

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	31.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.01.2021
<b>RAPOR NO</b>	SRV-2011003
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	479 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN DEPOSİTE SOSYAL TESİS' İN % 48,65 HİSSESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ZİYA GÖKALP MAH. ATATÜRK BULVARI 2715 SOK. GİYİM SANATKARLARI SANAYİ SİTESİ (DEPOSİTE AVM SOSYAL TESİS BİNASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 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 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Değer Listeleri**
- Ek 4 - Tapu belgesi (kopya)**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı (kopya)**
- Ek 7 - Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme 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, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 nolu parsel üzerinde kâin olan yapının Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 48,65) pazar değerinin tespit edilmesidir.

Yapıdaki bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına göre %48,65 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine kayıtlı durumdadır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için tarih ve SRV-2011003 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SRV-1510002	SRV-1611001	SRV-1910175
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2015	30.12.2016	31.12.2019 ( Rev. 24.06.2020 )
<b>Rapor Konusu</b>	18 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi	18 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi	22 adet bağımsız bölümün % 48,65 hissesi
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	11.477.601	12.551.700	23.845.652

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İKİTELLİ-2
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	479
Parsel No	:	1
Alanı	:	6.785,70 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ 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>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Servet GYO A.Ş. tarafından 26.11.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak ;

Beyan: ....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (15.01.2020 - 1451)

Beyan: Yönetim Planı 11/11/2019 tarihlidir.(06.12.2019 - 33084)

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

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

Beyan: Diğer: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği Tarih:05.09.2018 Sayı: 797625 (06.09.2018 - 20498)

*(İlgili şerh; Tapu sicilinde kayıtlı olan arsa ve arazi üzerinde yeniden inşa olunan bina vs. tesisler nedeniyle (yani yapısız iken yapılı hale getirilmesi nedeniyle) oluşan harca ilişkin konmuş olup, bu harcın ödendiği taşınmazlar için 23.12.2019 tarih 10000014282 nolu başvuru belgesinde harç tutarının oluşmamasından anlaşıldığından ilgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

Şerh: -30.05.2019 tarih, 13499 yevmiye ile Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. lehine 01.04.2019 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır.

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

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

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: 15.04.2019 tarihinde kat irtifakı terkin edilmiş olup 06.12.2019 tarihinde 22 bağımsız bölüm olacak şekilde tekrar kat irtifakı yeniden tesis edilmiştir. Taşınmazlar 15-01-2020 tarih, 1451 yevmiye ile kat mülkiyetine geçirilmiştir.



## 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. Belgeye göre; Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği'nin 36.maddesini değiştiren " Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına daire Yönetmelik 16.04.2020 tarihli, 31101 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olup, 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 05.05.2020 tarih ve E-1567010 sayılı yazısında Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği ve Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi yapılan değişikliklerinden bilgi verilmiş, " ...meri imar planında ortak kullanım alanları ile hizmet ve destek alanlarında " Yençok: Serbest " olarak belirlenen bina yüksekliklerinin Organize Sanayi Bölgeleri İmar Plan Şartnamesinde belirlenen yüksekliklere göre 3194 sayılı imar kanununun geçici 20.maddesi gereğince 01/07.2021 tarihine kadar revize edilmesi gerekmektedir. " denilmektedir. Bahse konu 479 ada 1 nolu parsel " Sosyal Tesis " lejantlı alan olup, ilgili kanun gereği T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Haziran 2020 İmar Plan Şartnamesine göre plan revizyonu veya plan tadilatı yapılması gerekmektedir. Taşınmazın iskanlı ve cins tashihi yapılmış olması nedeniyle hali hazırdaki imar koşullarının taşınmazın olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 - UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunmaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için tanzim edilmiş olan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki gibidir. Ayrıca İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlara ait olan 21.03.2016 tarihli onaylı kat irtifakı projesi incelenmiştir. Yapı projesine göre ve mevcutta 3 bodrum+zemin+asma kat+2 normal kattan ibaret olup toplam 23.504,59 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Yapıda 22 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	İŞYERİ ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> )
31.05.2005	2005/024	YENİ YAPI	SOSYAL TESİS	1	4	2	6	5.648,97	13.806,03	3B	19.455,00
26.05.2006	2006/031	TADİLAT	İŞYERİ	18	4	2	6	7.281,98	15.165,96	3B	22.447,94
30.05.2014	2014/019	KAT İLAVESİ-TADİLAT-GÜÇLENDİRME	SOSYAL TESİS (İŞYERİ)	24	4	6+1 ASMA KAT	10+1 ASMA KAT	12.368,17	18.092,34	4A	30.460,51
21.12.2015	2015/037	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	SOSYAL TESİS (İŞYERİ)	24	4	6+1 ASMA KAT	10+1 ASMA KAT	12.368,17	18.092,34	4A	30.460,51
23.03.2016	2016/006	TADİLAT	SOSYAL TESİS (İŞYERİ)	22	3	3+1 ASMA KAT	6+1 ASMA KAT	14.345,08	9.159,51	3A	23.504,59

