

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.10.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	SRV-1510002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	10 ADET DÜKKAN, 2 ADET İŞYERİ, 4 ADET OFİS, 1 ADET BÜRO, 1 ADET ÇOK AMAÇLI SALONDAN OLUŞAN 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN % 48,65 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ZİYA GÖKALP MAH. ATATÜRK BULVARI 2715 SOK. GİYİM SANATKARLARI SANAYİ SİTESİ (DEPOSİTE AVM SOSYAL TESİS BİNASI)
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 - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7 -** Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Ek 8 -** Avan Proje Başvuru Dilekçesi
- Ek 9 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 18 adet bağımsız bölümün Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 48,65) pazar değerinin tespit edilmesidir.

18 bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşan binanın tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin %48,65 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine , %51,35 hissesi S.S. Giyim Sanat. Küçük San. Sit. Yapı Kooperatifi adına kayıtlı durumdadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 18 adet taşınmazın değerlendirilme tarihindeki Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 48,65 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2015 tarih ve SRV-1510002 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 değerlendirilme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirilme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SIN-0806007	SRV-1406001-REV.	SRV-1410001-REV.
Rapor Tarihi	02.07.2008	12.08.2014 (Rev. Tarihi: 30.12.2014)	30.12.2014 (Rev. Tarihi: 02.12.2015)
Rapor Konusu	18 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi	18 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi	18 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL İ.Ümit SEYMEN	A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.953.000	10.123.962	10.123.962

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İKİTELLİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	479
Parsel No	:	1
Alanı	:	6.785,70 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 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 ;

Beyan: Yönetim Planı 20/10/2006 tarihli dir.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu parsel 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planları'nda Emsal= 1.50 olan Sosyal Tesis Alanı lejandında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları, ön bahçe çekme mesafesi 10m., yan bahçe çekme mesafeleri 5'er m. olarak belirtilmiştir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi imar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için 26.05.2006 tarih 2006/031 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 18.12.2007 tarih 2007/056 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Her iki belge de 18 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 7.281,98 m²; ortak alanlar toplam inşaat alanı 15.165,96 m² dir. Toplam inşaat alanı 22.447,94 m² olup inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. Yol kotu altı kat sayısı 4; yol üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 6 dir. 25.05.2006 tarih ve 2006/693 numaralı ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nde incelenmiştir.

Servet GYO' dan alınan bilgiye ve ekte bulunan "Avan Proje başvuru dilekçesi" ne göre; taşınmaz bünyesinde hâlihazırda kiracılar olmakla birlikte, taşınmazın daha verimli bir şekilde değerlendirilmesi ve kira gelirinin artırılabilmesi için Şirket satın alma tarihinden itibaren söz konusu gayrimenkulü tadil etmek üzere bir tadilat projesi üzerinde çalışmaya başlamıştır. Söz konusu tadilat ile ilgili avan proje Kasım ayı başında tamamlanmış ve 06.11.2015 tarihinde İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı'na avan projenin onayı için başvuruda bulunulmuştur. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı tarafından yapılacak incelemeye bağlı olarak avan projenin onaylanması beklenmektedir. Avan proje onayı akabinde İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı'na tadilat yapı ruhsatı almak üzere gerekli müracaat yapılacak ve tadilat yapı ruhsatları alınması sonrasında tadilata yönelik imalatlar gerçekleştirilecektir. Bu tadilatlar neticesinde yapının bağımsız bölüm sayı ve alanlarında da değişiklikler olacağından, hâlihazırda kurulu olan kat irtifakı yeniden düzenlenecektir.

RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ				
ADA	PARSEL	YAPI SINIFI	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)
479	1	3B	İŞYERİ	7.281,98
			ORTAK ALAN	15.165,96
			TOPLAM	22.447,94

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut durumda ana gayrimenkul içerisinde kullanıma yönelik iç mekanda yapılan değişiklikler dışında projesi ile farklılık bulunmamaktadır.

Binanın toplam alanı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 22.447,94 m² dir. olup, yapılan incelemeler sonucunda projesinden farklı olarak, 1.bodrum katta yaklaşık 55 m²lik, zemin katta batı cephesinde yaklaşık 78 m² lik sökülebilir, hafif malzemeden giriş bölümünün oluşturulduğu gözlemlenmiştir.

