

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ' NDE
YER ALAN 525 ADA 11 PARSEL
ÜZERİNDEKİ ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ
MERKEZİ ' NİN ~ % 60 HİSSESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.10.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	SRV-1510003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	525 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDEKİ ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ ' NİN ~ % 60 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK BULVARI 525 ADA 11 PARSEL ÇELİK&TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) 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 Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 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, 525 ada, 11 nolu parselde kayıtlı taşınmazın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 60) pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ana gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin ~ %60 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine , %40 hissesi ise Cumhuriyet TÖRÜN 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 Garimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan ~ % 60 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2015 tarih ve SRV-1510003 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 değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0806004	SRV-1410002	
Rapor Tarihi	02.07.2008	30.12.2014	
Rapor Konusu	20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %60 hissesi	20 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %60 hissesi	
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL Zeliha ÖZCAN	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	15.700.000	24.724.697	

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	:	525
Parsel No	:	11
Alanı	:	9.957,02 m ²
Vasfı	:	ATÖLYE VE ORTAK MAHALLER
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Sayfa No	:	
Cilt No	:	
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 13.11.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak ;

Şerh: 13.09.2005 tarih ve 14835 yevmiye no.lu 99 yıllığı 1 TL'den 12815 no.lu trafo yeri için TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.

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

Beyan: Yönetim Planı 10/11/2006 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)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu parsel, 15.11.2002 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İ.O.S.B. 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda; TAKS=0,50, KAKS=1, ayırık nizam yapılanma koşulları ile Sanayi Sahasında kalmaktadır.

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' nde yapılan incelemede taşınmazlar için 11.05.2006 tarih , 2006/023 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 10.07.2006 tarih , 2006/019 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Her iki belge de 20 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 16.056,04 m²; ortak alanlar toplam alanı 7.902,00 m² dir. Toplam inşaat alanı 23.958,04 m² olup inşaat sınıfı yapı grubu 4A dir. Yol kotu altı kat sayısı 4; yol üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 6 dır. 10.05.2006 tarih ve 2006/774 numara ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenmiştir.

Taşınmaz için 11.05.2006 tarih ve 2006/023 sayılı tadilat yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş olan 02.04.2015 tarih ve 2015/010 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata ait olan mimari proje tarihi 31.03.2015 ' tir. Bu tadilat ruhsatı toplam 22 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390,70 m²; ortak alanlar toplam alanı 11.488,10 m² dir. Toplam inşaat alanı 30.878,080 m² olup inşaat sınıfı yapı grubu 3A dir. Yol kotu altı kat sayısı 4+4 Asma Kat ; yol üstü kat sayısı 2+2 Asma Kat olmak üzere toplam kat sayısı 6+6 Asma Kat' tır. Bu ruhsatta bağımsız bölüm niteliği "İşyeri" olarak düzenlenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ			
TARİH	NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)
10.07.2006	2006/019	ATÖLYE	16.056,04
		ORTAK ALAN	7.902,00
TOPLAM			23.958,04

TADILAT YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ			
TARİH	NO	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)
02.04.2015	2015/010	İŞYERİ	19.390,70
		ORTAK ALAN	11.488,10
TOPLAM			30.878,80

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenen 10.05.2006 tarih ve 2006/774 numara ile onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz için 11.05.2006 tarih ve 2006/023 sayılı tadilat yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş olan 02.04.2015 tarih ve 2015/010 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata ait olan mimari proje tarihi 31.03.2015 ' tir. Bu tadilat ruhsatı toplam 22 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390,70 m²; ortak alanlar toplam alanı 11.488,10 m² dir. Toplam inşaat alanı 30.878,080 m² olup inşaat sınıfı yapı grubu 3A dır. Yol kotu altı kat sayısı 4+4 Asma Kat ; yol üstü kat sayısı 2+2 Asma Kat olmak üzere toplam kat sayısı 6+6 Asma Kat' tir. Tadilat ruhsatında bağımsız bölümlerin niteliği "İşyeri" olarak düzenlenmiştir. Mevcutta taşınmaz düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına uyumludur. 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 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

Değerleme konusu taşınmazın 02.04.2015 tarih ve 2015/010 sayı ile düzenlenmiş olan tadilat yapı ruhsatında belirtilen yapı denetim kuruluşu Fatih Yapı Denetim Limited Şirketi ' dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı , 525 Ada , 11 parsel üzerinde yer alan değerlemede dikkate alınan tadilat yapı ruhsatına göre 22 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