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	İŞYERİ ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> )
18.12.2007	2007/056	YAPI KULLANMA İZİNİ	SOSYAL TESİS (İŞYERİ)	18	4	2	6	7.281,98	15.165,96	3B	22.447,94
16.10.2018	2018/027	YAPI KULLANMA İZİNİ	SOSYAL TESİS (İŞYERİ)	22	3	3+1 ASMA KAT	6+1 ASMA KAT	14.345,08	9.159,51	4A	23.504,59

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak 21.03.2016 tarih ile onaylanmış olan İkitelli O.S.B. Müdürlüğü'nce onaylanan projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

Binanın toplam alanı, son tadilat yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde 23.504,59 m<sup>2</sup> dir. Bu ruhsatın dayanağı olan mimari projede 22 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Mevcutta taşınmazın düzenlenmiş olan bu tadilat ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uyumlu olarak imal edildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazlar 15-01-2020 tarih, 1451 yevmiye ile kat mülkiyetine geçirilmiştir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

26.03.2016 tarihli tadilat yapı ruhsatına ve 16.10.2018 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre Yapı Denetim Kuruluşu: Fatih Yapı Denetim Ltd.Şti. dir.

### 2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz; 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin 2 inci maddesinin 2. fıkrasına göre Yönetmeliğin kapsamı dışındadır. Bu nedenle enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı, S.S. Giyim Sanatkarları Sanayi Sitesi, 479 Ada, 1 parsel üzerinde yer alan Deposite AVM Sosyal Tesis binasında konumlu değerlemede dikkate alınan tadilat yapı ruhsatına, yapı kullanma izin belgesine, kat mülkiyeti listesine göre 22 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina; 21.03.2016 onay tarihli kat irtifakı projesine göre ise bina; 3 bodrum, zemin, asma ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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

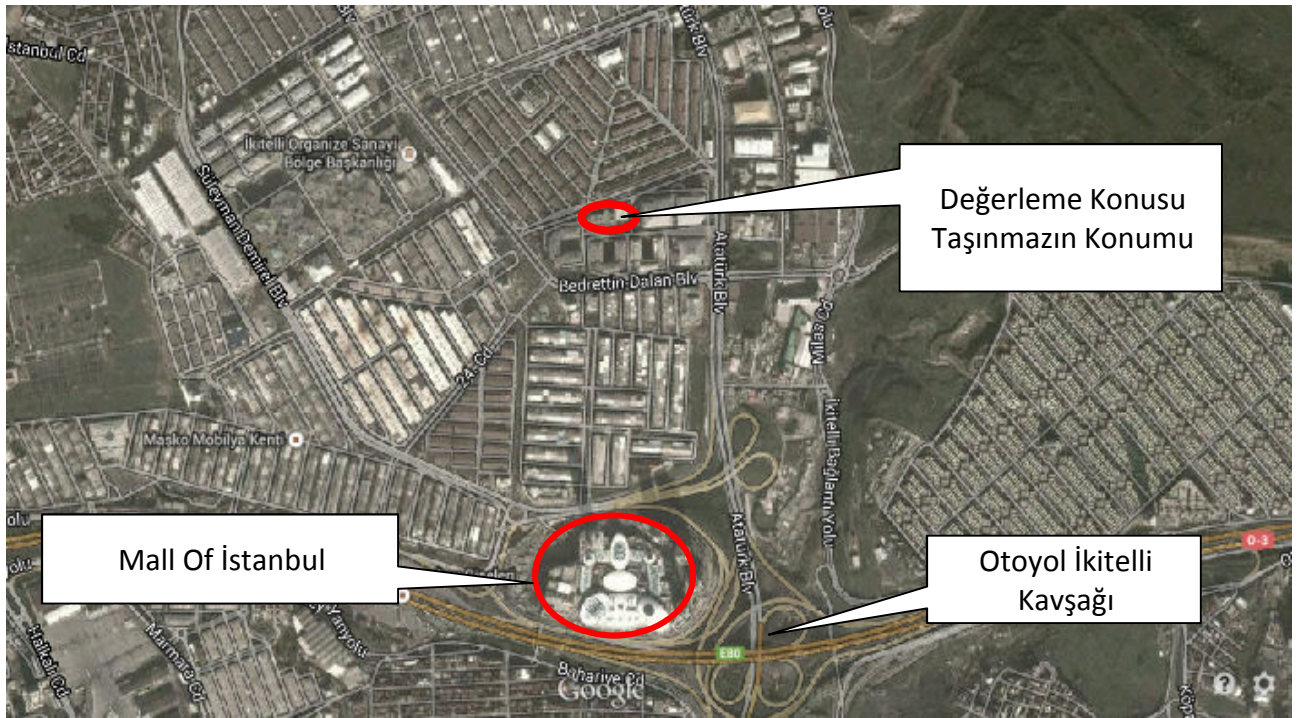
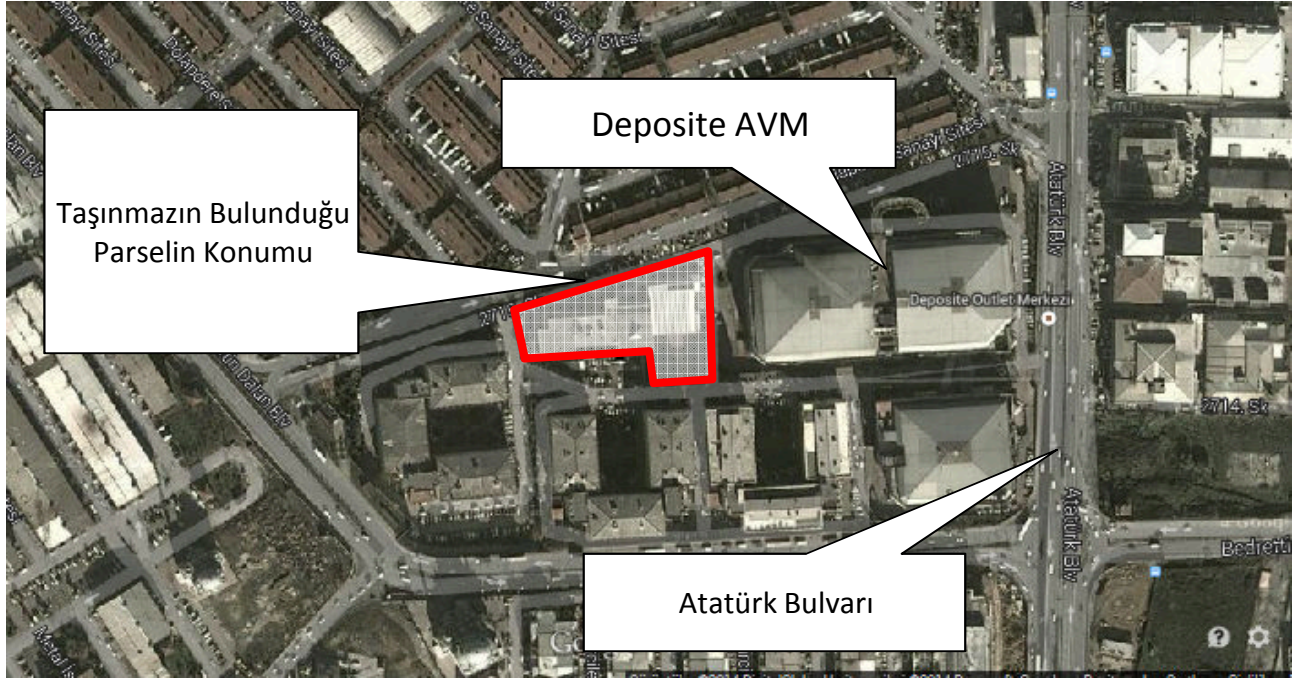
Otobana yakın bir konumda yer almaktadır. Otoban bağlantısına yaklaşık 1-2 dakikalık araç mesafesinde konumlanmışlardır. Taşınmazların bulunduğu bina Basın Ekspres Yolu'na yakın bir konumda yer almakta olup E-5 çevreyoluna yaklaşık 5-6 dakikalık araç mesafesinde yer almaktadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

