

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.11.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2016
RAPOR TARİHİ	30.12.2016
RAPOR NO	SRV-1611004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	68 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN DEPOSİTE AVM A5 - A6 BLOK
DEĞERLEME ADRESİ	ZİYA GÖKALP MAH. ATATÜRK BULVARI GİYİM SANATKARLARI SANAYİ SİTESİ DEPOSİTE AVM A5 - A6 BLOK
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** - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (Takyidat belgesi-kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

68 bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşan binanın tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin %100 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine kayıtlı durumdadır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 68 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2016 tarih ve SRV-1611004 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
Rapor Numarası	SNP-0806005	SRV-1410004	SRV-1510004
Rapor Tarihi	02/07/2008	30/12/2014	31.12.2015
Rapor Konusu	480 ada 4 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 98,82 hissesi	480 ada 7 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 100 hissesi	480 ada 7 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 100 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL İ.Ümit SEĞMEN	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	88.112.000	142.034.243	162.604.719

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAŞAKŞEHİR
Bucağı :
Mahallesi : İKİTELLİ-2
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 480
Parsel No : 7
Alanı : 26.418,08 m²
Vasfı : İŞ YERİ (A5 - A6 BLOK) VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı :
Sahibi : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Sayfa No :
Cilt No :
Yevmiye No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 23.12.2016 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 ;

Şerh: 31.03.2005 tarih ve 4079 yevmiye numarası ile 99 yıllığı 1 TL"den 12187 ve 12183 nolu TM için TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.(13.09.2005 tarih 14835 yevmiye)

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

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

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

Beyan: Yönetim Planı 07/02/2013 tarihlidir.

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

(İlgili beyan OSB ' nin rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin 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:

07.02.2013 tarih 1783 yevmiye numarası ile 480 ada 7 parselde İşyeri (A5-A6 Blok) ve Arsası nitelikli ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis işlemi gerçekleştirilmiştir.

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. Söz konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu parsel, 20.05.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planına göre, H=24.50 metre , 5 kat yapılaşma şartları ile sanayi alanında 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 İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için 07.03.2005 tarih 2005/005 numaralı ilk yapı ruhsatı, 22.12.2005 tarih, 2005/048 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 11.08.2006 tarih, 2006/019 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 09.06.2008 tarih, 2008/023 numaralı tadilat yapı ruhsatı, 15.08.2012 tarih, 2012/031 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 17.08.2012 tarih, 2012/023 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 51.647,04 m²; ortak alanlar toplam inşaat alanı 46.307,61 m² dir. Toplam inşaat alanı 97.954,65 m² olup inşaat sınıfı yapı grubu 4A dır. Yol kotu altı kat sayısı 2; yol üstü kat sayısı 4 olmak üzere toplam kat sayısı 6 dır. 05.06.2008 tarih ve 2008/716 numaralı ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenmiştir.

SON TADİLAT RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ				
ADA	PARSEL	YAPI SINIFI	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)
480	7	4A	İŞYERİ	51.647,04
			ORTAK ALAN	46.307,61
			TOPLAM	97.954,65

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının alan ve kullanım niteliği olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Binanın toplam alanı, mahallinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 97.954,65 m² dir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmetini Artı Yapı Denetim Ticaret Limited Şirketi üstlenmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

Bloklar 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alanı, bodrum ve çatı katı dahil mahallinde ve yapı kullanma izin belgesine göre toplam 97.954,65 m²'dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

