaçıp Beylikdüzü'ne taşınan İstanbullular ile büyük bir göç almış ve büyümeye başlamıştır. Metrobüs inşaatı ile ikinci göç dalgasına uğramıştır. Beylikdüzü'nün nüfusu göç ile oluştuğu ve nispeten yeni kurulmuş bir yerleşim yeri olduğu için her geleni kucaklayan ve sınıflaşmanın olmadığı dinamik bir semt karakterine sahip olmuştur. Beylikdüzü'nün popüleritesi son zamanlarda çok artmış ve nitelikli konut yatırımının çekim merkezi haline gelmiştir. Beylikdüzü İstanbul'da en fazla prim yapan bölge olarak yatırımcısına en çok kazandıran ilçe olmuştur.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 279.999 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki 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 görülmektedir.

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

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

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

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü, Beylikdüzü 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 yollar ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Yol cephelidir.
- * 1/1000 ölçekli plan kapsamındadır.
- * Çevresinde imar koşullarına uygun nitelikte yapılar bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Engebeli arazi yapısına sahiptir.
- * Henüz kesintileri yapılmamış olup tapu kayıtlarında brüt parsel olarak ve tarla niteliği ile işli durumdadır.
- * Hisseli mülkiyettir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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 itibarı 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 UYSAL İNŞAAT & GAYRİMENKUL

Tel 0 553 567 00 77

Beylikdüzü'nde (Skyport yanı) D-100 Karayoluna 200 metre cephesi bulunduğu beyan edilen 18.000 m² arsa için 35.950.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. Emsal=3.00, h=serbest, ticaret+hizmet (iş merkezi, hastahane, AVM, rezidans yapmaya uygun olduğu) imarlı olduğu belirtilmiştir. Terkleri bulunmaktadır. (19 ada 4 parsel) (1.-USD=~2,97.-TL)

| | | | |
|----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| SATILIK | 18000 .-M ² | 106.770.000 .-TL | 5.932 .-TL/M ² |
|----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

2 KENT GAYRİMENKUL

Tel 0 532 275 19 77

Beylikdüzü Kaymakamlığına yakın, Hürriyet Bulvarı üzerinde olarak beyan edilen 11949 m² arsadır. Emsal=2.00, ticaret + hizmet imarlı arsa için 30.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (478 ada 4 parsel)(1.-USD=~2,97.-TL)

| | | | |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 11949 .-M ² | 89.100.000 .-TL | 7.457 .-TL/M ² |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

3 ARKENAS İNŞAAT

Tel 0 535 018 25 48

Haramidere Kavşağının orada Media Markt'ın arkasında yer alan ~47.322 m² ticaret+hizmet imarlı arsa için ~70.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. Brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır. Emsal 2.00'dir.(Esenyurt:452 ada 1 parsel) (1.-USD=~2,97.-TL)

| | | | |
|----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| SATILIK | 47322 .-M ² | 208.000.000 .-TL | 4.395 .-TL/M ² |
|----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

4 WEC ÇAĞDAŞ GAYRİMENKUL

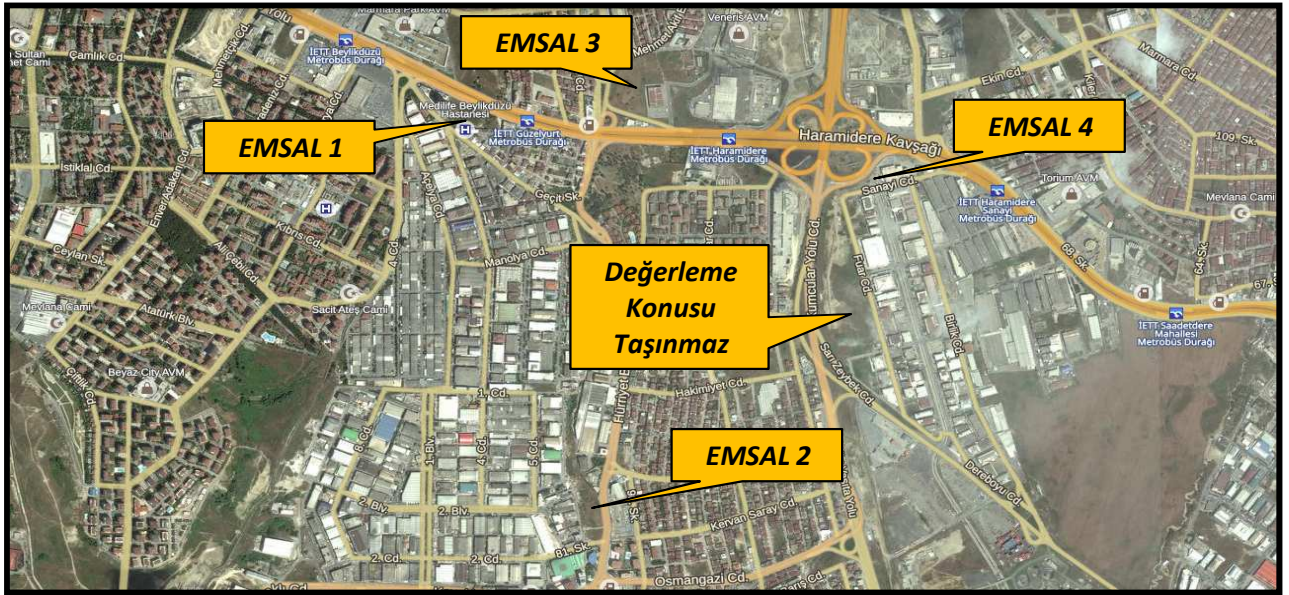
Tel 0 507 538 16 80

Haramidere'de sanayi+hizmet+depolama alanı imarlı, emsal:2.00, 3000 m² arsa için 6.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. Arsa D-100 karayoluna çok yakın konumdadır. D-100 Karayoluna yakın konumda uzun süredir satılık olan ~16000 m² brüt, ~12000 m² net alanları aynı imar koşullarındaki arsa için ise 10.000.000.-USD istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın acil elden çıkartılmak için daha uygun rakam istenildiği belirtilmiştir. (1.-USD=~2,97.-TL)

| | | | |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 3000 .-M ² | 17.820.000 .-TL | 5.940 .-TL/M ² |
| SATILIK | 16000 .-M ² | 29.700.000 .-TL | 1.856 .-TL/M ² |

Bölgede yapılan çalışmalar ve araştırmalara göre sanayi bölgesinde kat karşılığı oranları %55-%65 civarındadır.

*2012 yılında Birlik Sanayi Sitesi Kooperatifinin %62-%38 oran ile kat karşılığı anlaşma ile inşaat yaptırdığı bilgisi edinilmiştir.



Ticari Emsaller

1 CENTURY 21 GÜÇLÜ DOĞA

Tel 0 541 732 79 37

Beysan Sanayi Sitesinde, bodrum, zemin, 3 normal kat, çatı katından oluşan yeni binadır. Bodrum katı 846 m², zemin ve her normal katı 550 m² olmak üzere 3050 m² iskanlı alanı bulunmaktadır. Ayrıca 300 m² çatı ve 400 m² sundurma alanı mevcuttur. 4.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir.(1.-USD=~2,97.-TL)

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 3350 .-M ² | 11.880.000 .-TL | 3.546 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

2 ADA EMLAK

Tel 0 532 243 55 22

Beysan Sanayi Sitesinde, bodrum, zemin, 3 normal kat, çatı katından oluşan yeni binadır. Bodrum katı 846 m², zemin ve her normal katı 550 m² olmak üzere 3050 m² iskanlı alanı bulunmaktadır. Ayrıca 300 m² çatı ve 400 m² sundurma alanı mevcuttur. 4.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir.(1.-USD=~2,97.-TL)

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 4700 .-M ² | 11.880.000 .-TL | 2.528 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

3 PRESTİJ GAYRİMENKUL

Tel 0 212 871 09 69

Yakuplu'da D-100 karayoluna yakın mesafeli olarak belirtilen bodrum, zemin, 3 normal katlı, toplamda 1000 m² alanlı olarak pazarlanan sıfır bina için 2.200.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir.(1.-USD=~2,97.-TL)

| | | | |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 1000 .-M ² | 6.534.000 .-TL | 6.534 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. 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 bulunulmaktadır.

