

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

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ' NDE YER ALAN  
479 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
DEPOSİTE SOSYAL TESİS' İN % 48,65 HİSSESİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 01.11.2016  |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 10.11.2016  |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 28.12.2016  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 30.12.2016  |
| <b>RAPOR NO</b>                   | SRV-1611001   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ  |
| <b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>        | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 479 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN DEPOSİTE SOSYAL TESİS'İN % 48,65 HİSSESİ  |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ZİYA GÖKALP MAH. ATATÜRK BULVARI 2715 SOK. GİYİM SANATKARLARI SANAYİ SİTESİ (DEPOSİTE AVM SOSYAL TESİS BİNASI)            |
| <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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7 - 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, 479 ada, 1 nolu parsel üzerinde kâin olan yapının Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 48,65) pazar değerinin tespit edilmesidir.

Yapının tapu kayıtlarına göre %48,65 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine , %51,35 hissesi S.S. Giyim Sanat. Küçük San. Sit. Yapı Kooperatifi adına kayıtlı durumdadır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

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

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 48,65 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için 30.12.2016 tarih ve SRV-1611001 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-1406001-REV.                           | SRV-1410001-REV.                           | SRV-1510002                              |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                       | 12.08.2014<br>(Rev. Tarihi:<br>30.12.2014) | 30.12.2014<br>(Rev. Tarihi:<br>02.12.2015) | 31.12.2015                               |
| <b>Rapor Konusu</b>                                       | 18 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi   | 18 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi   | 18 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                               | A.Özgün HERGÜL<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> | 10.123.962                                 | 10.123.962                                 | 11.477.601                               |

## 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 : 479  
Parsel No : 1  
Alanı : 6.785,70 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
Bağ. Böl. No :  
Niteliği :  
Kat No :  
Arsa Payı :  
Sahibi : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*  
Yevmiye No :  
Cilt No :  
Sayfa No :  
Tapu Tarihi :

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 25.10.2016 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 ;

Beyan: Yönetim Planı 20/10/2006 tarihlidir.

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği 03.08.2010 (03.08.2010-8031) tarihlidir.

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

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

1, 2 ve 11 nolu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Şerh: \*17.05.2006 tarih, 8181 yevmiye ile Sinpaş İkitelli Plaza İnş. Tic. A.Ş. lehine 01.04.2006 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır.

*(İlgili şerh taşınmazların mülkiyeti Servet GYO A.Ş. ye geçmeden önce konmuş olup, hali hazırda kiralar Servet GYO A.Ş. tarafından tahsil edilmekte olduğundan bu şerhin fiili olarak geçerliliği kalmamıştır. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır )*

\*30.09.1997 tarih, 8110 yevmiye krokisinde gösterilen kısımda 99 yıllığına 1 TL' den Bedaş lehine kira şerhi bulunmaktadır.

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

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

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

Tüm bağımsız bölümlerde Ömer Faruk Çelik ve Nuran Çelik hisseleri 12.03.2014 tarih ve 4152 yevmiye numarası ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Yine 17.10.2014 tarih 16655 yevmiye numarası ile, farklı hisse oranları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi, Avni Çelik, Ahmet Çelik, Fatma Zerrin Kıvanç, Şenay Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Berrin Çelik Ercivelek üzerine kayıtlı olan toplam % 48,65 hissenin mülkiyeti satışı+birleştirme yoluyla Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ye geçmiştir.



## 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 Emsal= 1.50 olan Sosyal Tesis Alanı lejandında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları, ön bahçe çekme mesafesi 10m., yan bahçe çekme mesafeleri 5'er 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.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için 26.05.2006 tarih 2006/031 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 18.12.2007 tarih 2007/056 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Her iki belge de 18 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 7.281,98 m<sup>2</sup>; ortak alanlar toplam inşaat alanı 15.165,96 m<sup>2</sup> dir. Toplam inşaat alanı 22.447,94 m<sup>2</sup> olup inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. Yol kotu altı kat sayısı 4; yol üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 6 dır. 25.05.2006 tarih ve 2006/693 numaralı ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nde incelenmiştir.

Dosyasında ayrıca, 30.05.2014 tarih, 2014/019 sayılı yapı ruhsatı , 21.12.2015 tarih, 2015/037 sayılı yapı ruhsatı, 23.03.2016 tarih, 2016/006 sayılı yapı ruhsatları görülmüştür. 30.05.2014 tarihli ve 21.12.2015 tarihi ruhsatlar uygulanmamış olup, hali hazırda devam eden inşaat 23.03.2016 tarihli ruhsata göredir.

23.03.2016 tarihli ruhsat 22 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 14.345,08 m<sup>2</sup>; ortak alanlar toplam inşaat alanı 9.159,51 m<sup>2</sup> dir. Toplam inşaat alanı 23.504,59 m<sup>2</sup> olup inşaat sınıfı yapı grubu IVA dır. Yol kotu altı kat sayısı 3; yol üstü kat sayısı 3+asma kat olmak üzere toplam kat sayısı 6+asma kattır