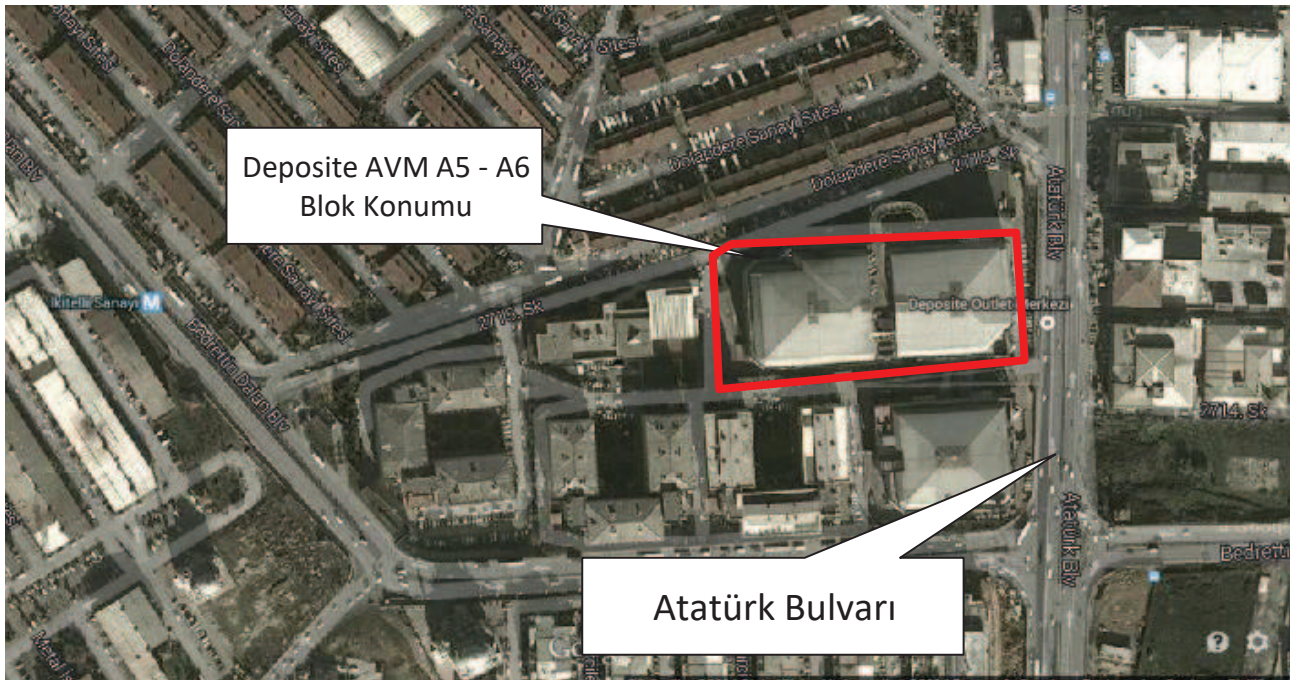
Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

Taşınmazın 2. bodrum katı kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Toplam brüt alanı 14.721,43 m²'dir. Otoparkın bulunduğu kattan alışveriş merkezine bir adet giriş bulunmaktadır. Taşınmazın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

1. bodrum katta mağazalar, otomat ve kafe bölümleri bulunmaktadır. Toplam brüt alanı 14.234,10 m² dir. Zemin katta mağazalar, otomat, açık standlar ve açık alanlar yer almaktadır. Toplam kapalı alan 14.094,30 m²'dir. 1. katın alanı toplam 14.094,30 m² dir. 2. katta mağazalar ile depo bölümleri bulunmaktadır. Toplam alanı 14.143,69 m² dir. 3. katın alanı ise 14.094,30 m² dir. Çatı kat toplam 12.572,53 m² alana sahiptir.

Taşınmazların Servet GYO dan temin edilen örnek kira sözleşmeleri incelenmiştir.

Ortak kullanım alanları ile birlikte, bina toplam alanı içerisinde kiralanabilir alanın 64.112 m² olduğu, Servet GYO A.Ş.' den alınan "Deposite A5-A6 Blok Gelir Tablosu" ndan hesaplanmıştır. Kiralanabilir alanların 19.048 m² lik kısmı perakende, 44.950 m² lik kısmı ise depo, 110 m² lik kısmı atm-stand-baz istasyonu, 4 m² lik kısmı diğer bölümünden oluşmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	4A
Kullanım Amacı	:	İşyeri - Depo
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Bulvar Cepheli
Cephesi	:	Site İçi Yol

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

2. bodrum kat zemini epoksi, duvarları plastik boyalı, tavan ise betondur.

1. bodrum katın zemini seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.

Zemin katın zemin döşemeleri seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.

1. katın zemini seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.

2.normal katın zemini seramik, duvarlar kaplama, tavanlar ise yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.3.normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Çatı katının zemini ise 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.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 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 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif İç 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 itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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

- * Yapı alışveriş merkezi fonksiyonlu olmasına karşın bulunduğu lokasyon sanayi bölgesidir.

