



**ÖZAK GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

34 Portall Plaza  
Başakşehir / İSTANBUL  
2019/ÖZAKGYO/012

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 01 Kasım 2019 tarih ve 012 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 20 Aralık 2019
<b>Raporlama Süresi</b>	: 27 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 5 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2019/ÖZAKGYO/012
<b>Raporun Türü</b>	: Tam Mülkiyet
	: Bu rapor; Özak GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İkitelli OSB Mahallesi, 10. Cadde, No: 7, 34 Portall Plaza, 1 ila 7 no'lu bağımsız bölümler, Başakşehir/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Sulakdere Mevkii, İkitelli-1 Mahallesi, F21C17A1A pafta, 588 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler.
<b>Sahibi</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Tüm bağımsız bölümler kısmen mal sahibi kısmen kiracıları tarafından kullanılmaktadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Sanayi Alanı", Plan notları: inşaat nizamı: ayrik nizam, TAKS: 0,50 ve KAKS: 1,00
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: İşyeri/atölye

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

<b>Taşınmazların Bir Bütün Halinde Oluşturdukları Binanın Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>2.525.000,-TL</b>
<b>Taşınmazların Bir Bütün Halinde Oluşturdukları Binanın Pazar Değeri</b>	<b>459.037.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ .....	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	8
4.3.2.	RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	9
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	10
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.3.	BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	12
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	17
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	18
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	20
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	21
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	23
8. BÖLÜM	PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ .....	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	25
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	26
11. BÖLÜM	SONUÇ .....	27

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : İkitelli OSB Mahallesi, 10. Cadde, No: 7, 34 Portall Plaza, 1 ila 7 no'lu bağımsız bölümler, Başakşehir/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2019 tarih ve 012 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 20 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 27 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/ÖZAKGYO/012
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No: 7, Daire: 18, Başakşehir/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 486 36 50
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 486 01 21
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 01 Şubat 2008
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 364.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 654110
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri:** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Pazar Kirası:** Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralınması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralınması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

**SAHİBİ** : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Başakşehir  
**MAHALLESİ** : İkitelli-1  
**MEVKİİ** : Sulakdere  
**PAFTA NO** : F21C17A1A  
**ADA NO** : 588  
**PARSEL NO** : 1  
**ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** : Yedi katlı B.A.K. atölye binası ve arsası (\*)  
**ARSA ALANI** : 25.371 m<sup>2</sup>

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ								
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	1	5. Bodrum	Atölye	250/3800	1903	172	16924	17.02.2011
2	2	4. Bodrum	Atölye	600/3800	1903	172	16925	17.02.2011
3	3	3. Bodrum	Atölye	500/3800	1903	172	16926	17.02.2011
4	4	2. Bodrum	Atölye	500/3800	1903	172	16927	17.02.2011
5	5	1. Bodrum	Atölye	500/3800	1903	172	16928	17.02.2011
6	6	Zemin	Atölye	1420/3800	1903	172	16929	17.02.2011
7	7	6. Bodrum	Atölye	30/3800	1903	172	16930	17.02.2011

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

13.11.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 21.07.2010 tarihli. (23.07.2010 tarih ve 7705 yevmiye no ile)
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (Tarih: 28.05.2014 – Sayı: 1429) (04.07.2014 tarih ve 10928 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

- 99,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12.02.2010 tarih ve 1414 yevmiye no ile)

#### 4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı ve kira şartlarının kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Beyanlar bölümündeki "Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi; İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin genel bir uygulaması olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri benzerdir. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Başakşehir Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 27.06.2008 tarihli mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
1	1	5. Bodrum	Atölye	2.587
2	2	4. Bodrum	Atölye	6.300
3	3	3. Bodrum	Atölye	5.446
4	4	2. Bodrum	Atölye	5.446
5	5	1. Bodrum	Atölye	5.446
6	6	Zemin	Atölye	12.627
7	7	6. Bodrum	Atölye	250
<b>TOPLAM</b>				<b>38.102</b>

- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu, bazı bağımsız bölümlerin kısmen ortak alanlar ile birleştirilerek kullanıldığı, bağımsız bölüm olmayan bazı ortak alanların işyeri olarak düzenlendiği, belirli katlarda kat yüksekliğinden faydalanılarak yeni kullanım alanları oluşturulduğu, ayrıca parsel üzerinde otopark alanı yapıldığı görülmüştür. Yapılan bu imalatlar gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu tür imalatlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu değişiklikler için yapı kayıt belgeleri alınmış olup, ayrıntılar raporun "4.3.2. Arşiv Dosyası İncelemesi" bölümünde belirtilmiştir.