Servet GYO' dan alınan bilgiye ve ekte bulunan "Avan Proje başvuru dilekçesi" ne göre; taşınmazın daha verimli bir şekilde değerlendirilmesi ve kira gelirinin artırılabilmesi için Şirket satın alma tarihinden itibaren söz konusu gayrimenkulü tadil etmek üzere bir tadilat projesi üzerinde çalışmaya başlamıştır. Söz konusu tadilat ile ilgili avan proje 2015 yılının Kasım ayı başında tamamlanmış ve 06.11.2015 tarihinde İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı'na avan projenin onayı için başvuruda bulunulmuştur. Avan proje İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı tarafından 21.03.2016 tarihinde onaylanmıştır. Avan proje tarafımızca incelenmiştir. Projede 22 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla ana taşınmaz üzerinde kurulu olan kat irtifakına göre toplam bağımsız bölüm sayısı ile 21.03.2016 tarihli projedeki bağımsız bölüm sayısı farklıdır. Bu nedenle devam etmekte olan tadilat inşaatı tamamlandığında, 21.03.2016 tarihli projeye istinaden kat irtifakının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Değerlemede yapı ruhsatı ve projeye konu yapının tamamı dikkate alınmıştır.

| 23.03.2016 TARİHLİ TADİLAT RUHSATI BİLGİLERİ |        |             |               |                         |
|--|--------|-------------|---------------|-------------------------|
| ADA  | PARSEL | YAPI SINIFI | NİTELİĞİ      | ALANI (M <sup>2</sup> ) |
| 479  | 1      | 4A          | İŞYERİ        | 14.345,08               |
|  |        |             | ORTAK ALAN    | 9.159,51                |
|  |        |             | <b>TOPLAM</b> | <b>23.504,59</b>        |

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

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak 21.03.2016 tarih ile onaylanmış olan İkitelli O.S.B. Müdürlüğü'nce onaylanan avan projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. 23.03.2016 tarihli yapı ruhsatına konu mimari projede taşınmazın zemin kotunun ilk projeye göre değiştiği, bu nedenle tadilat ruhsatındaki yol kotu altı/üstü kat sayılarının 18.12.2007 tarihli yapı kullanma izin belgesindeki bilgilerden farklı olduğu görülmüştür. Yine mevcut projeye ve ruhsata göre parselin güneydoğu cephesindeki bölüme ilave yapı yapıldığı, bu bölümün inşaatının devam ettiği görülmüştür. Eski belgeler ve son ruhsat, proje incelendiğinde binanın toplam kat sayısında değişiklik bulunmadığı görülmüştür. Binanın toplam alanı, son tadilat yapı ruhsatında 23.504,59 m<sup>2</sup> dir. Bu ruhsatın dayanağı olan projede 22 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Mevcutta taşınmazın inşaatı düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına uyumlu olarak devam etmektedir. Değerlemede güncel tarihli olan bu tadilat yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatında belirtilen bağımsız bölüm sayısının değerlendirme tarihi itibarıyla tadilat inşaatı çalışmaları devam etmektedir olduğundan tapu tescilinin henüz yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle değerlendirme taşınmazın tamamı dikkate alınmış olup, tadilat ruhsatına bağlı olarak alınacak yapı kullanım izin belgesine istinaden yeniden kat mülkiyeti kurulacağından hali hazırda tescilli olan bağımsız bölümlerin münferid değerleri takdir edilmemiştir.

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

26.03.2016 tarihli tadilat yapı ruhsatına göre Yapı Denetim Kuruluşu: Fatih 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, 479 Ada, 1 parsel üzerinde yer alan Deposite AVM Sosyal Tesis binasında konumlu değerlemede dikkate alınan tadilat yapı ruhsatına göre 22 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina; 21.03.2016 onay tarihli O.S.B. de incelenen avan projesine göre ise bina; 3 bodrum, zemin, asma ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı ve 2715 Sokak'ta S.S. Giyim Sanatkarları Sanayi Sitesi kompleksi içerisinde yer almaktadırlar.