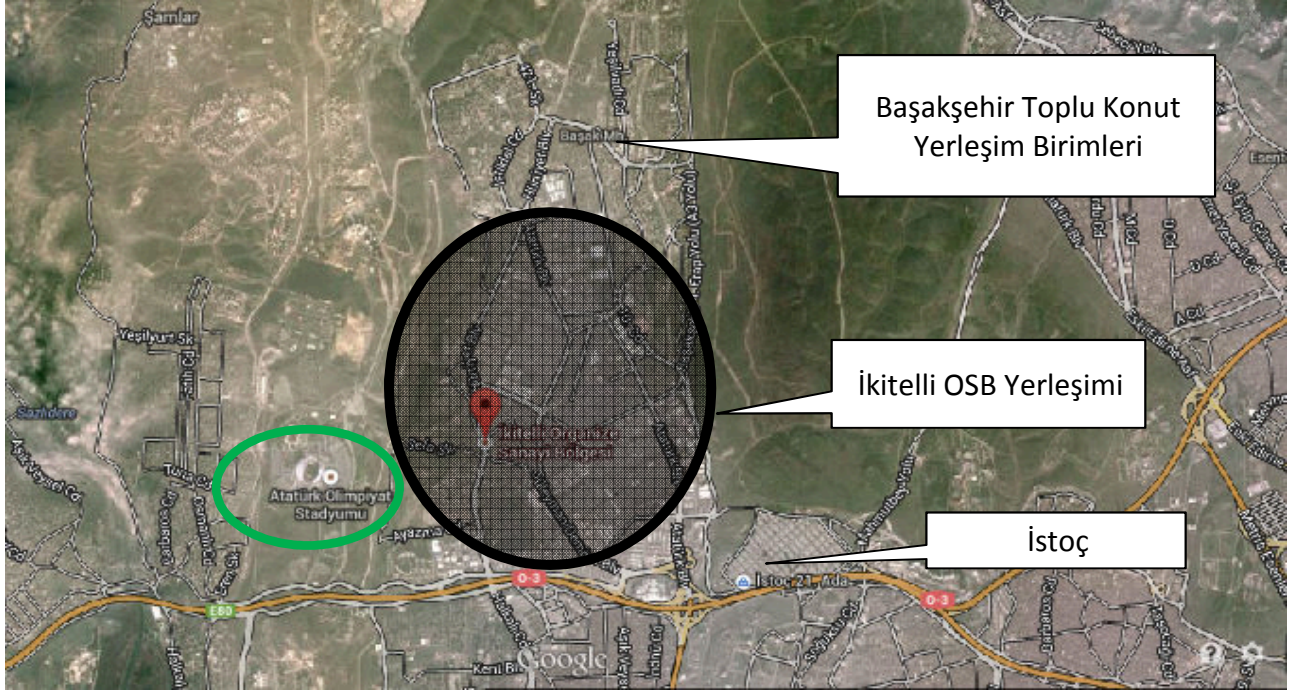
Taşınmazın bulunduğu noktaya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Başakşehir ve İkitelli İ.E.T.T hatları, yeni açılan metro hattı toplu taşıma alternatifleridir. Taşınmazın bulunduğu binaya otoban üzerinde İkitelli kavşağından OSB tabelasından girilerek kuzey yönüne doğru ilerledikten sonra Deposite AVM içerisindeki yaya yolu vasıtası ile veya 2715 Sokak vasıtası ile ulaşılabilir.

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









### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı, S.S. Giyim Sanatkarları Sanayi Sitesi, 479 Ada, 1 parsel üzerinde yer alan Deposite AVM Sosyal Tesis binası yapı kullanma izin belgesine göre 22 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina; 21.03.2016 onay tarihli kat irtifakı projesine ve iskan belgesine göre ise bina; 3 bodrum, zemin, asma ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

İncelenen tadilat mimari projesine göre 3. bodrum katında 1 numaralı bağımsız bölüm ve deposu sığınak, teknik oda, su deposu, hidrofor bulunmakta olup kat brüt alanı 4.948,55 m<sup>2</sup>'dir. 2. bodrum katında 2 numaralı bağımsız bölüm ve deposu, 5 numaralı bağımsız bölüme ait depo, genel depo, sosyal alan, denge tankı, makine dairesi, tesisat galeri bulunmakta olup kat brüt alanı 4.397,63 m<sup>2</sup>'dir. 1. bodrum katında 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 numaralı bağımsız bölümler bulunmakta olup kat brüt alanı 3.998,65 m<sup>2</sup>'dir. Zemin katında 12, 13, 14, 15, 16 numaralı bağımsız bölümler bulunmakta olup kat brüt alanı 4.002,2 m<sup>2</sup>'dir. 16 numaralı bağımsız bölüme ait asma kat alanı bulunmakta olup asma kat brüt alanı 773,3 m<sup>2</sup>'dir.