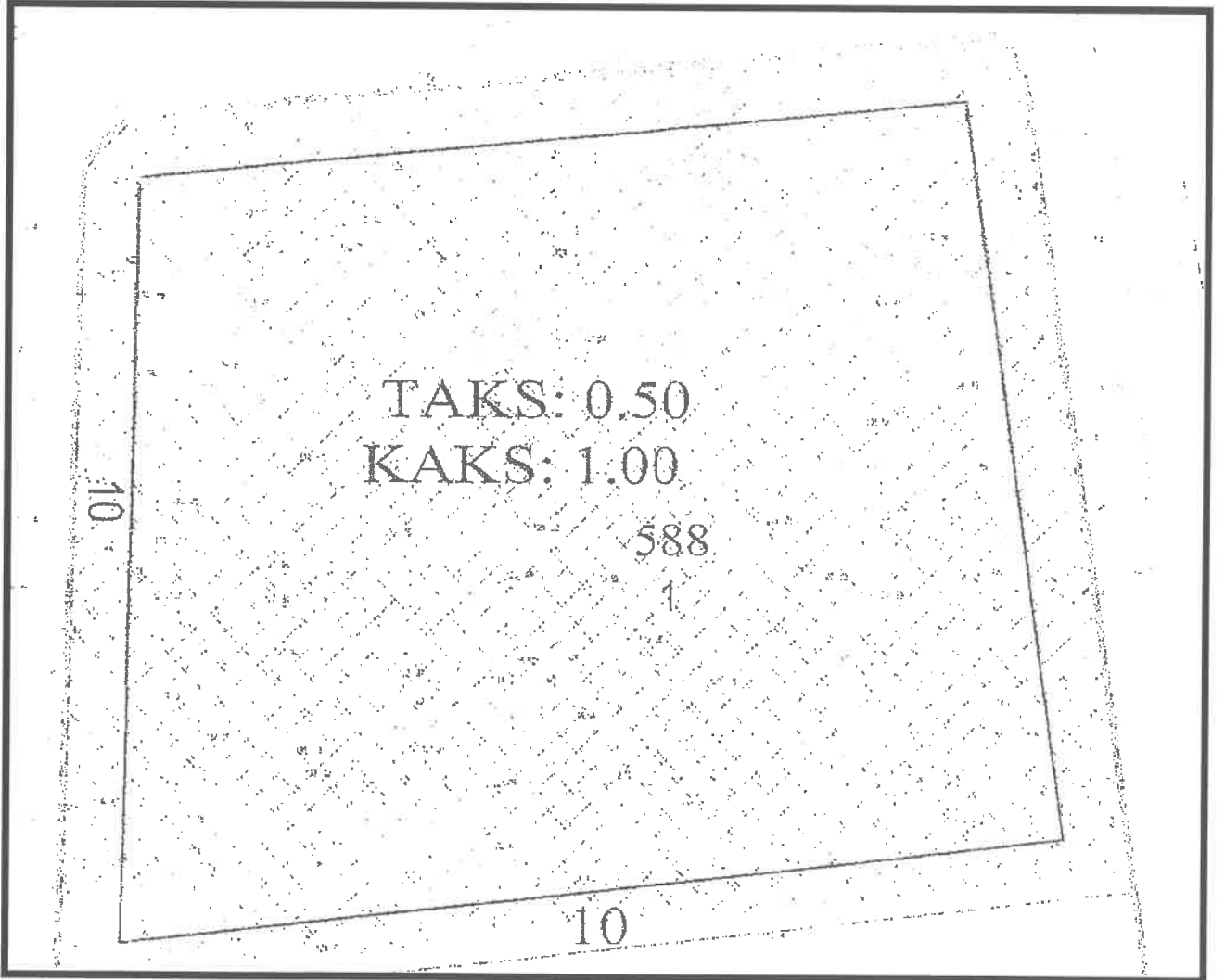
### 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.10.2019 tarih ve 2019/9228 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 – UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Ekler / İmar Durumu Yazısı)