Yukarıda belirtilen düzenlemelerin, binanın taşıyıcı elemanlarının durumunu değiştirmedeği, brüt alanı arttırmadığı, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmedeği, taşıyıcı sistemi etkilemediği ve projesine uygun hale getirilebileceği görülmüştür. Servet GYO' dan alınan bilgiye göre taşınmazın daha verimli bir şekilde değerlendirilmesi ve kira gelirinin artırılabilmesi için tadilat ile ilgili avan proje tamamlanmış ve 06.11.2015 tarihinde İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı'na avan projenin onayı için başvuruda bulunulmuştur.

Taşınmazların bulunduğu binanın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu nedenle III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmüne göre ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin tesis edilip, portföye dahil edilme niteliğine uyumlu olarak cins tashihinin yapılması gerekmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim Kuruluşu: Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Ltd.Şti.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı, S.S. Giyim Sanatkarları Sanayi Sitesi, 479 Ada, 1 parsel üzerinde yer alan Deposite AVM Sosyal Tesis binasında konumlu 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 ve 18 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır.

1,2,3,4 ve 5 numaralı bağımsız bölümler dükkan, 6 numaralı bağımsız bölüm büro, 7 numaralı bağımsız bölüm dükkan, 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümler asma katlı dükkan, 10 ve 11 numaralı bağımsız bölümler dükkan, 12 numaralı bağımsız bölüm çok amaçlı salon, 13,14,15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler ofis, 17 ve 18 numaralı bağımsız bölümler ise işyeri nitelikli olarak tescil edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bina; mimari projesine göre ve mevcut durumda 4 bodrum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır. 4. bodrum kat, 3. bodrum kat ve 2. bodrum katta teknik mahaller, otopark alanları, 1. bodrum katta 1,2,3,4,5 ve 6 numaralı bağımsız bölümler ve güney cephe bina girişi, zemin katta 7,8,9,10 ve 11 numaralı bağımsız bölümler ve kuzey cephe bina girişi, asma katta 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümlere ait mahaller, 1. normal katta ise 12,13,14,15,16,17 ve 18 numaralı bağımsız bölümler yer almaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