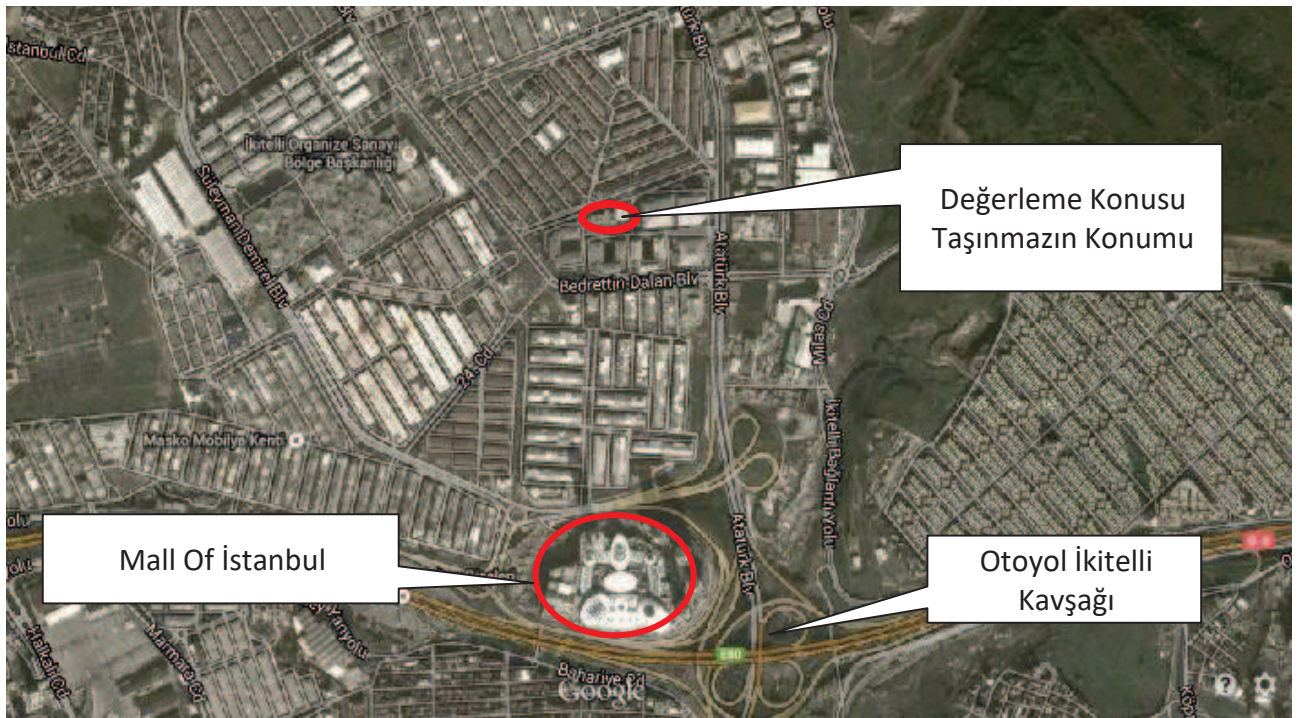
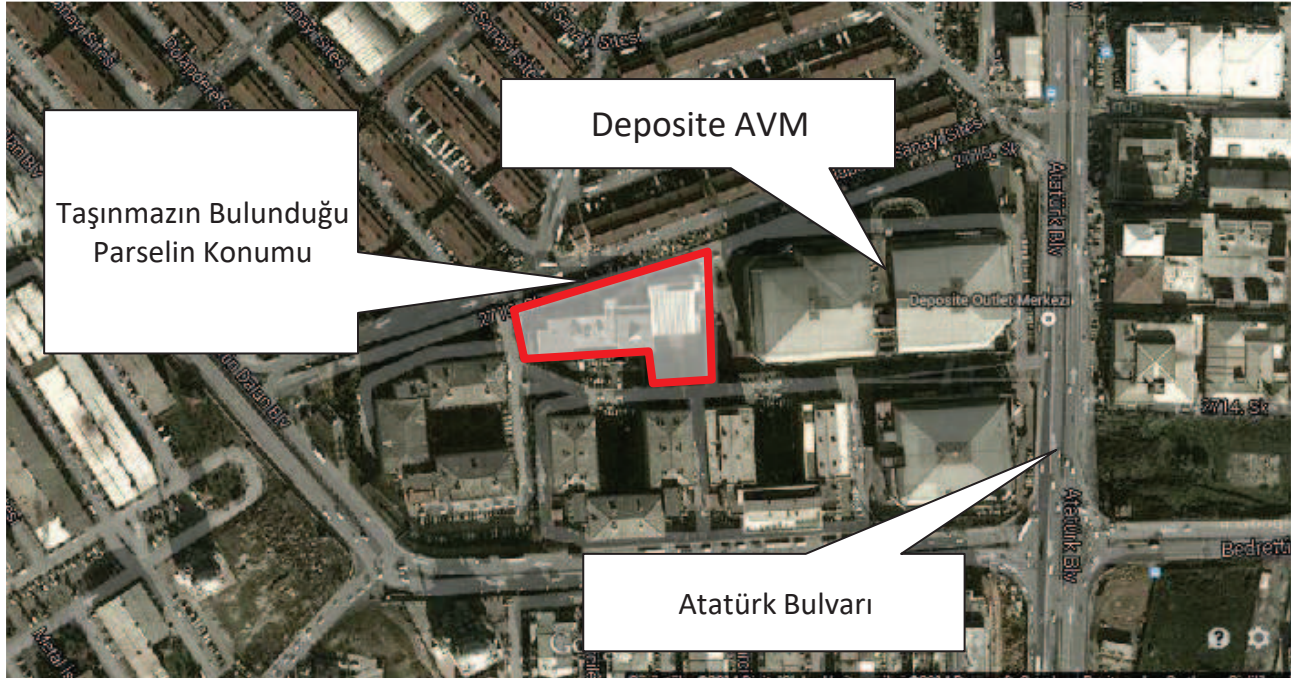
Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.

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

Taşınmazın bulunduğu noktaya 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 veya 2715 Sokak 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

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı, S.S. Giyim Sanatkarları Sanayi Sitesi, 479 Ada, 1 parsel üzerinde yer alan Deposite AVM Sosyal Tesis binasında konumlu değerlemede dikkate alınan tadilat yapı ruhsatına göre 22 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina; 21.03.2016 onay tarihli O.S.B. de incelenen avan projesine göre ise bina; 3 bodrum, zemin, asma ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

Mevcut durumda parsel üzerinde bulunan yapı nezdinde tadilat amaçlı inşai faaliyetlerin devam ettiği gözlemlenmiştir. Avan projesine göre yapının 3.bodrum katı 4.948,55 m<sup>2</sup> , 2.bodrum katı 4.397,63 m<sup>2</sup> , 1.bodrum katı 3.998,65 m<sup>2</sup> , zemin katı 4.002,2 m<sup>2</sup> , asma katı 773,3 m<sup>2</sup> , 1.normal katı 4.003,57 m<sup>2</sup> , 2.normal katı 1.380,69 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapı toplam olarak 23.504,59 m<sup>2</sup> alanlıdır. Mevcutta taşınmazın inşaatı düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına göre devam etmektedir. Değerlemede güncel tarihli olan bu tadilat yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatında belirtilen bağımsız bölüm sayısının, bağımsız bölüm sayısının, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat çalışmaları tamamlanmamış olduğundan, tapu tescilinin henüz yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle değerlendirme taşınmazın tamamı dikkate alınmış olup, tadilat ruhsatına bağlı olarak alınacak yapı kullanım izin belgesine istinaden yeniden kat mülkiyeti kurulacağından hali hazırda tescilli olan bağımsız bölümlerin münferid değerleri takdir edilmemiştir.