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** 0,50
- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 1,00



**Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

#### 4.3.2. RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandıkları binaya ait 17.01.2008 tarihli mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 18.01.2008 tarih ve 2008/004 sayılı ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Daha sonra; 27.06.2008 tarihli tadilat mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 06.08.2008 tarih ve 2008/033 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 02.06.2010 tarih ve 2010/008 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Son olarak; değerlemeye konu bina için temin edilen yapı kayıt belgelerinin düzenleme tarihi, belge numarası, başvuru numarası ve başvuru alanı bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI KAYIT BELGELERİ			
DÜZENLEME TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NUMARASI	BAŞVURU ALANI (m <sup>2</sup> )
06.01.2019	YFDG4R9	4467780	4.570
06.01.2019	RRRJHTLV	4468053	3.874
06.01.2019	P1JYAFZN	4468261	2.817
06.01.2019	NCNJZ5M5	4468583	930
06.01.2019	7ZJ88H1M	4468864	7.181
06.01.2019	L22HFKZP	4469215	4.550
06.01.2019	5JTYVV1E	4469564	7.467
06.01.2019	JRUJ7YCJ	4469950	4.200
06.01.2019	EV7S7FUB	4470438	1.094
06.01.2019	HUZGA7KY	4470713	1.864
06.01.2019	LEEYV13T	4471104	7.904
<b>TOPLAM</b>			<b>46.451</b>

**Not:** 7 no'lu bağımsız bölüm için tanzim edilen YFDG4R9 belge no'lu ve 4467780 numaralı yapı kayıt belgesi bulunmakta olup, bina içerisinde yer alan henüz bağımsız bölüm niteliğini kazanmamış, sığınak, otopark, ilave asma kat ve ek alan üzerinde oluşturulan işyerleri için de yapı kayıt belgesi başvuruları bulunmaktadır.

#### 4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde; 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Ancak 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 – UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunmakta olup, rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Ekler / İmar Durumu Yazısı)

#### **4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan üç adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

### **5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli OSB Mahallesi, 10. Cadde üzerinde 7 kapı no'lu yerde konumlu 1 ila 7 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan 34 Portall Plaza'dır.

Tüm bağımsız bölümler kiracıları veya mal sahibi tarafından işyeri ve ofis olarak kullanılmaktadır.

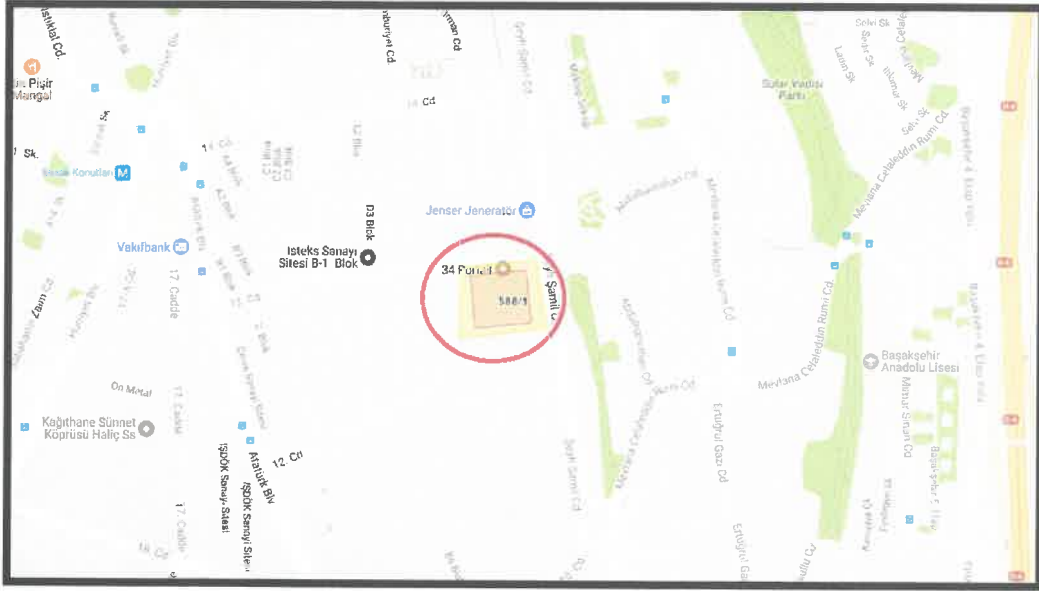
Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı 34 Portall Plaza'ya ulaşım bölgenin ana arterlerinden biri niteliğindeki Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. 34 Portall Plaza; Atatürk Bulvarı üzerinde kuzey istikametini takip ederek ulaşılan sağ tarafta konumu 10. Cadde üzerinde gidiş yönüne göre yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; Mutfakçılar Sanayi Sitesi, İsteks Sanayi Sitesi, Çevre Sanayi Sitesi, toplu konut siteleri ve çok sayıda sanayi kuruluşu bulunmaktadır.