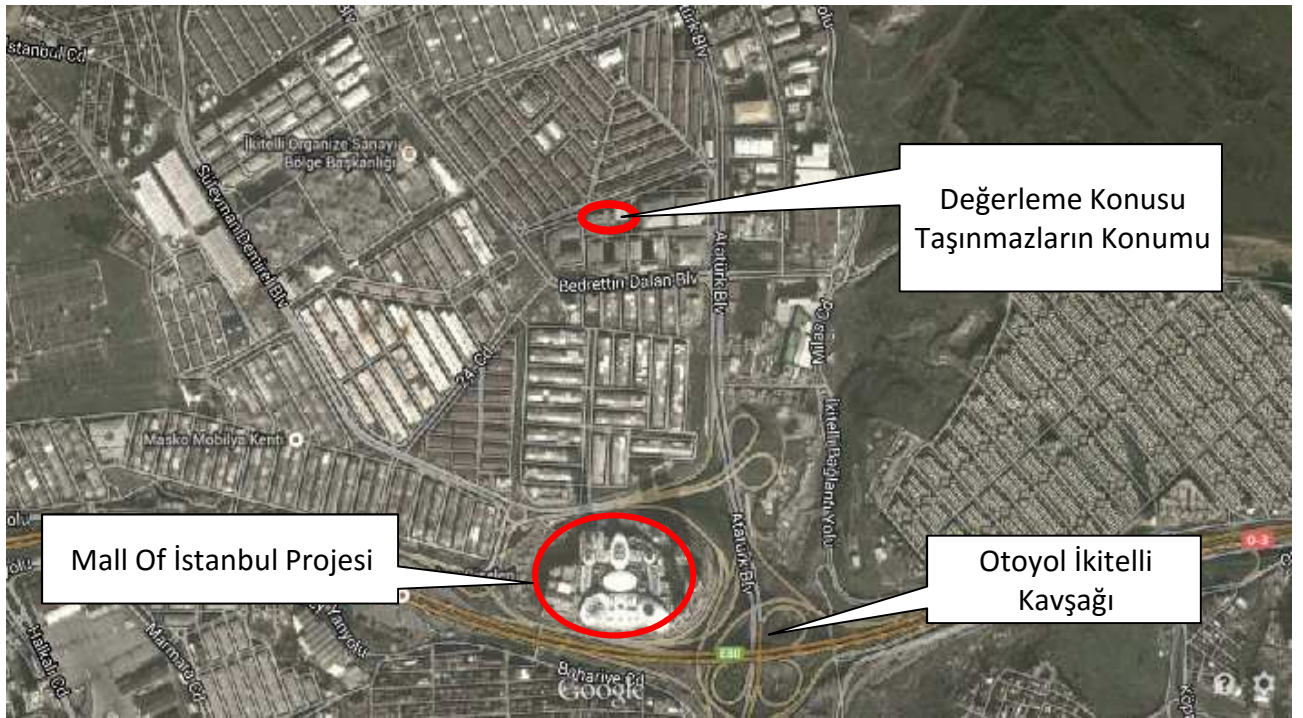
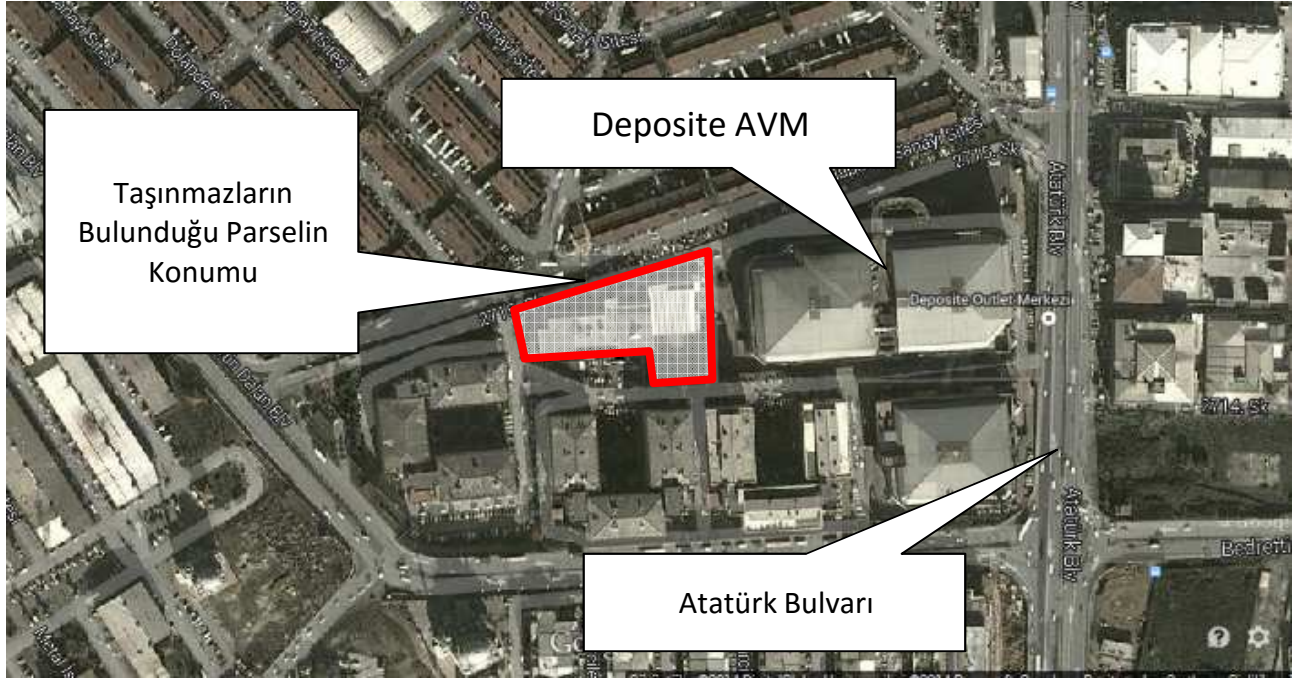
Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.