Taşınmazların Servet GYO dan temin edilen kira sözleşmeleri incelenmiştir. Taşınmazın 1.bodrum katının bir bölümünde resturant, zemin katın bir bölümünde yemek fabrikası, 1. normal katın bir bölümünde ise GSK Yönetim' in kullandığı alan bulunmaktadır.

### Binanın Genel Özellikleri

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı      | : | Betonarme  |
| Yapı Nizamı     | : | Blok Nizam   |
| Yapı Sınıfı     | : | 4A   |
| Kullanım Amacı  | : | İşyeri   |
| 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-2715 Sokak  |
| 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

#### **Bodrum Katlar:**

3. bodrum ve 2. bodrum katlarda zeminler beton, duvarlar plastik boya, tavanlar ise betondur. Havalandırma sistemi mevcuttur.

#### **1.Bodrum Kat:**

Restaurant bölümünde zemin döşemeleri seramik, duvarlar saten boya ve tavan ise boyalıdır. İç mekanda dekorasyon yapılmıştır. Wc' lerde zemin ve duvarlar seramik, tavan ise boyalıdır. Mutfak bölümünde zemin ve duvarlar seramik, tavan ise boyalıdır. "Sabri Usta" markalı lokantada zemin döşemeleri seramik, duvarlar saten boya ve tavan ise boyalıdır.

Zeminler seramik olup duvarlarda dekoratif elemanlar kullanılmıştır. Kapalı havuz alanının bulunduğu bölümde zemin seramik, duvarlar ve tavan boyalıdır. Bu bölümde yer alan büro ve bekleme salonunda zemin seramik, duvarlar saten boyalıdır. Fitness salonu olarak ayrılan bölümde zemin seramik, duvarlar saten boyalıdır. Wc olarak ayrılan bölümde zemin ve duvarlar seramiktir. Tavanlar plastik boyalıdır.

#### **Zemin kat:**

Yemek fabrikası içi çeşitli bölümlere göre ayrılmıştır. Depo bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bulaşık bölümünde zemin ve duvarlar seramiktir. Orta bölüm olan fırın bölümünde zemin seramiktir.

#### **1. normal kat:**

Zeminler kısmen seramik; kısmen mermer; duvarlar saten ve plastik boyalıdır. İç mekan sauna, buhar odası, dinlenme bölümleri, duş-wc bölümleri, holler ve balkon alanından oluşmaktadır. Zeminler seramiktir. Herhangi bir bölümlendirme yapılmamıştır. Bu katta yönetim ofisi olan kısımda duvarlar saten boya; tavanlar ise tavan boyasıdır. 3 bölümden oluşmaktadır. Mescit olarak kullanılan bölümde zeminler halı kaplanmış olup duvarlar plastik boyalıdır. Bina genel olarak bakımlı durumdadır. İşletme kullanım alanlarında ve ortak alanlarda acil bir bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

#### **2. normal kat:**

Hali hazırda betonarme karkas halinde olup imalat halindedir.

Ayrıca yapının 3.bodrum katı ile 1.normal katlarında ilave imalat bulunmaktadır.Bu imalat karkas seviyesindedir.

## 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

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, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14 milyon 657 bin 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 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 353.311 kişidir.

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

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi 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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

Özellikle 2015 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 yansımalarını göstermiştir.

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 itibariyle 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**

Resmi kurumlarda değerlendirme 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

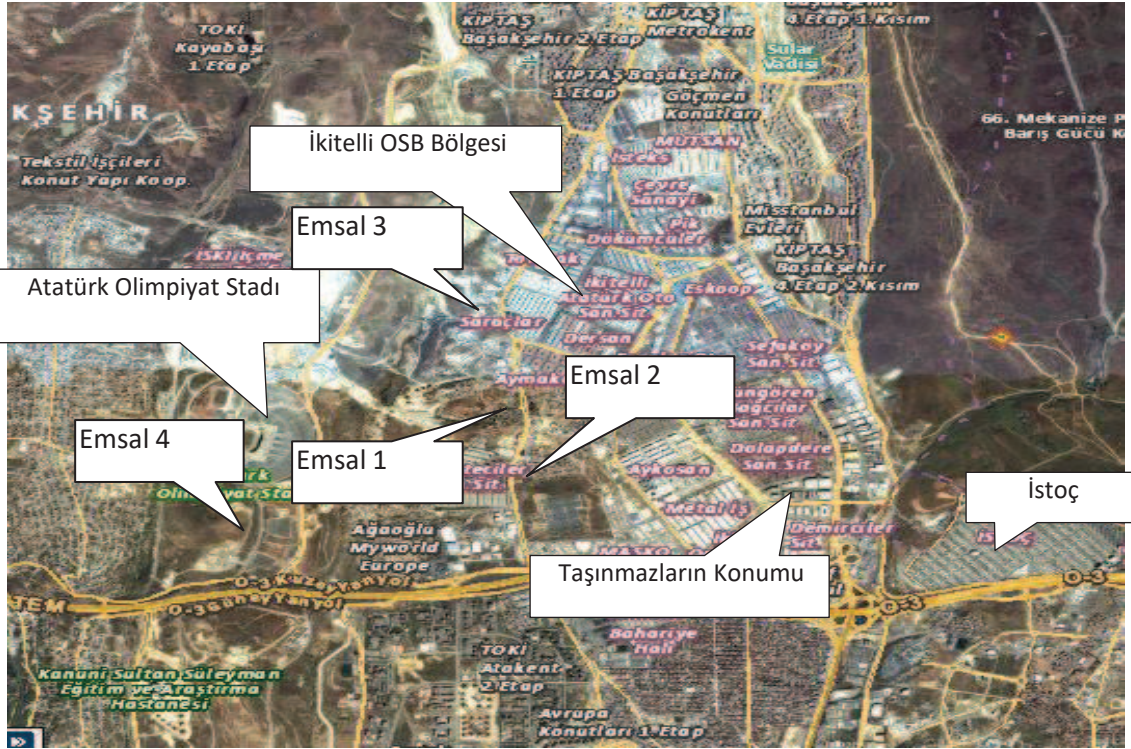
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
 - Yeniden İnşaa Etme ( Maliyet ) Yöntemi ve  
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Arsa Emsalleri