Çelik&Törün Endüstri Merkezi 4 bodrum + zemin + 1 normal kat + 4 asma kattan oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alanı mevcutta ve tadilat yapı ruhsatına göre yaklaşık brüt 30.878,80 m²'dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 525 ada 11 no.lu parselde yer almaktadır. TEM Otoyolu'ndan Edirne istikametinde İstoç geçildikten sonra Mahmutbey Batı Kavşağı'ndan İkitelli Osb yönünde Atatürk Bulvarı üzerinden 2,5 km devam edildiğinde sağda kalmaktadır. Atatürk Bulvarı'na cephelidir. Eskoop Sanayi Sitesi Karşısında, Galvano Tek. San. Sitesi bitişiğindeki 2. Parseldir.

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. Değerleme konusu taşınmaz 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

Taşınmazların bulunduğu noktaya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Başakşehir ve İkitelli İ.E.T.T hatları, yeni açılan metro hattı toplu taşıma alternatifleridir. Taşınmaza otoban üzerinde İkitelli kavşağından OSB tabelasından girilerek kuzey yönüne doğru ilerleyerek araç vasıtası ile ulaşılabilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaza ait 10.05.2006 tarih ve 2006/774 numara ile onaylı mimari projesi mimari proje Başakşehir Tapu Müdürlüğünde ve OSB Müdürlüğünde incelenmiştir. Ancak taşınmaza ait düzenlenmiş olan tadilat yapı ruhsatı mevcuttur. Bu ruhsata ilişkin 31.03.2015 tarihli mimari proje incelenmiştir. Bu projede belirtilmiş olan alanlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Katlar	Emsal Alanı	Toplam Brüt Alan
4.Bodrum	282,00 m ²	3360,90 m ²
4.Bodrum Asma Kat	183,00 m ²	183,00 m ²
3.Bodrum	4082,00 m ²	5105,40 m ²
3.Bodrum Asma Kat	74,00 m ²	74,00 m ²
2.Bodrum	3300,70 m ²	4947,20 m ²
2.Bodrum Asma Kat	707,00 m ²	707,00 m ²
1.Bodrum	4123,00 m ²	4958,30 m ²
1.Bodrum Asma Kat	1751,00 m ²	1751,00 m ²
Zemin Kat	3328,00 m ²	4681,30 m ²
Zemin Asma Kat	452,00 m ²	452,00 m ²
1.Kat	528,00 m ²	4078,70 m ²
1.Aasma Kat	580,00 m ²	580,00 m ²
TOPLAM	19390,70 m²	30878,80 m²

Taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Taşınmazda, iki adet asansör bulunmaktadır. Asansörler 4. bodrum kat hariç bütün katlara hizmet sağlamaktadır. 4. bodrum katta bir adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Taşınmaz merkezi doğalgaz ile ısınmaktadır. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Zemin katta satış bölümü, asma katta idari ofisleri yer almakta olup 1. normal kat hipermarket tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır. Zemin katın zeminleri seramik, duvarları plastik boyadır. 1. normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Taşınmazın 4. bodrum katı, 3. bodrum katı, 2. bodrum katı, 1. bodrum katı ile 1. normal katının özellikleri aynıdır. Yerler epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Bodrum katlarının hepsi atölye ya da depolama için kullanılmaktadır. Özellikle 4. bodrum kat gümrük antreposu olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın ön bölümünde hipermarket müşterilerinin kullandığı otopark ile arka kısımda kamyonların kullandığı otopark bulunmaktadır. Depo bölümlerinin etkin olarak kullanılması için büyük araçların kolaylıkla çıkabildiği rampa mevcuttur.

02.04.2015 tarihli olarak düzenlenmiş olan tadilat yapı ruhsatına göre 4.bodrum katta 2 adet bağımsız bölüm, 3. ve 2. bodrum katlarda 4'er adet bağımsız bölüm, 1. bodrum katta 5 adet bağımsız bölüm, zemin katta 4 adet bağımsız bölüm, 1.normal katta 3 adet bağımsız bölüm olmak üzere taşınmazda toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Taşınmazın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	3A (Tadilat ruhsatına göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Atatürk Bulvarı
Cephesi	:	Bulvar Cepheli

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

Taşınmazın 4. bodrum katı, 3. bodrum katı, 2. bodrum katı, 1. bodrum katı ile 1. normal katının özellikleri aynıdır. Yerler epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur. Zemin katın zeminleri seramik, duvarları plastik boyadır. 1. normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