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

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 m² olmak üzere toplam 6.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 19.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 120.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6000 .-M ²	19.000.000 .-TL	3.167 .-TL/M ²
KİRALIK	6000 .-M ²	120.000 .-TL	20 .-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 7 kattan ibaret olan her katı 2.200 m² olmak üzere toplam 15.400 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 53.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 440.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	15400 .-M ²	53.500.000 .-TL	3.474 .-TL/M ²
KİRALIK	15400 .-M ²	350.000 .-TL	23 .-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 kullanımından oluşmaktadır. 1.300 m² kullanım alanına sahiptir. Aynı mülkün kira getirisinin 25.000.-TL/Ay olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1300 .-M ²	6.500.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
KİRALIK	1300 .-M ²	25.000 .-TL	19 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Altın Emlak

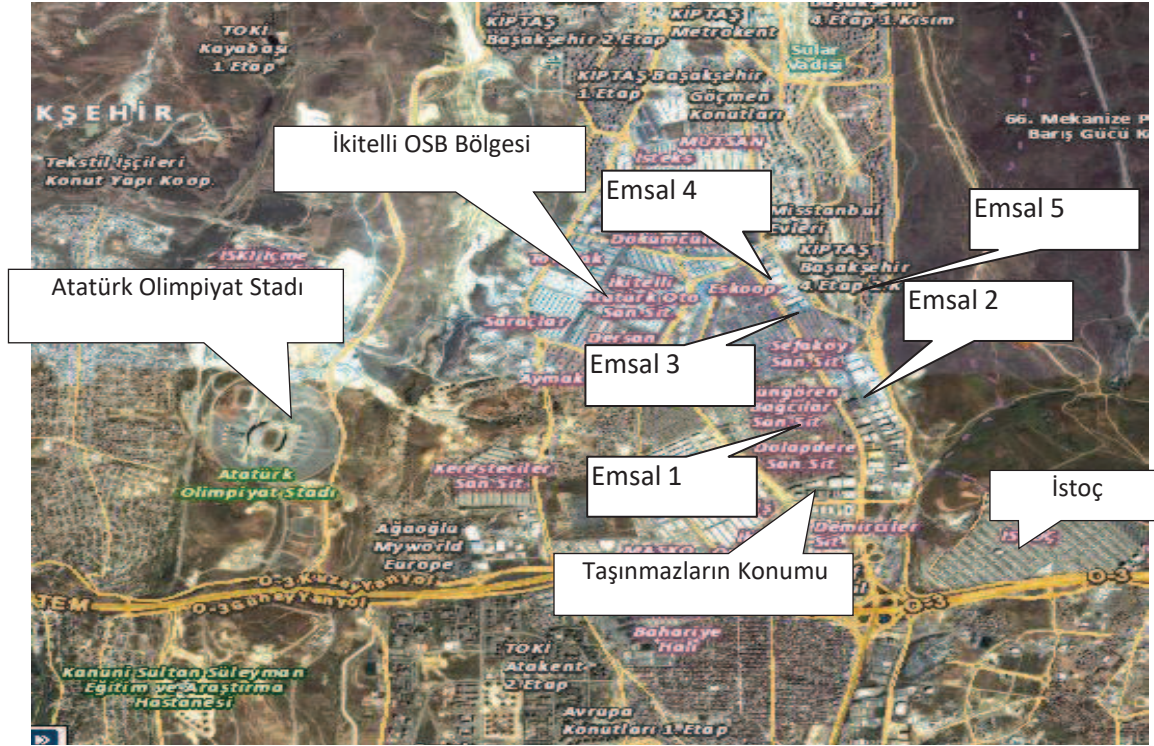
TEL 1 ; 0 532 737 92 85

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat kullanımından oluşmaktadır. 1.750 m² kullanım alanına sahiptir. Aynı mülkün kira getirisinin 32.000.-TL/Ay olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1750 .-M ²	8.500.000 .-TL	4.857 .-TL/M ²
KİRALIK	1750 .-M ²	32.000 .-TL	18 .-TL/M ²

İşyeri Emsalleri Krokisi



Kiralık İşyeri Emsalleri**1 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Remax Extra**

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 m² olmak üzere toplam 12.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 280.000.-TL/ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	12000 .-M ²	280.000 .-TL	23 .-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------	------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Remax Extra**