|  |                        |                 |                           |
|--|------------------------|-----------------|---------------------------|
| <p><b>1 Sahibinden</b></p> <p>Tel 553 491 90 96</p> <p>Hürriyet Bulvarı' na cepheli olduğu belirtilen E=1.00 , ticaret + hizmet fonksiyonlu olduğu söylenen net 630 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır.</p>  |                        |                 |                           |
| <b>SATILIK</b>   | 630 .-M <sup>2</sup>   | 1.650.000 .-TL  | 2.619 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <p><b>2 Sahibinden</b></p> <p>Tel 532 672 28 20</p> <p>Yakın konumda olduğu belirtilen E=1.00 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı olduğu belirtilen net 1.112 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır.</p>  |                        |                 |                           |
| <b>SATILIK</b>   | 1112 .-M <sup>2</sup>  | 2.200.000 .-TL  | 1.978 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <p><b>3 Sahibinden</b></p> <p>Tel 507 349 35 04</p> <p>Hürriyet Bulvarı' na 2.parsel olduğu belirtilen E=1.00 , ticaret + hizmet fonksiyonlu olduğu söylenen net 10.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır.</p>  |                        |                 |                           |
| <b>SATILIK</b>   | 10000 .-M <sup>2</sup> | 23.600.000 .-TL | 2.360 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <p><b>4 Başakşehir Nur emlak</b></p> <p>Tel 212 485 50 57</p> <p>Hürriyet Bulvarı'na cepheli olduğu belirtilen E=1.50 , ticaret + hizmet fonksiyonlu olduğu söylenen net 4500 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan köşe konumlu arsadır.</p>   |                        |                 |                           |
| <b>SATILIK</b>   | 4500 .-M <sup>2</sup>  | 16.850.000 .-TL | 3.744 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <p><b>5 Wec Suat Emlak</b></p> <p>Tel 532 701 58 50</p> <p>Alınan görüşte İkitelli OSB Bölgesi' nde yer alan E=1.00 sanayi imarlı arsaların birim metrekare değerlerinin 2.500.-TL/m<sup>2</sup> - 3.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu , taşınmazın arsasının yapılaşma koşulları göz önüne alındığında 1.800.-TL/m<sup>2</sup> - 2.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.</p> |                        |                 |                           |

### Arsa Emsalleri Krokisi



### İşyeri Emsalleri

#### 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Medya Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 485 16 62

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 6 kattan ibaret olan her katı 4.200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 25.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 90.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 550.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

|                |                        |                 |                           |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 25200 .-M <sup>2</sup> | 90.000.000 .-TL | 3.571 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 25200 .-M <sup>2</sup> | 550.000 .-TL    | 22 .-TL/M <sup>2</sup>    |

#### 2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Medya Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 485 16 62

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan her katı 1.200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 6.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 19.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 120.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 6000 .-M <sup>2</sup> | 19.000.000 .-TL | 3.167 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 6000 .-M <sup>2</sup> | 120.000 .-TL    | 20 .-TL/M <sup>2</sup>    |

**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum**
**Sait Emlak**

TEL 1 ; 0 532 317 18 54

**ALINAN BİLGİ**

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 7 kattan ibaret olan her katı 2.200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 15.400 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 53.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 440.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

|                |                        |                 |                           |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 15400 .-M <sup>2</sup> | 53.500.000 .-TL | 3.474 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 15400 .-M <sup>2</sup> | 350.000 .-TL    | 23 .-TL/M <sup>2</sup>    |

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

TEL 1 ; 0 212 485 16 62

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaz yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat kullanımından oluşmaktadır. 1.300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aynı mülkün kira getirisinin 25.000.-TL/Ay olduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1300 .-M <sup>2</sup> | 6.500.000 .-TL | 5.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 1300 .-M <sup>2</sup> | 25.000 .-TL    | 19 .-TL/M <sup>2</sup>    |

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

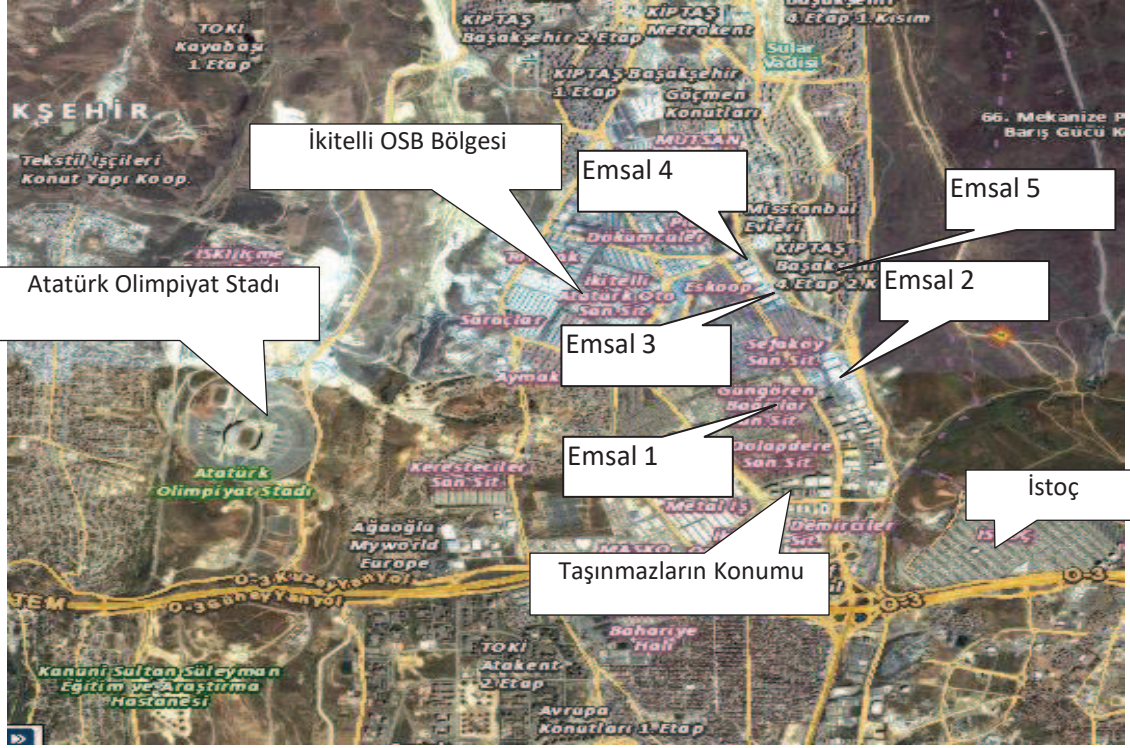
TEL 1 ; 0 532 737 92 85

**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaz yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat kullanımından oluşmaktadır. 1.750 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aynı mülkün kira getirisinin 32.000.-TL/Ay olduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1750 .-M <sup>2</sup> | 8.500.000 .-TL | 4.857 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 1750 .-M <sup>2</sup> | 32.000 .-TL    | 18 .-TL/M <sup>2</sup>    |

### İşyeri Emsalleri Krokisi



#### 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 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    |



| <b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( ARSA DEĞERİ )</b> |                           |                   |                   |                   |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Emsal 2           | Emsal 3           | Emsal 4           |
| SATIŞ FİYATI                                 |                           | 2.200.000         | 23.600.000        | 16.850.000        |
| SATIŞ TARİHİ                                 |                           | SATILIK           | SATILIK           | SATILIK           |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                             |                           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| ALAN*  | 6.785,70m <sup>2</sup>    | 1.112             | 10.000            | 4.500             |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                  |                           | 1.978             | 2.360             | 3.744             |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                       |                           | ÇOK KÜÇÜK<br>-25% | ORTA BÜYÜK<br>10% | ORTA KÜÇÜK<br>-8% |
| İMAR KOŞULLARI                               |                           | ORTA KÖTÜ         | ORTA KÖTÜ         | BENZER            |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME       | Emsal: 1,50               | E=1,00<br>10%     | E=1,00<br>10%     | E=1,50<br>0%      |
| FONKSİYON                                    | SOSYAL TESİS              | KDKÇA             | T+H               | T+H               |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME                  |                           | ORTA İYİ<br>-10%  | ÇOK İYİ<br>-25%   | ÇOK İYİ<br>-25%   |
| MANZARA                                      |                           | ORTA KÖTÜ         | ORTA KÖTÜ         | ORTA İYİ          |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                   |                           | 10%               | 10%               | -5%               |
| KONUM  |                           | ORTA KÖTÜ         | ORTA KÖTÜ         | ORTA İYİ          |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                      |                           | 10%               | 10%               | -10%              |
| DİĞER BİLGİLER                               |                           |                   |                   |                   |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME             |                           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME            |                           | -10%              | -10%              | -10%              |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                       |                           | -15%              | 5%                | -58%              |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                     | <b>1.910</b>              | <b>1.682</b>      | <b>2.478</b>      | <b>1.573</b>      |