Taşınmazlar Başak Konutları Metro İstasyonu'na yaklaşık 1 km, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 2,50 km mesafededir.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Başakşehir Belediyesi mücavir alanı (yetki alanı) dışında yer almaktadır. Yapılaşma, ruhsat ve iskan izinleri konusunda yetkili kurum İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'dir.



## 5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 10
<b>KAT ADEDİ</b>	10 (6 bodrum, 2 bodrum asma, zemin ve çatı katı)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)</b>	89.285,25 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN VE ÜNİTELERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (**)</b>	84.303 m <sup>2</sup>
<b>EKLENTİLİ BRÜT ALAN (***)</b>	88.276,25 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>PARATONER</b>	Mevcut
<b>ISITMA</b>	Merkezi sistem
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman ve ısı detektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TES.</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHESİ</b>	Alüminyum kompozit, sandviç panel ve cam giydirme cephe
<b>OTOPARK</b>	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut
<b>ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI</b>	Yok

- (\*) Toplam inşaat alanı bilgisi; 02.06.2010 tarih ve 2010/008 sayılı yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan 77.291,25 m<sup>2</sup> alan ile yapı kayıt belgelerindeki 11.994 m<sup>2</sup>'lik ek alan (ilave asma katlar ve ilave kapalı otopark alanı) göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.
- (\*\*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; kat irtifakına esas 27.06.2008 tarihli mimari projeden ve 7 no'lu bağımsız bölüm ile bina içerisinde yer alan henüz bağımsız bölüm niteliğini kazanmamış, sığınak, otopark, ilave asma kat ve ek alan üzerinde oluşturulan işyerleri için tanzim edilen yapı kayıt belgelerinden edinilmiştir.
- (\*\*\*) Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; Özak GYO A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiraya esas brüt alan tablosundan edinilmiştir. Bu alanlar aynı zamanda bağımsız bölümlerin



bulunduğu katların tam kat kullanım alanlarıdır.

### 5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu binanın katlarına göre brüt kullanım alanları ve eklentili brüt alanları aşağıdaki şekildedir.

KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) (*)	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )
6. BODRUM	4.570	4.786,00
5. BODRUM	9.278	9.504,00
4. BODRUM	7.230	7.977,00
3. BODRUM	12.627	13.159,5
3. BODRUM - ASMA	4.550	4.550,00
2. BODRUM	12.913	14.162,00
2. BODRUM - ASMA	5.294	5.294,00
2. BODRUM - 1. BODRUM	1.864	1.864,00
1. BODRUM	13.350	13.639,00
ZEMİN	12.627	13.340,75
<b>TOPLAM</b>	<b>84.303</b>	<b>88.276,25</b>

(\*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; kat irtifakına esas 27.06.2008 tarihli mimari projeden ve 7 no'lu bağımsız bölüm ile bina içerisinde yer alan henüz bağımsız bölüm niteliğini kazanmamış, sığınak, otopark, ilave asma kat ve ek alan üzerinde oluşturulan işyerleri için tanzim edilen yapı kayıt belgelerinden edinilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bina kot farkının çok fazla olduğu eğimli bir arazi üzerinde konumlanmaktadır. Çatı katı hariç tüm katlara müstakil giriş bulunmaktadır.