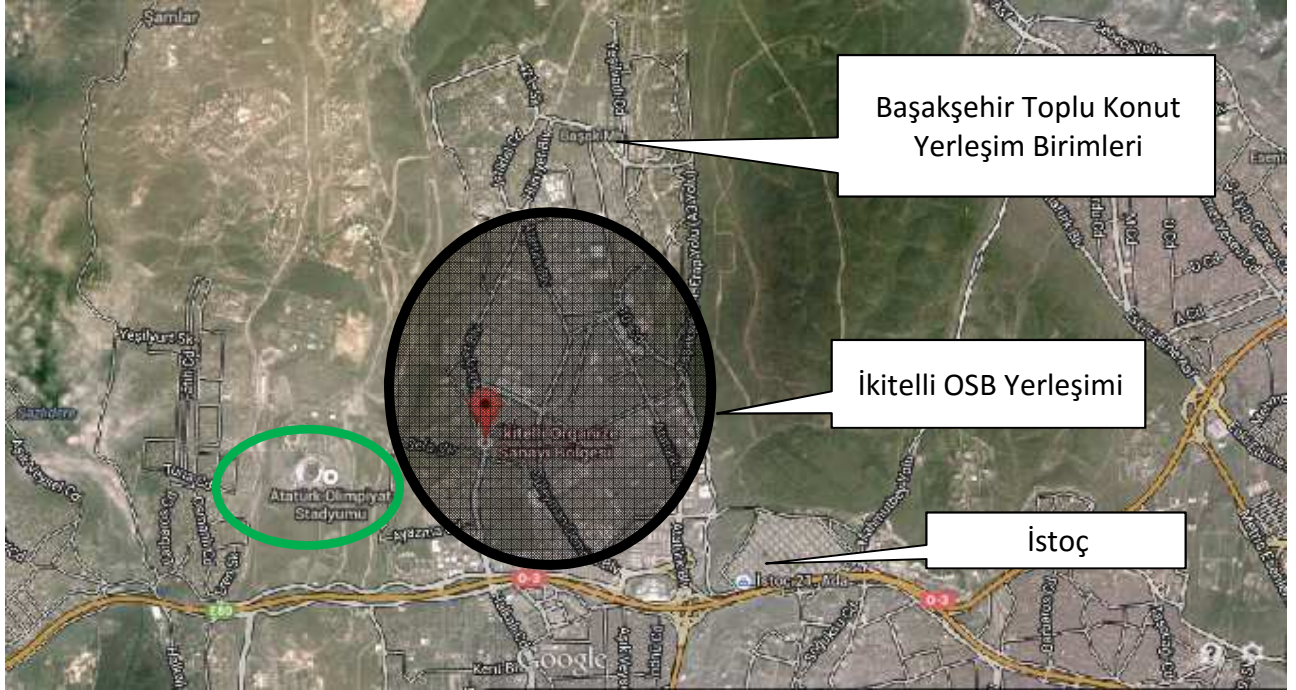
Otobana yakın bir konumda yer almaktadır. Otoban bağlantısına yaklaşık 1-2 dakikalık araç mesafesinde konumlanmışlardır. Taşınmazların bulunduğu bina Basın Ekspres Yolu'na yakın bir konumda yer almakta olup E-5 çevreyoluna yaklaşık 5-6 dakikalık araç mesafesinde yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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. Taşınmazın bulunduğu binaya otoban üzerinde İkitelli kavşağından OSB tabelasından girilerek kuzey yönüne doğru ilerledikten sonra Deposite AVM içerisindeki yaya yolu vasıtası ile veya 2715 Sokak vasıtası ile ulaşılabilir.

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait mimari proje Başakşehir Tapu Müdürlüğünde ve OSB Müdürlüğünde incelenmiştir. Aşağıda her bir bağımsız bölümün projesinden hesaplanan brüt kullanım alanları belirtilmiştir. (Brüt Alan: bağımsız bölümün iç ve dış duvarlarla birlikte balkonları da içeren alanları olup merdiven evi, sığınak, kapalı otopark, kapıcı dairesi vb. ortak mahallerden bağımsız bölümün payına düşen alanlar ile depo, kömürlük vb. gibi eklenti şeklindeki alanlar dikkate alınmadan hesaplanan alandır. Bu nedenle ruhsat ve iskan belgesindeki alan ile farklılık gösterebilmektedir.)

Ana gayrimenkul; 4 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmazların Servet GYO dan temin edilen kira sözleşmeleri incelenmiştir. Bu sözleşmeler, mimari proje ve mevcutta yapılan incelemelere istinaden kullanım durumları aşağıda açıklanmıştır.

4. bodrum katta projesine göre ve mevcutta otopark, sığınak, hol, yangın merdiveni, mekanik odası, su deposu ve hidrofor bulunmakta olup katın alanı yaklaşık olarak 4.814,13 m2 dir.

3. bodrum kat projesine göre ve mevcut durumda hol, mekanik oda ve otopark kullanımından oluşmaktadır. Kat alanı 4.814,13 m2 dir.

2. bodrum kat projesine göre mekanik oda, yüzme havuzu boşluğu, denge havuzu, makine dairesi ve otopark bölümlerinden oluşmaktadır. Kat alanı 4.822,19 m2 dir. Katın bir kısmı Norse fitness center tarafından kullanılmakta olup katın diğer kısmı ise Sultans Tekstil isimli firmaya kiralanmıştır. Ayrıca bu katta yönetime ait depo alanı ve oto yıkama bölümleri de bulunmaktadır.