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda parselin tamamının birim m<sup>2</sup> değerinin öngörülmesine ilişkin, parselin 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 taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim net m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 1.500 - 3.000 TL/m<sup>2</sup> gibi geniş bir aralığa sahip olduğu gözlemlenmiştir. Parselin konumu , yüzölçümü , yapılaşma şartları gözönüne alındığında m<sup>2</sup> birim fiyatının 1.910.-TL olacağı öngörülmektedir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( YAPININ TAMAMI)     |                           |            |            |            |
|---|---------------------------|------------|------------|------------|
| BİLGİ                                       | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1    | EMSAL 2    | EMSAL 3    |
| SATIŞ FİYATI                                |                           | 90.000.000 | 19.000.000 | 53.500.000 |
| SATIŞ TARİHİ                                |                           | SATILIK    | SATILIK    | SATILIK    |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                            |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER     |
|   |                           | 0%         | 0%         | 0%         |
| ALAN  | 23.504,59                 | 25.200     | 6.000      | 15.400     |
| DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ |                           | 3.571      | 3.167      | 3.474      |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                      |                           | BENZER     | ÇOK KÜÇÜK  | ORTA KÜÇÜK |
|   |                           | 0%         | -25%       | -5%        |
| CEPHE                                       |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER     |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                    |                           | 0%         | 0%         | 0%         |
| KONUM                                       |                           | İYİ        | İYİ        | İYİ        |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                     |                           | -15%       | -15%       | -15%       |
| YAPI KALİTESİ                               |                           | İYİ        | İYİ        | İYİ        |
| YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME            |                           | -20%       | -20%       | -20%       |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME           |                           | -20%       | -15%       | -20%       |
| TOPLAM DÜZELTME                             |                           | -55%       | -75%       | -60%       |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                           | 1.260                     | 1.607      | 792        | 1.390      |

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda binanın tamamının birim m<sup>2</sup> değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın 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 sosyal tesis bloğu son tadilat yapı ruhsatına ve avan projesine göre ise 22 adet bağımsız bölümden ve farklı alanlardan oluşmaktadır. Yeni duruma göre kat irtifakı kurulmamış olması nedeniyle emsal karşılaştırma tablosunda yapının toplam brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilmesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu inşaatı tamamlanmış yapı için birim m<sup>2</sup> değeri 1.260.-TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür. Ancak yapının tamamlanmamış olması nedeni ile mevcut durum değeri için birim m<sup>2</sup> değeri 1.050.-TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

| TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ                        |                         |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
| Toplam Brüt Alanı                                     | Birim Değer             | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 23504,59 m <sup>2</sup>                               | 1.050 TL/m <sup>2</sup> | 24.679.820 TL          |
| <b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%48,65)</b> |                         | <b>12.006.732 TL</b>   |

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

| TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ                          |                           |   |                          |                        |
|---|---------------------------|---|--------------------------|------------------------|
| Arsa Değeri   | 1.910 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 6.785,70 M <sup>2</sup>  | = 12.960.687 .-TL      |
| Bina Değeri   | 600 .-TL/M <sup>2</sup>   | X | 23.504,59 M <sup>2</sup> | = 14.102.754 .-TL      |
| <b>TAŞINMAZIN 1/1 HİSSESİNİN DEĞERİ =</b>               |                           |   |                          | <b>27.063.441 .-TL</b> |
| <b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%48,65) =</b> |                           |   |                          | <b>13.166.364 .-TL</b> |

### 6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

\* Maliyet hesabında kullanılan alan bilgileri, yapı ruhsatları üzerinden edinilmiştir.

\* Yapılar için birim m<sup>2</sup> değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmış ve yapılan incelemelere bağlı olarak bu birim maliyetlerden yaklaşık amortisman tutarları düşülmüştür. Yapı ruhsatına göre parselin üzerindeki yapıların yapı sınıfı "IV-A" olarak belirtilmiştir. Taşınmazın özellikleri incelenerek, inşaatın devam etmesi ve geçmiş yıllarda inşa edilmiş olan bölümlerin aşınma payları da dikkate alınarak bina birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

\* 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel' e göre geçmiş yıllarda inşa edilmiş olan bölümlerin yapım yılı dikkate alındığında amortisman oranı % 15 kabul edilmiştir.

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

Taşınmazın 23.03.2016 tarihli tadilat yapı ruhsatı ile ilave inşaatına başlanmış olması, hali hazırda binadaki doluluk oranının düşük olması, bölgeden elde edilen verilerin diğer değerlendirme yöntemlerini desteklemesi nedeniyle değerlemede Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.4 - Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri

Taşınmazların bulunduğu yapı için 23.03.2016 tarihinde son tadilat ruhsatı alınmıştır. Bu ruhsat ve onaylanan avan projeye istinaden taşınmazın inşaatı düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına göre devam etmektedir. Değerlemede güncel tarihli olan bu tadilat yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatında belirtilen bağımsız bölüm sayısının değerlendirme tarihi itibarıyla tapu tescilinin yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle değerlendirilmede taşınmazın tamamı dikkate alınmış olup, tadilat ruhsatına bağlı olarak alınacak yapı kullanım izin belgesine istinaden yeniden kat mülkiyeti kurulacağından hali hazırda tescilli olan bağımsız bölümlerin münferid değerleri takdir edilmemiştir.

Taşınmazın ilave inşaatının tamamlanma süresi de dikkate alınarak projenin tamamlanması durumundaki değeri takdir edilirken Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemlerinden yararlanılmıştır.

##### 6.4.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine Göre

| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ      |                         |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
| Toplam Brüt Alanı                                     | Birim Değer             | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 23504,59 m <sup>2</sup>                               | 1.260 TL/m <sup>2</sup> | 29.615.783 TL          |
| <b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%48,65)</b> |                         | <b>14.408.079 TL</b>   |

##### 6.4.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre

| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ        |                           |   |                          |                        |
|---|---------------------------|---|--------------------------|------------------------|
| Arsa Değeri   | 1.910 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 6.785,70 M <sup>2</sup>  | = 12.960.687 .-TL      |
| Bina Değeri   | 800 .-TL/M <sup>2</sup>   | X | 23.504,59 M <sup>2</sup> | = 18.803.672 .-TL      |
| YAPININ 1/1 HİSSESİNİN DEĞERİ =                         |                           |   |                          | 31.764.359 .-TL        |
| <b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%48,65) =</b> |                           |   |                          | <b>15.453.361 .-TL</b> |

##### 6.4.3 - Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Nihai Değeri

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                                   | <b>30.500.000,00 TL</b> |
| <b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%48,65)</b> | <b>14.838.250,00 TL</b> |

## 6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

## 6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri ;

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                                       | <b>24.679.819,50 TL</b> |
| <b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ<br/>(%48,65)</b> | <b>12.006.732,19 TL</b> |

### ■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri ;

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                                       | <b>27.063.441,00 TL</b> |
| <b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ<br/>(%48,65)</b> | <b>13.166.364,05 TL</b> |

### ■ Taşınmazın Toplam Nihai Mevcut Durum Değeri

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                                       | <b>25.800.000,00 TL</b> |
| <b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ<br/>(%48,65)</b> | <b>12.551.700,00 TL</b> |

- İki farklı yaklaşım ile ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Her iki yöntemde de bölgeden elde edilen veriler taşınmazın özelliklerine göre analiz edilmiş ve gerekli olan parametreler yöntemler içerisinde kullanılmıştır. Elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazın nihai toplam değeri takdir edilmiştir.

### 6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tadilat ruhsatına göre 22 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Taşınmazın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, içerisindeki tüm bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de taşınmazın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

### 6.6.2 - 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.

### **6.6.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak 21.03.2016 tarih ile onaylanmış olan İkitelli O.S.B. Müdürlüğü'nce onaylanan avan projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. 23.03.2016 tarihli ruhsatla projenin inşaat sürecine ilişkin belgeler tamamlanmıştır. Şirketten de edinilen bilgiye göre kullanıma yönelik verimliliği arttırmak amacıyla ilave inşaat yapılmaktadır.

Mevcutta taşınmazın inşaatı düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına uyumlu olarak devam etmektedir. Değerlemede güncel tarihli olan bu tadilat yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatında belirtilen bağımsız bölüm sayısının değerlendirme tarihi itibarıyla tadilat inşaatı çalışmaları devam etmekte olduğundan tapu tescilinin henüz yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle değerlendirme taşınmazın tamamı dikkate alınmış olup, tadilat ruhsatına bağlı olarak alınacak yapı kullanım izin belgesine istinaden kat mülkiyeti düzenlenecektir.

Taşınmazın alınan tadilat ruhsatı ile inşaatına devam edilmektedir. Bu nedenle III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmüne göre ana gayrimenkulün niteliği ve mevcutta devam eden inşaat çalışmaları dikkate alındığında taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **6.6.5 - Kira Değeri Analizi**

Bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında taşınmazların bulunduğu sokağa göre daha yüksek ticari hareketliliğe sahip Atatürk Bulvarı' na cepheli giriş kattaki işyerlerinin kira değerlerinin cephe, alan, konum vb özelliklere göre 45-55.-TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu görülmüştür. Ara sokaklarda ve ticari hareketliliğin az olduğu caddelerde bulunan sanayi sitelerinde ise bodrum katta yer alan depo alanlarının kira değerlerinin ise 7-8.-TL/m<sup>2</sup>/ay, ara kat ofislerin 10-15.-TL/m<sup>2</sup>/ay, giriş kat işyerlerinin 20-25.-TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.6.4. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazın "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerlendirme konusu % 48,65 hissenin 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 taşınmazın

| TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ |                  |                  |                     |
|---|------------------|------------------|---------------------|
| TL  | USD              | EURO             | TL                  |
| ( KDV HARİÇ )                                 | ( KDV HARİÇ )    | ( KDV HARİÇ )    | ( KDV DAHİL ) (%18) |
| <b>25.800.000</b>                             | <b>7.291.843</b> | <b>6.971.842</b> | <b>30.444.000</b>   |

0

| SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ |                  |                  |                     |
|--|------------------|------------------|---------------------|
| TL                                       | USD              | EURO             | TL                  |
| ( KDV HARİÇ )                            | ( KDV HARİÇ )    | ( KDV HARİÇ )    | ( KDV DAHİL ) (%18) |
| <b>12.551.700</b>                        | <b>3.547.482</b> | <b>3.391.801</b> | <b>14.811.006</b>   |

(Yirmi Beş Milyon Sekiz Yüz Bin TürkLirası ) kıymet takdir edilmiştir.

| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 1/1 (TAM ) HİSSESİNİN BUGÜNKÜ DEĞERİ |                       |                              |                              |
|--|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1/1 HİSSE DEĞERİ (TL)  | 1/1 HİSSE DEĞERİ (TL) | SERVET GYO HİSSE DEĞERİ (TL) | SERVET GYO HİSSE DEĞERİ (TL) |
| ( KDV HARİÇ )  | ( KDV DAHİL )         | ( KDV HARİÇ )                | ( KDV DAHİL )                |
| <b>30.500.000</b>  | <b>35.990.000</b>     | <b>14.838.250</b>            | <b>17.509.135</b>            |

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



### 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