İç mekanlar benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahiptir. Depolar ve üretim bölümlerinin zeminleri; epoksi veya beton kaplı, duvarları beton, sıva veya plastik boyalı, tavanları ise kaset betondur. Zemin katta yer alan bağımsız bölümün çatısı uzay kafes üzeri sandviç paneldir. Ofis ve toplantı salonlarının zeminleri, seramik, laminat parke veya halı kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ise asma tavan veya plastik boyalıdır.

### 5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "işyeri/atölye" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari

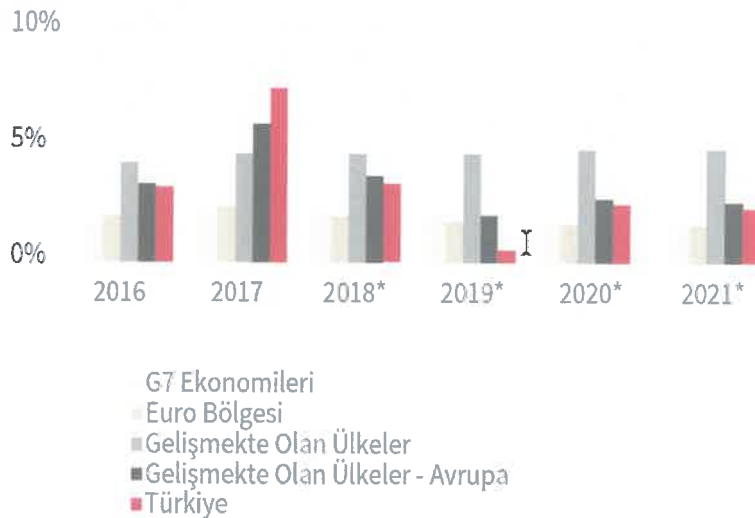
kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaştırmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyrile birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

#### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.