| | | 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 |

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) | | | | |
|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 |
| SATIŞ FİYATI | | 106.770.000 | 89.100.000 | 208.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN* | 30.186,00m ² | 18.000 | 11.949 | 47.322 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 5.932 | 7.457 | 4.395 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÜÇÜK -10% | KÜÇÜK -20% | BENZER 0% |
| İMAR KOŞULLARI | | ORTA İYİ | BENZER | BENZER |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | E=2.00 | E=3.00 -10% | E=2.00 0% | E=2.00 0% |
| FONKSİYON | | ORTA İYİ | ORTA İYİ | ORTA İYİ |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | S3+T+D | TİCARET+HİZMET -10% | TİCARET+HİZMET -10% | TİCARET+HİZMET -10% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | İYİ | İYİ | İYİ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -15% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -12% | -12% | -12% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -57% | -57% | -37% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 2.840 | 2.551 | 3.206 | 2.752 |

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklük ve yapılaşma koşullarına sahip başkaca taşınmaz bulunmamıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde farklı imar koşullarına sahip, büyüklük olarak benzer taşınmazlar seçilmiştir. Emsallerde pazarlık paylarının olduğu görülmüştür. Taşınmazın etrafı daha küçük ölçekli arsalarda, iş merkezileri olarak gelişmiştir.

Konum ve koşulları göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma tablosu sonucunda taşınmaz için 2.840.-TL/m² birim değer önerülmüştür.

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Alanı (m²) | Birim M² Değeri (TL/m²) | Toplam Değeri (TL) |
| 30.186,00m ² | 2.840 TL/m ² | 85.728.240,00 TL |
| YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL) | | 85.730.000,00 |
| YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD) | | 24.230.000,00 |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin olmaması, üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir ruhsat, proje bulunmamakta olup, belgeli ve şifahi olarak elde edilen imar durumu bilgileri ve plan notlarına istinaden gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Mevcut imar durumuna göre TAKS=0.50, KAKS=2.00, Sanayi+Ticaret+Depolama Alanında kalmaktadır. Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılmakta olup, şifahi olarak parselin terk sonrası uygulamaya esas alanının 26.116,84 m² olduğu bilgisi edinilmiştir. Parsel üzerine lejantına ve çevre kullanımına uygun olarak iş merkezi yapılacağı varsayılmıştır. Parselin eğimli bir yapıya sahip olması ve bodrum katların emsale dahil edilmemesi nedeni ile satılabilir alanın emsal inşaat alanının %30 daha fazlası olabileceği öngörülmüştür.

Buna göre Emsal İnşaat Alanı: 26.116,84 m² X 2.00 =52.233,68 m² olarak hesaplanmıştır.

6 ada 24 parsel için öngörülen toplam satışa esas alanın ortak alan ve diğer ilaveler (bodrum katlar, merdiven kovası , sığınak v.s) ilave edilerek yaklaşık 67.903,784 m² olacağı varsayılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 18 ay olarak kabul edilmiştir. Aşağıdaki nakit akışı tablolarında, değerlendirme tarihinden sonraki 1 Yıllık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden inşa edilecek binanın %20 sinin 1. dönemde , % 40 ının 2. dönemde % 40 ının 3. dönemde sonunda satılacağı kabul edilmiştir.

Satış birim değerinin 1.dönemde ortalama 3.000.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen dönemlerde %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvil faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli 6 aylık kupon ödemeli (11.02.2026) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,6 (kupon dönemi faiz oranı:5,30x2) civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 10,6 Risksiz Oran + % 0,5 Risk Primi = %11,10 indirgeme oranı

| 6 ADA 24 PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI | | | | |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|
| Brüt Arsa Alanı | 30.186,00m ² | | | |
| Arsa Alanı | 26.116,84m ² | Emsal / KAKS | | 2,00 |
| Toplam Emsal İnşaat Alanı | 52.233,68m ² | Sanayi+Ticaret+Depolama Alanı | | |
| Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı | 0,30 | | | 100% |
| Satışa Esas Alanı | 67.903,78m ² | | | 67.903,78m ² |

| NAKİT AKIŞI | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------|---------------|---------------|
| YATIRIM SÜRECİ | | 36 | | |
| | | 2017-2018 | 2018-2019 | 2019-2010 |
| | | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| NAKİT GİRİŞLERİ | | | | |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı | | 20,00% | 40,00% | 40,00% |
| Satılan Brüt Alan | | 13.581 | 27.162 | 27.162 |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı | | 3.000 | 3.300 | 3.630 |
| Satış Geliri | | 40.742.270 | 89.632.995 | 98.596.294 |
| Nakit Akım | | 40.742.270 TL | 89.632.995 TL | 98.596.294 TL |
| Net Bugünkü Değer (NPV) | | 181.187.225 TL | | |
| İNDİRGEME ORANI | | | | 11,10% |

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Öngörülen Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek bu varsayımlara göre oluşturulacak projenin net bugünkü değeri 181.187.225-TL olarak hesaplanmıştır.

6.4 - Hasılat/Kat Karşılığı Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %11,1 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İnderginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden 3. dönem sonunda oluşacak toplam hasılat bedeli 228.971.560.-TL dir. Oluşturulan nakit akımları %11,1 indirgeme oranı ile indirgenerek projenin net bugünkü değeri 181.187.225 TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat/ kat karşılığı paylaşım oranının %55-%65 civarında olduğu gözlemlenmiştir. (2012 yılında Birlik Sanayi Sitesi Kooperatifinin %62-%38 oran ile kat karşılığı anlaşma ile inşaat yaptırdığı bilgisi edinilmiştir.)

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.(Bölgede yapılan projelerde ortalama %15- 20 kar elde edildiği gözlemlenmiştir)

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının/kat karşılığının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat/kat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %60, yüklenici için %40 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

| | |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL) | 181.187.225 .-TL |
|------------------------------------------------------------------|------------------|

| HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PARSELİN ORTALAMA DEĞERİ | |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Toplam Satış Hasılatı | 181.187.225 .-TL |
| Hasılat Payı Oranı | 60% |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL) | 108.712.335 .-TL |
| Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri | 92.405.485 .-TL |
| Toplam Proje Geliştirilen Arsa Alanı | 30.186,00 .-M ² |
| Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL) | 3.061 .-TL |

Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;

Üzerinde proje geliştirilebilen parselin toplam değeri 92.405.485.-TL olarak hesaplanmıştır.

| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| Alanı (m ²) | Birim M ² Değeri (TL/m ²) | Toplam Değeri (TL) |
| 30.186,00m ² | 3.061 TL/m ² | 92.405.484,76 TL |
| YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | | 92.405.000,00 |
| YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-USD) | | 26.116.386,86 |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şeklinin halihazırda bölgede mevcut kullanımların türüne göre iş merkezi projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-TL) | 85.728.240,00 |
| PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL) | 85.730.000,00 |

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL) | 92.405.484,76 |
| PARSELLERİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL) | 92.405.000,00 |

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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 ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Proje özelinde hasılat/kat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %60, yüklenici için %40 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Parselin niteliği tarla olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği tarla olup, bölgede emsal olabilecek kiralık tarlaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Mülkiyet bilgilerinde ve İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın tapu niteliği tarla olup 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli planları bulunmaktadır. Şifahi olarak edinilen bilgiye göre parsel brüt parsel niteliğinde olup, terkleri bulunmaktadır. Yaklaşık terk miktarı 4069,16 m² olarak belirtilmiş olup terk sonrası net alanın ~26.116,84 m²lik olacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek veya devredilebilmesini sınırlayıcı nitelikte herhangi bir takyidat şerhi veya bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, tapudaki niteliği ile uyumsuz bir fiili kullanım şekli de bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazın "tarla" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

85.730.000 .-TL

(Seksen Beş Milyon Yedi Yüz Otuz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

101.161.400 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARİÇ) | (KDV HARİÇ) | (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) |
| 85.730.000 | 24.229.834 | 23.166.514 | 101.161.400 |

1 USD = 3,5382 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,7006 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * 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.