1. bodrum katta projesine göre 6 adet bağımsız bölüm, ortak mahaller ve güney bina girişi yer almaktadır. Kat alanı 3.199,56 m2 dir. 1,2,3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler bina girişine göre sol tarafta yer almakta olup 5 ve 6 numaralı bağımsız bölümler girişe göre sağ kısımda yer almaktadır.

1 numaralı bağımsız bölüm kuzey cephelidir. Tek bölümden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 248,27 m² dir. 2 numaralı bağımsız bölüm güney cephelidir. Tek bölümden oluşmaktadır. Yaklaşık 276,17 m² brüt alanıdır. 3 numaralı bağımsız bölüm kuzey cephelidir. Dükkan ve wc kullanımlarından oluşmaktadır. Yaklaşık 160,50 m² brüt alanıdır. 4 numaralı bağımsız bölüm güney cephelidir. Tek bölümden oluşmaktadır. Yaklaşık 185,54 m² brüt kullanım alanıdır.

Mevcut durumda 1, 2 no'lu bağımsız bölümlerle 4 numaralı bağımsız bölümün bir kısmı Soo Restaurant isimli firma tarafından kullanılmaktadır. Bu kısmın alanı yaklaşık 616 m² dir. 4 numaralı bağımsız bölümün 97 m² si ise Sabri Usta isimli gıda işletmesi tarafından kullanılmaktadır. 3 no'lu bağımsız bölüm ise etrafındaki ortak alanlarla birlikte Norse isimli fitness merkezi tarafından kullanılmaktadır.

5 numaralı bağımsız bölüm projesine göre tek bir bölümden oluşmaktadır. Güney cephelidir. Yaklaşık 745,29 m² brüt alanıdır. Mevcut durumda ise dışardan giriş iptal edilmiş olup 3 ve 6 numaralı bağımsız bölümlerle birleştirilmiş ve Norse isimli fitness merkezi tarafından kullanılmaktadır. 6 numaralı bağımsız bölüm büro, fitness salonu, yüzme havuzu, vitamin bar, soyunma odaları, duş ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Kuzey ve doğu cephelidir. Yaklaşık toplam brüt alanı 937 m² dir.

Mevcut durumda ise bu bağımsız bölüm 3 ve 5 numaralı bağımsız bölümlerle birleştirilmiş duumdadır.

Zemin katta 5 adet bağımsız bölüm, ortak mahaller ve kuzey bina girişi yer almaktadır. Kat alanı 2256.87 m² dir. 7 numaralı bağımsız bölüm kuzey ve batı cephelidir. Tek bir bölümden oluşmaktadır. 214 m² brüt alanıdır. 8 numaralı bağımsız bölüm zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 284,60 m²; asma kat ise 206,76 m² brüt alanlı olup toplam 491,36 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Kuzey-batı cephelidir.

9 numaralı bağımsız bölüm zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Kuzey ve güney cephelidir. Zemin katta 442,50 m²; asma katta ise 199,80 m² kullanım alanı bulunmakta olup 642,30 m² toplam kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda 7,8 ve 9 numaralı bağımsız bölümler Üç Öğün isimli catering firması tarafından birleştirilmiş olarak kullanılmaktadır. Asma kat alanı ise bu firmanın yönetim birimleri ve soyunma odalarından oluşmaktadır.

10 numaralı bağımsız bölüm kuzey girişine göre sol tarafta yer almakta olup kuzey-doğu cephelidir. Yaklaşık 481,60 m² kullanım alanına sahiptir. 11 numaralı bağımsız bölüm kuzey girişine göre sol arka kısımda yer almaktadır. Güney-doğu cephelidir. Yaklaşık 382 m² alanıdır. Mevcut durumda bu iki bağımsız bölüm Norse isimli fitness merkezi tarafından kullanılmaktadır. Ayrıca bu kat 1. bodrum katla irtibat merdiveni vasıtası ile bağlanmıştır.

Asma kat 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümlerin kullanımından oluşmaktadır. Kat alanı 459.99 m² dir. Mevcut durumda zemin katla bağlantılı olarak Üç Öğün isimli catering firması tarafından kullanılmaktadır.

1. normal katta 7 adet bağımsız bölüm ve ortak mahaller yer almaktadır. Kat alanı 2081.07 m² dir. 12 numaralı bağımsız bölüm çok amaçlı salon niteliklidir. Salon ve balkon böümlerinden oluşmaktadır. Kuzey-güney ve batı cephelidir. Yaklaşık 508,66 m² kullanımlıdır. Mevcut durumda bu bağımsız bölüm koridor bölümü, fuaye bölümü ve 14 numaralı bağımsız bölümü de içine alacak şekilde birleştirilmiş ve Hamame isimli kiracı firma tarafından spa ve masaj merkezi olarak kullanılmaktadır.