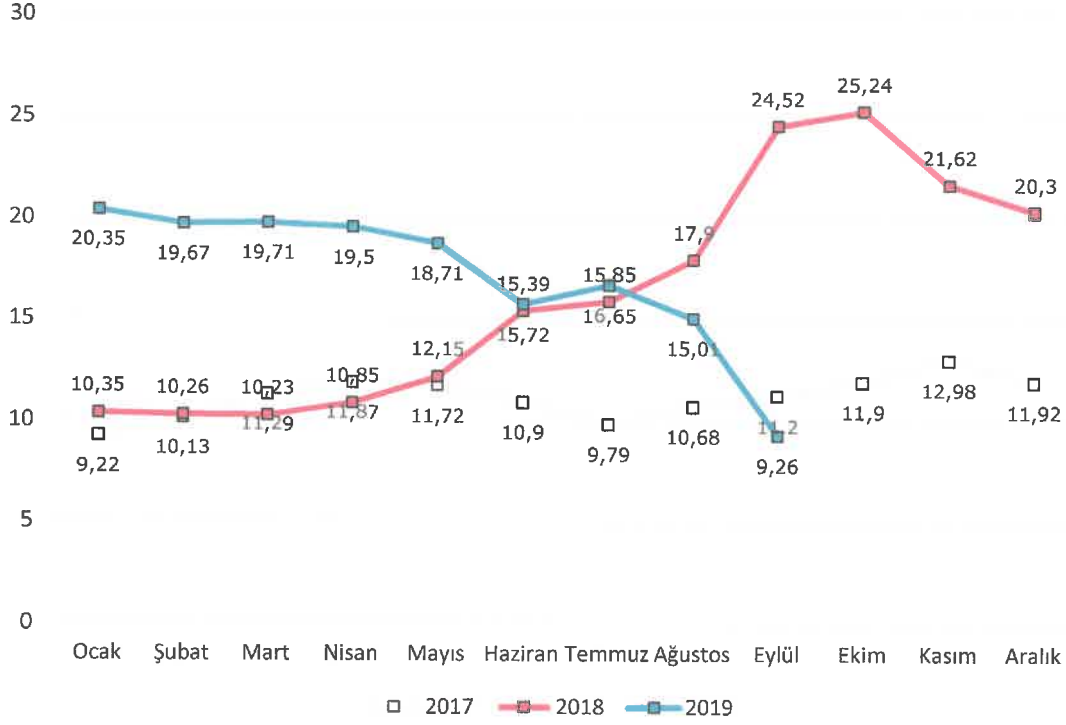


\* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL



### 6.1.2. ENFLASYON

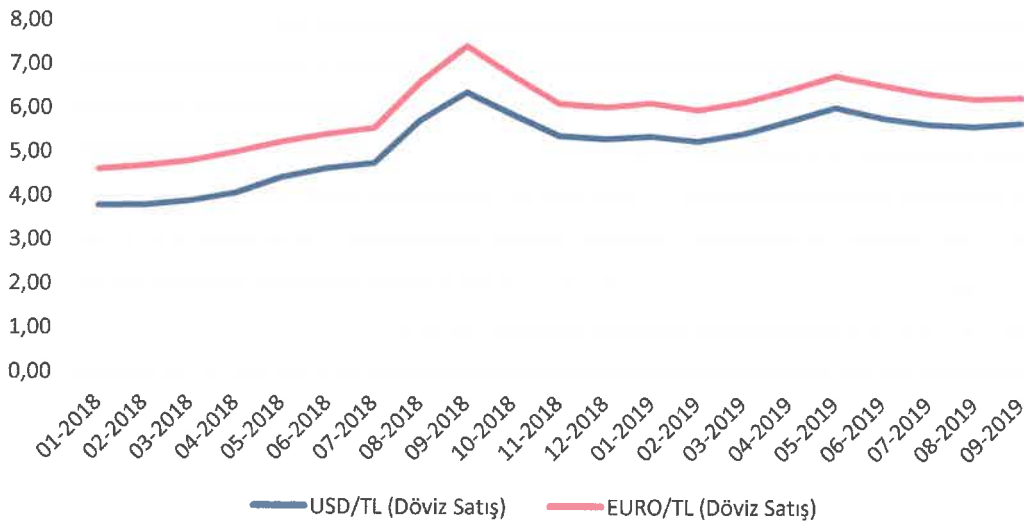
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

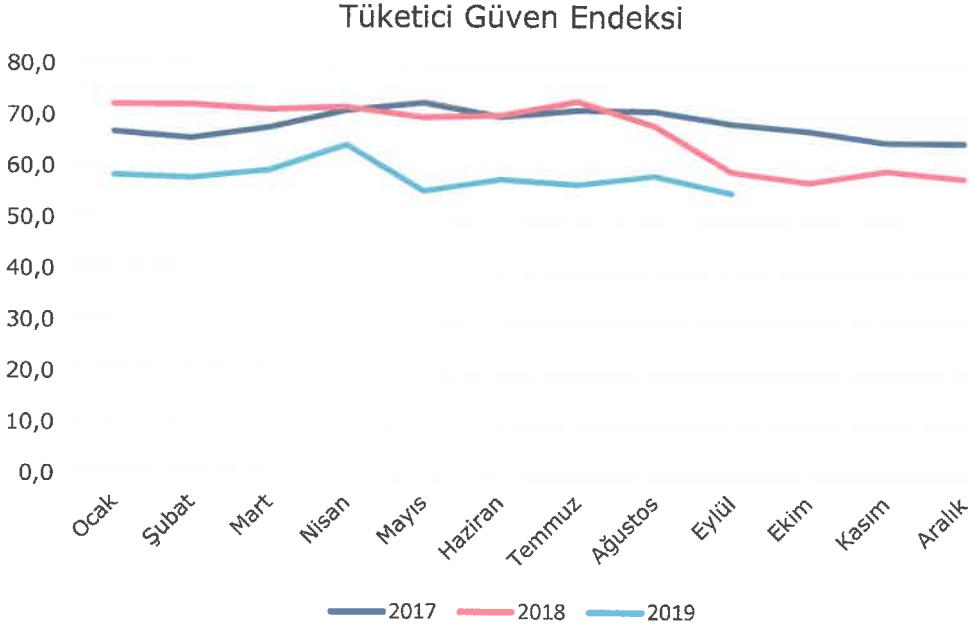
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

#### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



#### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlü ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralanan "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m<sup>2</sup> başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m<sup>2</sup> seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m<sup>2</sup> bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoğu, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m<sup>2</sup> (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m<sup>2</sup> ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m<sup>2</sup>/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir. Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilanında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta durmaktadır.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydulent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkii'nde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 427.835 kişidir.