TEL 1 ; 0 212 61 77 78

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan her katı 1.400 m² olmak üzere toplam 7.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 155.000.-TL/ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	7000 .-M ²	155.000 .-TL	22 .-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 5 kattan ibaret olan her katı 1.000 m² olmak üzere toplam 5.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 120.000.-TL/ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	5000 .-M ²	120.000 .-TL	24 .-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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
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	97.954,65	25.200	6.000	15.400
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		3.571	3.167	3.474
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
YAPI KALİTESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-55%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.830	2.143	1.425	1.911

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (PERAKENDE BÖLÜMÜ)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		280.000	155.000	120.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	19.162,00	12.000	7.000	5.000
BİRİM M ² DEĞERİ		23	22	24
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	24,7	26	23	25

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO BÖLÜMÜ)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		280.000	155.000	120.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	44.950,00	12.000	7.000	5.000
BİRİM M ² DEĞERİ		23	22	24
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-45%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12,74	13	12	13

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. ve 3. tabloda ise binanın kiralanabilir alanlarının özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloklar toplam 68 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Bina'nın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de blokların tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. 68 adet bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda blokların toplam brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilen binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 1.830.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
97954,65 m ²	1.830 TL/m ²	179.257.010 TL	50.663.334 \$

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 gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların göre 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 %7,33-%7,85 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 7,7 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	6000	120.000	1.440.000	19.000.000	7,58%
Emsal 3	15400	350.000	4.200.000	53.500.000	7,85%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

Ortak kullanım alanları ile birlikte, bina toplam alanı içerisinde kiralanabilir alanın 64.112 m² olduğu, Servet GYO A.Ş.' den alınan "Deposite A5-A6 Blok Gelir Tablosu" ndan hesaplanmıştır. Kiralanabilir alanların 19.048 m² lik kısmı perakende, 44.950 m² lik kısmı ise depo, 110 m² lik kısmı atm-stand-baz istasyonu, 4 m² lik kısmı diğer bölümden oluşmaktadır. Ortalama birim kira değeri piyasadaki elde edilen kira ortalaması esas alınarak, depo ve perakende bölümleri için şerefiyelendirme yapılarak kira değeri hesaplanmıştır.

Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak perakende bölümleri için emsal karşılaştırma yöntemi sonucu ortalama aylık kira birim m² değeri 24,70.-TL/m²/ay, depo bölümleri için ise ortalama aylık kira birim m² değeri 12,74.-TL/m²/ay öngörülmüştür.

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

Bulunduğu Kat		Kiralanabilir Toplam Alan	Ortalama Birim Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kap. Oranı	Değer
Perakende Bölümü	-1 Zemin	19162 m ²	24,70 TL	473.301 TL	5.679.617 TL	7,7%	73.761.257 TL
Depo Bölümü	1 2 3	44950 m ²	12,74 TL	572.663 TL	6.871.956 TL	7,7%	89.246.182 TL
TOPLAM		64112 m²		1.045.964 TL	12.551.573 TL		163.007.439 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- İki değer arasında fark olduğu görülmektedir. Binanın Atatürk Bulvarı üzerinde yer alması nedeniyle 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 ulaşılmaya 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)	179.257.009,50 TL
---------------------------	--------------------------

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

TOPLAM DEĞER (-TL)	163.007.438,96 TL
---------------------------	--------------------------

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle binadaki perakende bölümleri ve depo bölümleri kendi içerisinde değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak perakende bölümleri için emsal karşılaştırma yöntemi sonucu ortalama aylık kira birim m² değeri 24,70.-TL/m²/ay, depo bölümleri için ise olarak ortalama aylık kira birim m² değeri 12,74.-TL/m²/ay öngörülmüştür.

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

Rapora konu 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 6.5.4. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu 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 taşınmazların

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

179.257.010 .-TL

(Yüz Yetmiş Dokuz Milyon İki Yüz Elli Yedi Bin On TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

211.523.272 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
179.257.010	50.663.334	48.439.985	211.523.272

TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ			
AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ
TL	TL	USD	EURO
1.045.964	12.551.573	3.547.446	3.391.767

1 USD = 3,5382 .-TL 31.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,7006 .-TL 31.12.2016 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.