İç mekan kullanım amacına göre sauna, wc, duş, dinlenme bölümleri ve hollerden oluşmaktadır. 13 numaralı bağımsız bölüm kuzey cephelidir. Projesine göre tek bir bölümden oluşmaktadır. 106,30 m² kullanım alanıdır. Mevcut durumda bu bağımsız bölüm koridor alanında kalmaktadır. Herhangi bir kiralamaya konu değildir.

14 numaralı bağımsız bölüm tek bölümden oluşmaktadır. Güney cephelidir. 54,45 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda Hamame isimli firma tarafından kullanılmaktadır. 15 numaralı bağımsız bölüm tek bölümden oluşmaktadır. Güney cephelidir. 54,45 m2 kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda koridor alanına doğru genişletilmiş ve 16 no'lu bağımsız bölüm ve 17 numaralı bağımsız bölümün bir kısmı ile birlikte yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır.

16 numaralı bağımsız bölüm tek bölümden oluşmaktadır. Güney cephelidir. 54,45 m2 kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda 15 ve 17 no'lu bağımsız bölümlerle yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır. 17 numaralı bağımsız bölüm güney cephelidir. İşyeri ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 170 m2 brüt alanlıdır. Mevcut durumda bu bağımsız bölümün bir kısmı yönetim ofisine dahil edilmiş olup diğer kısmı ise mescit olarak kullanılan kısmın abdest alma yeri ve wc bölümü olarak düzenlenmiştir. Herhangi bir kiracı firma bulunmamaktadır.

18 numaralı bağımsız bölüm projesine göre antre ve işyeri bölümlerinden oluşmaktadır. Kuzey, güney ve doğu olmak üzere 3 cephelidir. Yaklaşık 664 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda bu bağımsız bölüm mescit kullanımına tahsis edilmiştir. Herhangi bir kiralamaya konu değildir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	İşyeri
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Bulvar Cepheli
Cephesi	:	Site İçi Yol-2715 Sokak

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bodrum Katlar:

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

1. Bodrum Kat:

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

"Life Gym" markalı fitness center da zemini pvc, duvarlar saten boyalı, tavan ise boyalıdır. Fitness centerin diğer kısmı iç mekanda kullanım amacına yönelik olarak bölümlere ayrılmıştır. Malzeme ve işçilik kalitesi oldukça iyi durumdadır.

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

Zemin kat:

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

Norse isimli fitness merkezinde zemini pvc, duvarlar saten boyalı, tavan ise boyalıdır. İç mekanda kullanım amacına göre bölümlendirmeler yapılmıştır.

1. normal kat:

Spa ve masaj merkezinde malzeme ve işçilik kalitesi oldukça iyi durumdadır. Zeminler kısmen seramik; kısmen mermer; duvarlar saten ve plastik boyalıdır. İç mekanda sauna, buhar odası, dinlenme bölümleri, duş-wc bölümleri, holler ve balkon alanından oluşmaktadır. 13 numaralı bağımsız bölüm mevcut durumda koridorda yer almaktadır. Zeminler seramiktir. Herhangi bir bölümlendirme yapılmamıştır. Bu katta yönetim ofisi olan kısımda duvarlar saten boya; tavanlar ise tavan boyasıdır. 3 bölümden oluşmaktadır. Mescit olarak kullanılan bölümde zeminler halı kaplanmış olup duvarlar plastik boyalıdır. Bina genel olarak bakımlı durumdadır. İşletme kullanım alanlarında ve ortak alanlarda acil bir bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

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

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

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına 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.
- * Binanın yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Kat irtifakında yer alan bağımsız bölümlerin sınırlarına farklı olarak, yerinde kullanıma yönelik birleştirmeler yapılmıştır.
- * Ortak kullanım alanları mevcut kullanım alanlarına dahil edilmiştir.

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

<p>1 - Beyan Eden Kişi, Kurum Medya Gayrimenkul TEL 1 ; 0 212 485 16 62</p> <p>ALINAN BİLGİ</p> <p>Taşınmaz yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 400 m²; asma kat ise 400 m² kullanım alanına sahiptir. Aynı mülkün kira getirisinin 15.500.-TL/Ay olduğu bilgisi edinilmiştir.</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>800 .-M²</td> <td>3.500.000 .-TL</td> <td>4.375 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>800 .-M²</td> <td>15.500 .-TL</td> <td>19 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	800 .-M ²	3.500.000 .-TL	4.375 .-TL/M ²	KİRALIK	800 .-M ²	15.500 .-TL	19 .-TL/M ²
SATILIK	800 .-M ²	3.500.000 .-TL	4.375 .-TL/M ²					
KİRALIK	800 .-M ²	15.500 .-TL	19 .-TL/M ²					
<p>2 - Beyan Eden Kişi, Kurum Altın Emlak TEL 1 ; 0 212 488 1633 TEL 2 ; 0 532 737 92 85</p> <p>ALINAN BİLGİ</p> <p>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.</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>450 .-M²</td> <td>1.850.000 .-TL</td> <td>4.111 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>450 .-M²</td> <td>9.000 .-TL</td> <td>20 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	450 .-M ²	1.850.000 .-TL	4.111 .-TL/M ²	KİRALIK	450 .-M ²	9.000 .-TL	20 .-TL/M ²
SATILIK	450 .-M ²	1.850.000 .-TL	4.111 .-TL/M ²					
KİRALIK	450 .-M ²	9.000 .-TL	20 .-TL/M ²					
<p>3 - Beyan Eden Kişi, Kurum Altın Emlak TEL 1 ; 0 532 737 92 85</p> <p>ALINAN BİLGİ</p> <p>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.</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>700 .-M²</td> <td>3.100.000 .-TL</td> <td>4.429 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>700 .-M²</td> <td>14.000 .-TL</td> <td>20 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	700 .-M ²	3.100.000 .-TL	4.429 .-TL/M ²	KİRALIK	700 .-M ²	14.000 .-TL	20 .-TL/M ²
SATILIK	700 .-M ²	3.100.000 .-TL	4.429 .-TL/M ²					
KİRALIK	700 .-M ²	14.000 .-TL	20 .-TL/M ²					
<p>4 - Beyan Eden Kişi, Kurum Remax Analiz Gayrimenkul TEL 1 ; 0 212 501 95 01</p> <p>ALINAN BİLGİ</p> <p>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. Değerlenen taşınmazların bulunduğu yapının konumu emsale göre daha iyidir.</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>680 .-M²</td> <td>1.950.000 .-TL</td> <td>2.868 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	680 .-M ²	1.950.000 .-TL	2.868 .-TL/M ²				
SATILIK	680 .-M ²	1.950.000 .-TL	2.868 .-TL/M ²					

5 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
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 - 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****Remax Extra**

TEL 1 ; 0 212 671 77 78

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan plaza tipi 6 katlı toplam 5.000 m² alanlı cam giydirmeli yeni yapıdır.

KİRALIK	5000 .-M ²	80.000 .-TL	16 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

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

TEL 1 ; 0 212 61 77 78

ALINAN BİLGİ

Aynı sitede yer alan zemin katta bulunan taşınmaz kiralık durumdadır. 420 m2 kullanım alanına sahiptir.

KİRALIK	420 .-M ²	10.000 .-TL	24 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum
Turyap İkitelli OSB Temsilciliği

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

Aynı sitede yer alan 1.normal katta bulunan taşınmaz kiralık durumdadır. 400 m2 kullanım alanına sahiptir.

KİRALIK	400 .-M ²	6.500 .-TL	16 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum
Remax Extra

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.

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		3.500.000	1.850.000	3.100.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	745,29	800	450	700
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		4.375	4.111	4.429
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E=1.50	E=1.50	E=1.50	E=1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
BULUNDUĞU KAT	1. BODRUM	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
BULUNDUĞU KATA İLİŞKİN DÜZELTME	5 NO'LU BB.	8%	0%	8%
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		-10%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	-10%	-2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.110	4.288	3.700	4.340

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
KİRA FİYATI		10.000	6.500	13.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	745,29	420	400	500
BİRİM M ² DEĞERİ		24	16	26
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-5%	-5%
CEPHESİ		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	8%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-2%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19	20	16	22

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her birinde karşılaştırma tablosunda baz alınan 5 nolu bağımsız bölümün 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.

Bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında taşınmazların bulunduğu sokağa göre daha yüksek ticari hareketliliğe sahip Atatürk Bulvarı' na cephe giriş kattaki işyerlerinin kira değerlerinin cephe, alan, konum vb özelliklere göre 45-55.-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Ara sokaklarda ve ticari hareketliliğin az olduğu caddelerde bulunan sanayi sitelerinde ise bodrum katta yer alan depo alanlarının kira değerlerinin ise 7-8.-TL/m²/ay, ara kat ofislerin 10-15.-TL/m²/ay, giriş kat işyerlerinin 20-25.-TL/m²/ay civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Karşılaştırma tablosunda 1. bodrum kattaki 5 numaralı bağımsız bölüm baz alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 4.110.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 19.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler emsal yöntemi kullanılırken bu bağımsız bölümle karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 18 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 23.428.133.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu % 48.65 hissenin toplam değeri olarak ise 11.397.787 -TL takdir edilmiştir.

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 göre 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 %5,31-%5,84 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	800	15.500	186.000	3.500.000	5,31%
Emsal 2	450	9.000	108.000	1.850.000	5,84%
Emsal 3	700	14.000	168.000	3.100.000	5,42%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda kullanıcıları da bulunan 18 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 108.131.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 1.297.571.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin 1/1(tam) hissesinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların 1/1 hissesinin toplam değeri olarak 23.592.192-TL takdir edilmiştir.

Yine bu yöntemle göre değerlemeye konu % 48.65 hissenin toplam değeri olarak ise 11.477.601.-TL takdir edilmiştir.

6.4 - Projenin (Değerlenen Bağımsız Bölümlerin) Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Taşınmazların bulunduğu yapı için 18.12.2007 tarihli yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Taşınmazların ve buldukları yapının inşaatı tamamlanmış ve oturma başlamıştır. Taşınmazların sadece kat mülkiyetlerine geçilmesi ile ilgili aşama henüz gerçekleşmemiştir. Yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat irtifaklı taşınmazlarda kat mülkiyetine geçiş işlem süreci de dikkate alındığında taşınmazlar için takdir edilen mevcut değer ile tamamlanması durumundaki değer aynı öngörülmüştür. Bu öngörüye istinaden bu değer için Doğrudan Kapitalizasyon Yönteminden elde edilen değer öngörülmüş olup, 18 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam değer 23.592.192.-TL ' dir.

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;
Taşınmazların %100 (tam) hissesinin toplam değeri: **23.592.192.-TL**
Taşınmazların % 48.65 hissesinin toplam değeri: 11.477.601.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre;
Taşınmazların 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri: **23.428.133.-TL**
Taşınmazların % 48,65 hissesinin toplam değeri: 11.397.787 -TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Giyim Sanatkarları Sanayi Sitesi içerisinde yapılan incelemelere göre kirada olan taşınmaz sayısının satılık olan taşınmaz sayısına göre fazla olduğunun görülmesi, taşınmazların gelir getiren taşınmazlar olmalarına ve elde edilen diğer verilere istinaden Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi' ne göre elde edilen değerlerin daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılmış olup, sonuç bölümünde Doğrudan Kapitalizasyon Yönteminden elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı değerler öngörülmüştür. Bağımsız bölümlere ait değerler Ek' te sunulmuştur. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir

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, değerlendirilmede 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.

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

Taşınmazların bulunduğu binanın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu nedenle III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmüne göre ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin tesis edilip, portföye dahil edilme niteliğine uyumlu olarak cins tashihinin yapılması gerekmektedir.

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında taşınmazların bulunduğu sokağa göre daha yüksek ticari hareketliliğe sahip Atatürk Bulvarı' na cepheli giriş kattaki işyerlerinin kira değerlerinin cephe, alan, konum vb özelliklere göre 45-55.-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Ara sokaklarda ve ticari hareketliliğin az olduğu caddelerde bulunan sanayi sitelerinde ise bodrum katta yer alan depo alanlarının kira değerlerinin ise 7-8.-TL/m²/ay, ara kat ofislerin 10-15.-TL/m²/ay, giriş kat işyerlerinin 20-25.-TL/m²/ay civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-2' deki Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi' ne göre takdir edilen değer listesinde belirtilmiştir.

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

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

Yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.6.4. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olduğu 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 ;

23.592.192 .-TL

(Yirmi Üç Milyon Beş Yüz Doksan İki Bin Yüz Doksan İki TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

27.838.787 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan % 48.65 oranındaki hissenin toplam değeri için ;

11.477.601 .-TL

(On Bir Milyon Dört Yüz Yetmiş Yedi Bin Altı Yüz Bir TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

13.543.570 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
23.592.192	8.070.397	7.396.599	27.838.787

SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
11.477.601	3.926.248	3.598.445	13.543.570

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

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732