### 6.2.2. İSTANBUL İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Çevre Sağlığı Müsteşarlığı, İstanbul Valiliği ve İstanbul Belediyesi'nin bu işyerlerini şehir dışına taşıma kararı almalarından sonra bu sektörde çalışanlar kooperatifleşme yoluna gitmişler ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden arsa talebinde bulunmuşlardır. 02.08.1985 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli O.K.S.B. Nazım İmar Planı'nda 700 hektarlık bir alan çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 36 adet küçük ve orta ölçekli sanayi ile toplu işyeri kooperatifine tahsis edilmek üzere 01.02.1985 tarihinde istimlak kararı alınarak Arsa Ofisi'nce kamulaştırma çalışmaları yapılmış ve bedeli karşılığında ilgili kooperatiflere verilerek kooperatiflerin kendi öz kaynakları ile inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

İkitelli O.S.B.'de kooperatiflerin inşaat faaliyetleri site içinde devam ederken ana arter yol ve altyapıların yapımına Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın Fonlar Yönetmeliği'ne göre 1990 yılında kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi Müteşebbis Teşekkülü sorumluluğunda Devlet katkısı ile başlanmıştır. 4562 sayılı O.S.B.'ler Kanununun 15/04/2000 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra geçen bir yıl içinde kanuna uyum çalışmaları sonucu intibak protokolü tanzim edilerek Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca 03.10.2001 tarihinde onaylanmak suretiyle Müteşebbis Heyet kurularak İkitelli O.S.B. Tüzel Kişilik kazanmıştır.

Bölge; Mahmutbey gişelerinden önce TEM yolunun kuzey kenarında bulunmaktadır. Eminönü'ne 15 km., Bayrampaşa Otogarı'na 10 km., Atatürk Havaalanı'na 10 km. mesafededir. Bölgede ulaşım karayolu ve metro ile yapılmaktadır.

Yaklaşık 700 hektarlık alanda 37 sanayi kooperatifi ve müstakil parsellerde yaklaşık 27.300 işyeri biriminden oluşmaktadır. Kooperatifler binalarını ve altyapılarını kendileri yapmışlardır. Ana arter yol ve altyapı tesislerinin bir bölümü devlet katkısı ile tamamlanmıştır.

Bölgedeki sanayi genel olarak; deri ve mamülleri, ayakkabı, saraciye, makine yedek parça, sarı ve pik döküm, madeni eşya, dokuma, tekstil, triko, konfeksiyon, oto tamir, mobilya, kereste, demir çelik, hırdavat, elektrik, elektronik, plastik, kimyevi madde, depo ardiye gibi iş kolları üzerinde yoğunlaşmaktadır.

### **6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI**

#### **6.3.1. KİRALIK İŞYERLERİ**

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık atölyelere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Pik Döküm Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 1.300 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 5,25 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye aylık 34.500,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 26,50 TL)  
İlgili Tel: 0212 485 24 64
- 2) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Pik Döküm Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 1.400 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 5,25 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye aylık 33.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 23,60 TL)  
İlgili Tel: 0212 485 24 64
- 3) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Çevre Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 800 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 4 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye aylık 18.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 22,50 TL)  
İlgili Tel: 0212 487 46 00
- 4) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Eskoop Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 600 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 5 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye aylık 16.500,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 27,50 TL)  
İlgili Tel: 0535 297 94 97
- 5) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Eskoop Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 1.000 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 3,5 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye aylık 20.500,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 20,50 TL)  
İlgili Tel: 0212 488 33 90





### 6.3.2. SATILIK İŞYERLERİ

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık atölyelere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Eskoop Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 1.200 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 5 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye 5.250.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 4.380,-TL)  
İlgili Tel: 0532 722 50 10
- 2) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Tormak Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 600 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 5 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye 3.650.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 6.080,-TL)  
İlgili Tel: 0212 697 87 97
- 3) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, İsteks Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 220 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 3,2 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye 1.250.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 5.680,-TL)  
İlgili Tel: 0532 729 50 60



- 4) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Tümsan 1 Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 400 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 4 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye 2.650.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 6.630,-TL)  
İlgili Tel: 0533 377 13 22
- 5) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan, Başakşehir Sanayi Sitesi içerisinde konumlu, 600 m<sup>2</sup> eklentili brüt kullanım alanına ve 6,5 m. tavan yüksekliğine sahip, bölüntüsüz atölye 3.850.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 6.420,-TL)  
İlgili Tel: 0212 486 30 38



#### 6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

##### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

##### Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.



Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanan benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları bina için ortalama aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar kira değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada kiraya esas alanlar incelendiğinde 930 m<sup>2</sup> ila 13.340 m<sup>2</sup> gibi geniş bir aralıkta kiralandığı görülmüştür. Gayrimenkulün kat bazındaki kiralanabilir alanları göz önünde bulundurulduğunda, ortalama m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri için 2. bodrum asma kat alanı olan 5.294 m<sup>2</sup>'lik alanın alınması uygun görülmüştür. Tüm bu tespitlerden yola çıkarak emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal 1</b>	26,50	5%	15%	15%	-15%	-10%	29,10
<b>Emsal 2</b>	23,60	15%	15%	15%	-15%	-10%	28,30
<b>Emsal 3</b>	22,50	20%	15%	15%	-15%	-10%	28,10
<b>Emsal 4</b>	27,50	15%	15%	15%	-20%	-20%	28,90
<b>Emsal 5</b>	20,50	35%	15%	15%	-15%	-10%	28,70
<b>Ortalama</b>							<b>28,60</b>

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede bağımsız bölümlerin ve ünitelerin eklentili brüt alanı dikkate alındığından "eklentili brüt alan farkı" şerefiye kriteri olarak kullanılmamıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri ile aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ		
EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTALAMA M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
88.276,25	28,60	2.525.000

## 9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları bina için ortalama m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada satışa esas alanlar incelendiğinde 930 m<sup>2</sup> ile 13.340 m<sup>2</sup> gibi geniş bir aralıkta satılabileceği görülmüştür. Gayrimenkulün kat bazındaki kiralanabilir alanları göz önünde bulundurulduğunda, ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri için 2. bodrum asma kat alanı olan 5.294 m<sup>2</sup>'lik alanın alınması uygun görülmüştür. Tüm bu tespitlerden yola çıkarak emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.



PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	4.380	15%	15%	15%	-15%	-10%	5.260
Emsal 2	6.080	-15%	15%	15%	-15%	-15%	5.170
Emsal 3	5.680	-10%	15%	15%	-20%	-10%	5.110
Emsal 4	6.630	-15%	15%	15%	-20%	-15%	5.300
Emsal 5	6.420	-20%	15%	15%	-15%	-15%	5.140
<b>Ortalama</b>							<b>5.200</b>

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede bağımsız bölümlerin eklentili brüt alanı dikkate alındığından "eklentili brüt alan farkı" şerefiye kriteri olarak kullanılmamıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

### 9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m<sup>2</sup> birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ		
EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTALAMA M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL/Ay)
88.276,25	5.200	459.037.000

## 10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın toplam aylık pazar kira değeri için **2.525.000,-TL (İkimilyonbeşyüzyirmibeşbin Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **459.037.000,-TL (Dörtüyzellidokuzmilyonotuzyedibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

## 11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konularına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları binanın toplam aylık pazar kira değeri ve pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
<b>TAŞINMAZLARIN BİR BÜTÜN HALİNDE OLUŞTURDUKLARI BİNANIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ</b>	2.525.000	425.000	383.000
<b>TAŞINMAZLARIN BİR BÜTÜN HALİNDE OLUŞTURDUKLARI BİNANIN PAZAR DEĞERİ</b>	459.037.000	77.267.000	69.680.000

**Not:** 26.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9409 TL ve 1,-EURO = 6,5878 TL'dir.

21.03.2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'na istinaden konut ve işyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmış olup, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Taşınmazların bir bütün halindeki oluşturdukları binanın KDV dahil aylık pazar kira değeri 2.979.500,-TL, taşınmazların bir bütün halindeki oluşturdukları binanın KDV dahil pazar değeri ise; 495.759.960,-TL'dir. KDV oranı kira değeri için % 18 olarak alınmıştır.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 20 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri