

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	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2014
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
RAPOR NO	SRV-1410004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	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 - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6** - İpotek kaydına ilişkin açıklama yazısı
- Ek 7** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 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, 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 30.12.2014 tarih ve SRV-1410004 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur Özgür ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0806005		
Rapor Tarihi	02.07.2008		
Rapor Konusu	480 ada 4 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 98,82 hissesi		
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL İ.Ümit SEĞMEN		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	88.112.000		

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	:	480
Parsel No	:	7
Alanı	:	26.418,08 m ²
Vasfı	:	İŞ YERİ (A5 - A6 BLOK) VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Sayfa No	:	
Cilt No	:	
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

() Depozite AVM A5 - A6 blokların bulunduğu parsel, 480 ada 4 parsel ve 23.238,74 m² alana sahip iken, 05.02.2010 tarih, 1154 yevmiye numarası ile, bitişiğinde bulunan yoldan 3.179,34 m² alan satın alınarak, 26.418,08 m² yüz ölçüme sahip olup parsel numarası 7 olarak değişmiştir. Parselin alanına bağlı olarak numarasında değişiklik oluşmuştur. Bu değişikliğe bağlı olarak ana gayrimenkul için yeniden yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 22.10.2014 ve 07.11.2014 tarihlerinde 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 taşınmazlarının 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 taşınmazlarının 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 taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İpotek: Yapı Kredi Bankası Nederland N.V lehine 70.000.000.-USD tutarında 1. dereceden % 11 faiz oranlı 03.05.2010 tarih ve 4404 yevmiye numaralı ipotek kaydı bulunmaktadır.

(28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan (23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazet'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.a) yayımlanmıştır.) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' nin yedinci bölümünde Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar / Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığında bulunan "Madde 22 - c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Aynı tebliğin, aynı bölümünde İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlığında bulunan MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

(2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

Borçlanma sınırı

MADDE 31 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile.) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.

(2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür.

(3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlolu menkul kıymet ihraç edebilirler.

(4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir.

Tebliğde belirtilen hususlar, Servet GYO A.Ş. den alınan ve ekte sunulan yazı incelendiğinde, taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteğin tebliğin 30. maddesinde belirtildiği şekilde "yatırımlar için kredi temini amacıyla" kullanılmış olduğundan taşınmazların portföyde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 gerçekleşmiştir.

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.

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi imar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için 07.03.2005 tarih 2005/005 numaralı ilk yapı ruhsatı, 09.06.2008 tarih , 2008/023 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 08.08.2008 tarih 2008/016 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 dir. 05.06.2008 tarih ve 2008/716 numaralı ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenmiştir.

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

2.3.3 - 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.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmetini Artı Yapı Denetim 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.

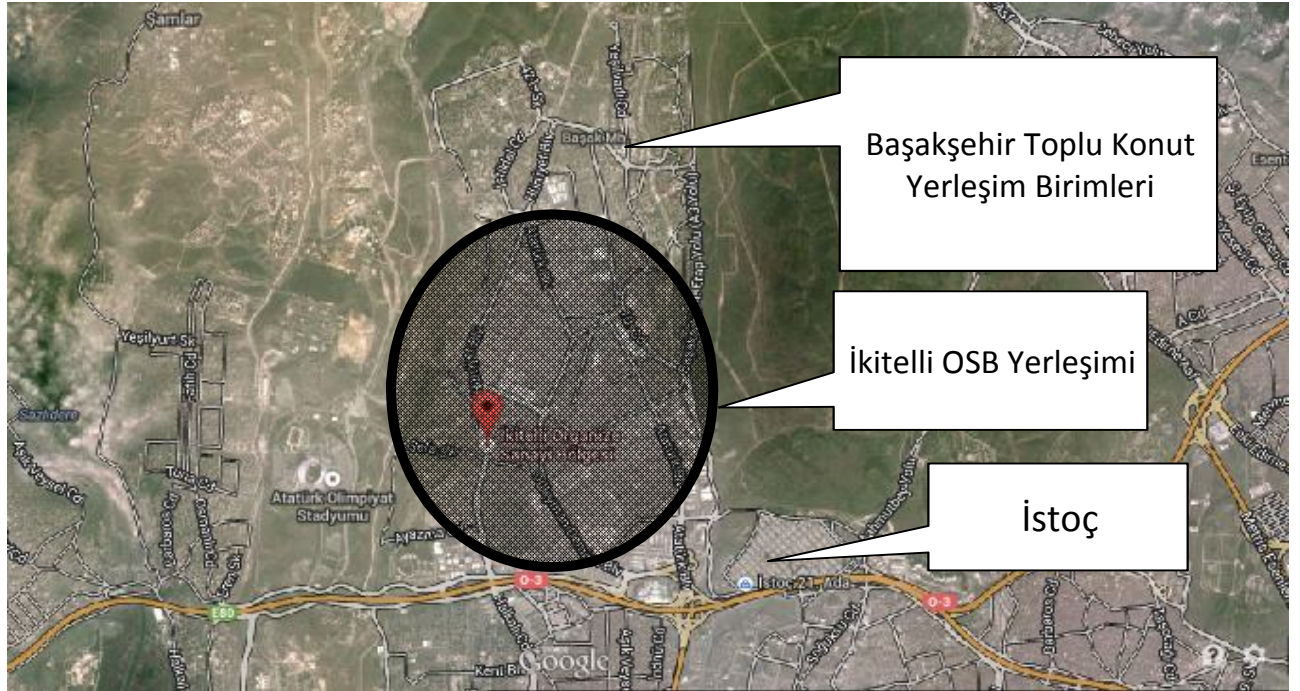
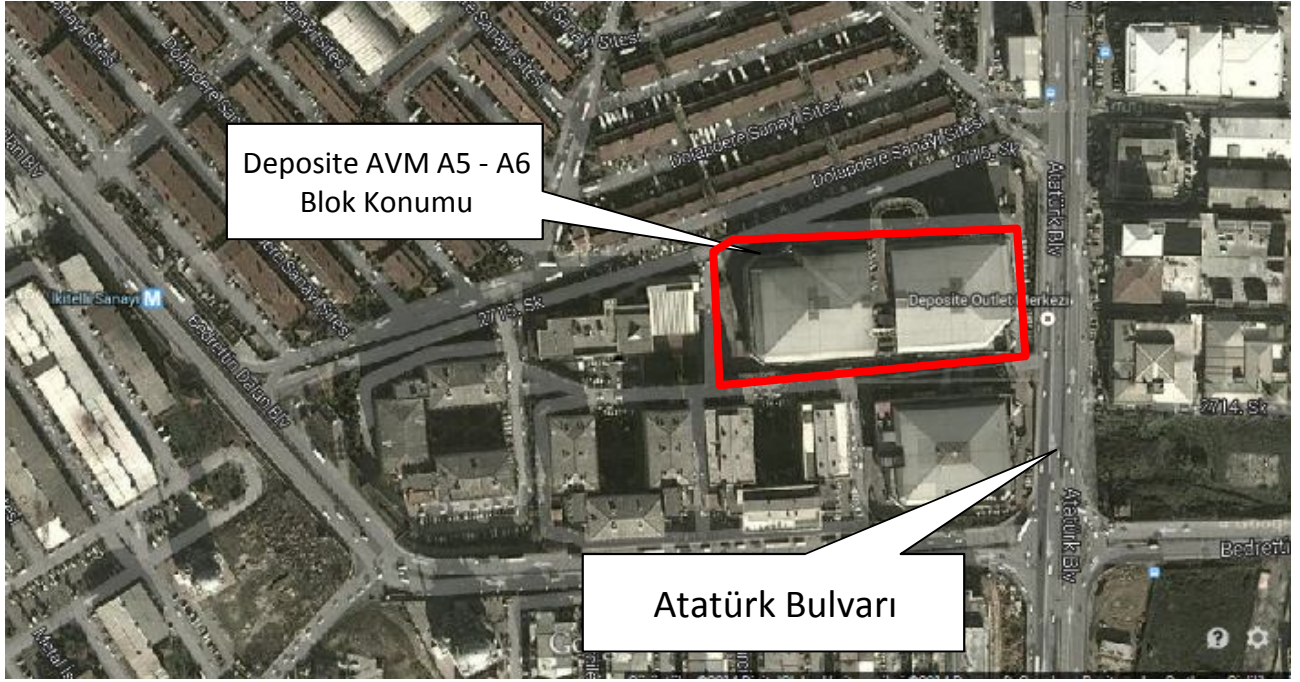
Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.

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 Müdürlüğünde ve OSB Müdürlüğünde 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 edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüsyondur. 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.

Ortak kullanım alanları ile birlikte, bina toplam alanı içerisinde kiralanabilir alanın 62.805 m² olduğu, Servet GYO A.Ş.' den alınan "Deposite A5-A6 Blok Gelir Tablosu" ndan hesaplanmıştır. Kiralanabilir alanların 18.470 m²'lik kısmı perakende, 44.335 m²'lik kısmı ise depo 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 2.Derece 3.Derece 4.Derece 5.Derece

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, 13 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.



Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 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 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 224.055 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 görülmektedir.

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arterine yakın konumdadır.
- * Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- * Bölgede hareketlilik iyi düzeydedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 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 inşaa 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 5 kattan ibaret olan her katı 5.800 m² olmak üzere toplam 29.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 75.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	29000 .-M ²	75.000.000 .-TL	2.586 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Altın Emlak

TEL 1 ; 0 212 488 1633

TEL 2 ; 0 532 737 92 85

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 6 kattan ibaret olan her katı 3.200 m² olmak üzere toplam 19.200 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 55.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	19200 .-M ²	55.000.000 .-TL	2.865 .-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 11.000 m² olmak üzere toplam 55.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 160.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	55000 .-M ²	160.000.000 .-TL	2.909 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Medya Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 485 16 62

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 300 m²; asma kat ise 150 m² kullanım alanına sahiptir.

SATILIK	450 .-M ²	1.700.000 .-TL	3.778 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

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

TEL 1 ; 0 212 488 1633

TEL 2 ; 0 532 737 92 85

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer almaktadır. Giriş katta konumlanmıştır. 250 m2 lik kullanım alanı bulunmaktadır.

SATILIK	250 .-M ²	950.000 .-TL	3.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

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

TEL 1 ; 0 532 317 18 54

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz yakın konumda bir sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin kat 100 m2; asmal kat ise 100 m2 kullanım alanına sahiptir.

SATILIK	200 .-M ²	850.000 .-TL	4.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 - 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. Giriş katta konumlanmıştır. 300 m2 lik üç dükkanın birleşiminden oluştuğu belirtilmiştir.

SATILIK	900 .-M ²	2.500.000 .-TL	2.778 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 Beyan Eden Kişi, Kurum**Turyap İkitelli OSB Temsilciliği**

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

Metal İş Sanayi Sitesi'nde konumlanmış olan iki katlı taşınmaz 400 m2 olarak pazarlanmaktadır. 250 m2 zemin kat ve 150 m2 asma kattan ibarettir. Tavan yüksekliğinin 3.5m den 6m ye kadar olabildiği belirtilmiştir. 5000 TL civarında kira getirisi sağlanabilmektedir.

SATILIK	400 .-M ²	1.200.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Turyap İkitelli OSB Temsilciliği**

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

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

SATILIK	300 .-M ²	920.000 .-TL	3.067 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Kiralık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 536 864 19 10 ALINAN BİLGİ Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer almaktadır. 2 girişli ve yük asansörlü olduğu belirtilmiştir. 1. normal katta konumlanmıştır.	Sahibinden Kiralık				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>660 .-M²</td><td>7.000 .-TL</td><td>11 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	660 .-M ²	7.000 .-TL	11 .-TL/M ²	
KİRALIK	660 .-M ²	7.000 .-TL	11 .-TL/M ²		
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 536 570 42 09 ALINAN BİLGİ Aynı sitede yer alan 1 adet taşınmaz kiralık durumdadır. 300 m2 kullanım alanına sahiptirler.	Sahibinden Kiralık				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>300 .-M²</td><td>2.700 .-TL</td><td>9 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	300 .-M ²	2.700 .-TL	9 .-TL/M ²	
KİRALIK	300 .-M ²	2.700 .-TL	9 .-TL/M ²		
3 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 212 488 33 90 ALINAN BİLGİ Aynı sitede yer alan 1 adet taşınmaz kiralık durumdadır.400 m2 kullanım alanına sahiptir.	Turyap İkitelli OSB Temsilciliği				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>400 .-M²</td><td>3.500 .-TL</td><td>9 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	400 .-M ²	3.500 .-TL	9 .-TL/M ²	
KİRALIK	400 .-M ²	3.500 .-TL	9 .-TL/M ²		
4 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 536 263 11 05 ALINAN BİLGİ Aynı sitede yer alan 1 adet taşınmaz kiralık durumdadır.700 m2 kullanım alanına sahiptir.	Remax Extra				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>700 .-M²</td><td>7.000 .-TL</td><td>10 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	700 .-M ²	7.000 .-TL	10 .-TL/M ²	
KİRALIK	700 .-M ²	7.000 .-TL	10 .-TL/M ²		
5 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 252 01 64 ALINAN BİLGİ Sanayi sitesindeki dükkanların m ² birim kira fiyatlarının 9-11.-TL/m ² arasında olduğu bilgisi edinilmiştir.	WEC Suat Emlak				

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		75.000.000	55.000.000	160.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	97.954,65	29.000	19.200	55.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		2.586	2.865	2.909
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -18%	BENZER -20%	KÜÇÜK -15%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -5%	İYİ -5%	İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-16%
TOPLAM DÜZELTME		-48%	-50%	-46%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.450	1.345	1.432	1.571

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloklar toplam 68 adet bağımsız bölüm 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 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 değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 1.450.-TL/m² olarak 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 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	1.450 TL/m ²	142.034.243 TL	61.221.656 \$

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 çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 7,50 olarak kabul edilmiştir. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

Değerlemesi yapılan binanın 18.470 m² si perakende bölümü ve 44.335 m² lik kısmı depo bölümü olmak üzere toplam kiralanabilir alan 62.805 m² ' dir. Bu bilgi Servet GYO A.Ş.' den alınan gelir tablosundan edinilmiştir. 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 değerlendirilmesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak perakende bölümleri için emsal karşılaştırma yöntemi sonucu ortalama aylık kira birim m² değeri 20,50.-TL/m²/ay, depo bölümleri için ise ortalama aylık kira birim m² değeri 10,30.-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 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	18470 m ²	20,50 TL	378.635 TL	4.543.620 TL	7,5%	60.581.600 TL
	Zemin						
	1						
Depo Bölümü	1	44335 m ²	10,30 TL	456.651 TL	5.479.806 TL	7,5%	73.064.080 TL
	2						
	3						
	4						
TOPLAM		62805 m²		835.286 TL	10.023.426 TL		133.645.680 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloğun değer tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise bina değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	142.034.242,50 TL
---------------------------	--------------------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	133.645.680,00 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 Deposite 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 birbiriyle 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 20,50.-TL/m²/ay, depo bölümleri için ise olarak ortalama aylık kira birim m² değeri 10,30.-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; Raporun 2.2. nolu "Takyidat Bilgileri" bölümünde belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteğin "yatırımlar için kredi temini amacıyla" kullanıldığı görülmüştür. Bu nedenle değerlendirilmesi yapılan taşınmazların 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 :

142.034.243 .-TL

(Yüz Kırk İki Milyon Otuz Dört Bin İki Yüz Kırk İki TürkLirası, Elli Krş)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

167.600.406 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
142.034.243	61.221.656	50.012.057	167.600.406

TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ			
AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ
TL	TL	USD	EURO
835.286	10.023.426	4.320.442	3.529.375

1 USD = 2,3200 .-TL 1 EURO = 2,8400 .-TL

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.