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 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, 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 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 342.422 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 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 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 İnşaatta 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 yansıdığını 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 piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Resmi kurumlarda değerlendirme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlarda ise kiracı firmaların hassasiyetleri nedeni ile yeterli ölçüde fotoğraf çekilememiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; 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;
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi ve
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık 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 m² olmak üzere toplam 25.200 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 90.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 550.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	25200 .-M ²	90.000.000 .-TL	3.571 .-TL/M ²
KİRALIK	25200 .-M ²	550.000 .-TL	22 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Altın Emlak

TEL 1 ; 0 212 488 1633

TEL 2 ; 0 532 737 92 85

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 8 kattan ibaret olan her katı 2.600 m² olmak üzere toplam 20.800 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 69.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 520.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	20800 .-M ²	69.000.000 .-TL	3.317 .-TL/M ²
KİRALIK	20800 .-M ²	520.000 .-TL	25 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sait Emlak

TEL 1 ; 0 532 317 18 54

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 6 kattan ibaret olan her katı 3.000 m² olmak üzere toplam 18.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 75.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 440.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	18000 .-M ²	75.000.000 .-TL	4.167 .-TL/M ²
KİRALIK	18000 .-M ²	440.000 .-TL	24 .-TL/M ²

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 ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 400 m²; asmal kat ise 400 m² kullanım alanına sahiptir. Aynı mülkün kira getirisinin 15.500.-TL/Ay olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	800 .-M ²	3.500.000 .-TL	4.375 .-TL/M ²
KİRALIK	800 .-M ²	15.500 .-TL	19 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Altın Emlak

 TEL 1 ; 0 212 488 1633
 TEL 2 ; 0 532 737 92 85

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer almaktadır. Giriş katta konumlanmıştır. 450 m2 lik kullanım alanı bulunmaktadır. Aynı mülkün kira getirisinin 9.000.-TL/Ay olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	450 .-M ²	1.850.000 .-TL	4.111 .-TL/M ²
KİRALIK	450 .-M ²	9.000 .-TL	20 .-TL/M ²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Altın Emlak

TEL 1 ; 0 532 737 92 85

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 400 m2; asma kat ise 300 m2 kullanım alanına sahiptir. Aynı mülkün kira getirisinin 14.000.-TL/Ay olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	700 .-M ²	3.100.000 .-TL	4.429 .-TL/M ²
KİRALIK	700 .-M ²	14.000 .-TL	20 .-TL/M ²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Remax Analiz Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 501 95 01

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. 2 bodrum kat , zemin ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Herbir kat 170 m2 kullanım alanına sahiptir.

SATILIK	680 .-M ²	1.950.000 .-TL	2.868 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Turyap İkitelli OSB Temsilciliği

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 500 m2; asma kat ise 400 m2 kullanım alanına sahiptir.

SATILIK	900 .-M ²	3.700.000 .-TL	4.111 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Turyap İkitelli OSB Temsilciliği

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 200 m2; asma kat ise 100 m2 kullanım alanına sahiptir.

SATILIK	300 .-M ²	1.280.000 .-TL	4.267 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Kiralık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 212 671 77 78 ALINAN BİLGİ İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olan her katı 3.000 m ² olmak üzere toplam 12.000 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 280.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Remax Extra				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>12000 .-M²</td><td>280.000 .-TL</td><td>23 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	12000 .-M ²	280.000 .-TL	23 .-TL/M ²	
KİRALIK	12000 .-M ²	280.000 .-TL	23 .-TL/M ²		
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 212 61 77 78 ALINAN BİLGİ İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan her katı 2.200 m ² olmak üzere toplam 11.000 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 240.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Remax Extra				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>11000 .-M²</td><td>240.000 .-TL</td><td>22 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	11000 .-M ²	240.000 .-TL	22 .-TL/M ²	
KİRALIK	11000 .-M ²	240.000 .-TL	22 .-TL/M ²		
3 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 212 488 33 90 ALINAN BİLGİ İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 7 kattan ibaret olan her katı 1.400 m ² olmak üzere toplam 9.800 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 225.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Turyap İkitelli OSB Temsilciliği				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>9800 .-M²</td><td>225.000 .-TL</td><td>23 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	9800 .-M ²	225.000 .-TL	23 .-TL/M ²	
KİRALIK	9800 .-M ²	225.000 .-TL	23 .-TL/M ²		
4 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 536 263 11 05 ALINAN BİLGİ Aynı sitede zemin katta yer alan köşe konumlu taşınmaz kiralık durumdadır. 500 m2 kullanım alanına sahiptir.	Remax Extra				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>500 .-M²</td><td>13.000 .-TL</td><td>26 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	500 .-M ²	13.000 .-TL	26 .-TL/M ²	
KİRALIK	500 .-M ²	13.000 .-TL	26 .-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 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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		90.000.000	69.000.000	75.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	30.878,80	25.200	20.800	18.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		3.571	3.317	4.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -12%	KÜÇÜK -17%	KÜÇÜK -20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-52%	-57%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.600	1.714	1.426	1.667

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		280.000	240.000	225.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	30.878,80	12.000	11.000	9.800
BİRİM M ² DEĞERİ		23	22	23
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-50%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10,50	12	11	9

Değerleme konusu taşınmaz tadilat ruhsatına göre 22 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Taşınmazın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda taşınmaz brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 1.600.-TL/m² , aylık kira birim m² değeri ise 10,50.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (\$)
30878,80 m ²	1.600 TL/m ²	49.406.080 TL	16.900.790 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60)		29.643.648 TL	10.140.474 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması ve yapı kullanım izin belgesi bulunduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %7,04-%9,04 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 7 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	25200	550.000	6.600.000	90.000.000	7,33%
Emsal 2	20800	520.000	6.240.000	69.000.000	9,04%
Emsal 3	18000	440.000	5.280.000	75.000.000	7,04%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu taşınmaz tadilat ruhsatına göre 22 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Taşınmazın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de taşınmazın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir.

Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 10,50.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer (TL/AY/m ²)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (\$)
30878,80 m ²	10,50	3.890.729 TL	1.330.937 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60)		2.334.437 TL	798.562 \$

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
30878,80 m ²	10,50	3.890.728,80	7,0%	55.581.840,00
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%60)		33.349.104 TL		11.408.033 \$

6.4 - Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Taşınmaz için 11.05.2006 tarih ve 2006/023 sayılı tadilat yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş olan 02.04.2015 tarih ve 2015/010 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapılan tadilatlarla ilişkin yapı kullanım izin belgesi alma süreci devam etmektedir. Yapı kullanım izin belgesini takiben ana taşınmazda yeniden kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir. Yapı kullanma izin belgesi alınması işleminde oluşacak maliyet yaklaşık 145.130,36.-TL olarak öngörülmüştür. Bu maliyet elde edilen değere ilave edilerek projenin tamamlanması durumundaki değere ulaşılmıştır. Buna göre projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 49.551.210.-TL dir.

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	49.406.080,00 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	29.643.648,00 TL

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	55.581.840,00 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	33.349.104,00 TL

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Çelik&Törün Endüstri Merkezi tadilat ruhsatına göre 22 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Taşınmazın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, içerisindeki bağımsız 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

Taşınmaz için 11.05.2006 tarih ve 2006/023 sayılı tadilat yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş olan 02.04.2015 tarih ve 2015/010 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata ait olan mimari proje tarihi 31.03.2015 'tir. Bu tadilat ruhsatı toplam 22 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Yapılan tadilatlarla ilişkin yapı kullanım izin belgesi alma süreci devam etmektedir. Yapı kullanım izin belgesini takiben ana taşınmazda yeniden kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir. Taşınmazın tadilat ruhsatının bulunması, bu ruhsata ilişkin yapı kullanım izin belgesinin alınma sürecinin devam etmesi nedeniyle taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmü yer almaktadır. Taşınmazın tapu kayıtlarındaki niteliği mevcut durumda "Atöyle ve Ortak Mahaller"dir. taşınmaz için tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat süreci devam etmektedir. Bu ruhsatta bağımsız bölümlerin niteliği "İşyeri" olarak düzenlenmiştir. Tadilat sürecinin sonunda taşınmazın niteliği de "İşyeri" olarak tescil olacaktır. Taşınmaz halihazırda da ticari amaçlarla kullanılmakta olup, tapudaki niteliğine uyumsuz bir kullanım şekli bulunmamaktadır.

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de taşınmazın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde taşınmazın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alındığında brüt alan üzerinden 10-13.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür.

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

6.6.6 - 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.

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; değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerlendirme konusu % 60 hissenin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
49.406.080	16.900.790	15.489.742	58.299.174

(Kırk Dokuz Milyon Dört Yüz Altı Bin Seksen TürkLirası)

SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
29.643.648	10.140.474	9.293.845	34.979.505

(Yirmi Dokuz Milyon Altı Yüz Kırk Üç Bin Altı Yüz Kırk Sekiz TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 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)
49.551.210	58.470.428	29.730.726	35.082.257

1 USD = 2,9233 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1896 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.