1. katında 17, 18, 19, 20, 21, 22 numaralı bağımsız bölümler bulunmakta olup kat brüt alanı 4.003,57 m<sup>2</sup>'dir. 2. katında mescit, teknik alanlar, abdesthane, kütüphane gibi ortak alanlar bulunmaktadır. Kat brüt alanı 1.380,69 m<sup>2</sup>'dir. Projesine göre toplam 22 adet işyeri olmak üzere 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ana giriş zemin kattan 2715. Sokaktan basamaklarla sağlanmaktadır. Eğimli bir arazi üzerinde yer almasından dolayı bağımsız ünitelerin girişleri buldukları konuma göre farklılık göstermektedir.

### Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	4A
Kullanım Amacı	:	İşyeri
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Bulvar Cepheli
Cephesi	:	Site İçi Yol-2715 Sokak
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

1 numaralı bölüm: 3. bodrum katta yer almaktadır. İş yeri alanı 1770,50 m<sup>2</sup>, aynı katta bulunan depo alanı ise 1762,63 m<sup>2</sup>'dir. Toplam brüt alanı 3.533,13 m<sup>2</sup>'dir. İş yeri girişi Deposite Outlet AVM cephesinden (parselin doğu cephesi) rampa inerek sağlanmaktadır. Mevcutta kiracısı tarafından kullanılmaktadır. Cepheleri yol kotunun altında kalmaktadır.

2 numaralı bölüm: 2 bodrum katta yer almaktadır. İş yeri alanı 1.045,43 m<sup>2</sup>, aynı katta bulunan depo alanı ise 1.004,68 m<sup>2</sup>'dir. Toplam brüt alanı 2.050,11 m<sup>2</sup> dir. Mevcutta kiracı tarafından kullanılmaktadır. Deposite Outlet AVM cephesinden girişi bulunmakta olup, cepheleri yol kotunun altında kalmaktadır.

3 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. 400,19 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi binanın iç kısmından ortak holden yapılmaktadır. 3 cepheli, köşe konumudur.

4 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. 410,47 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi binanın iç kısmından ortak holden yapılmaktadır. Tek cephelidir.

5 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. İş yeri brüt alanı 961,91 m<sup>2</sup>, 2. bodrum katta yer alan depo alanı 960,74 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Toplam brüt alanı 1922,65 m<sup>2</sup>'dir. İşyeri girişi 2715 Sk. üzerinden düz giriştir. İki cephelidir.

6 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. 449,53 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Tek cephelidir.

7 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. 492,54 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Bu cephedeki girişin solunda kalan iş yeridir. Tek cephelidir.

8 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. 94,15 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Tek cephelidir.

9 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. 94,86 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Bu cephedeki girişin sağında kalan iş yeridir. Tek cephelidir.

10 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. 256,53 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi 2715 Sokak üzerinden yol kotunun altından sağlanmaktadır. Tek cephelidir.

11 numaralı bölüm: 1. bodrum katında yer almaktadır. 493,24 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi OSB Giyim Koop. Sanayi Sitesi Sokak üzerinden düz giriş sağlanmaktadır. Tek cephelidir.

12 numaralı bölüm: Zemin katında yer almaktadır. 470,59 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi bina iç holünden sağlanmaktadır. 3 cepheli köşe konumludur.

13 numaralı bölüm: Zemin katında yer almaktadır. 585,61 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi bina iç holünden sağlanmaktadır. 2 cepheli köşe konumludur.

14 numaralı bölüm: Zemin katında yer almaktadır. 562,08 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi bina iç holünden sağlanmaktadır. Tek cephesi 2175 Sokak yönündedir.

15 numaralı bölüm: Zemin katında yer almaktadır. 915,9 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi ana bina girişinden girişte solda kalmaktadır. İki sokağa da cephesi vardır.

16 numaralı bölüm: Zemin+Asma katta yer almaktadır. Zemin katı 949,68 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Asma katı ise 470,59 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Toplam brüt kullanım alanı 1.420,27 m<sup>2</sup>'dir. 3 cepheli köşe konumludur. İş yeri girişi ana bina girişinden girişte sağda kalmaktadır.

17 numaralı bölüm: 1. normal katta yer almaktadır. 751,27 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Çift cepheli köşe konumludur.

18 numaralı bölüm: 1. normal katta yer almaktadır. 745,34 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Çift cepheli köşe konumludur.

19 numaralı bölüm: 1. normal katta yer almaktadır. 401,39 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Tek cephelidir.

20 numaralı bölüm: 1. normal katta yer almaktadır. 379,55 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Çift cephelidir.

21 numaralı bölüm: 1. normal katta yer almaktadır. 387,58 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Tek cephelidir.

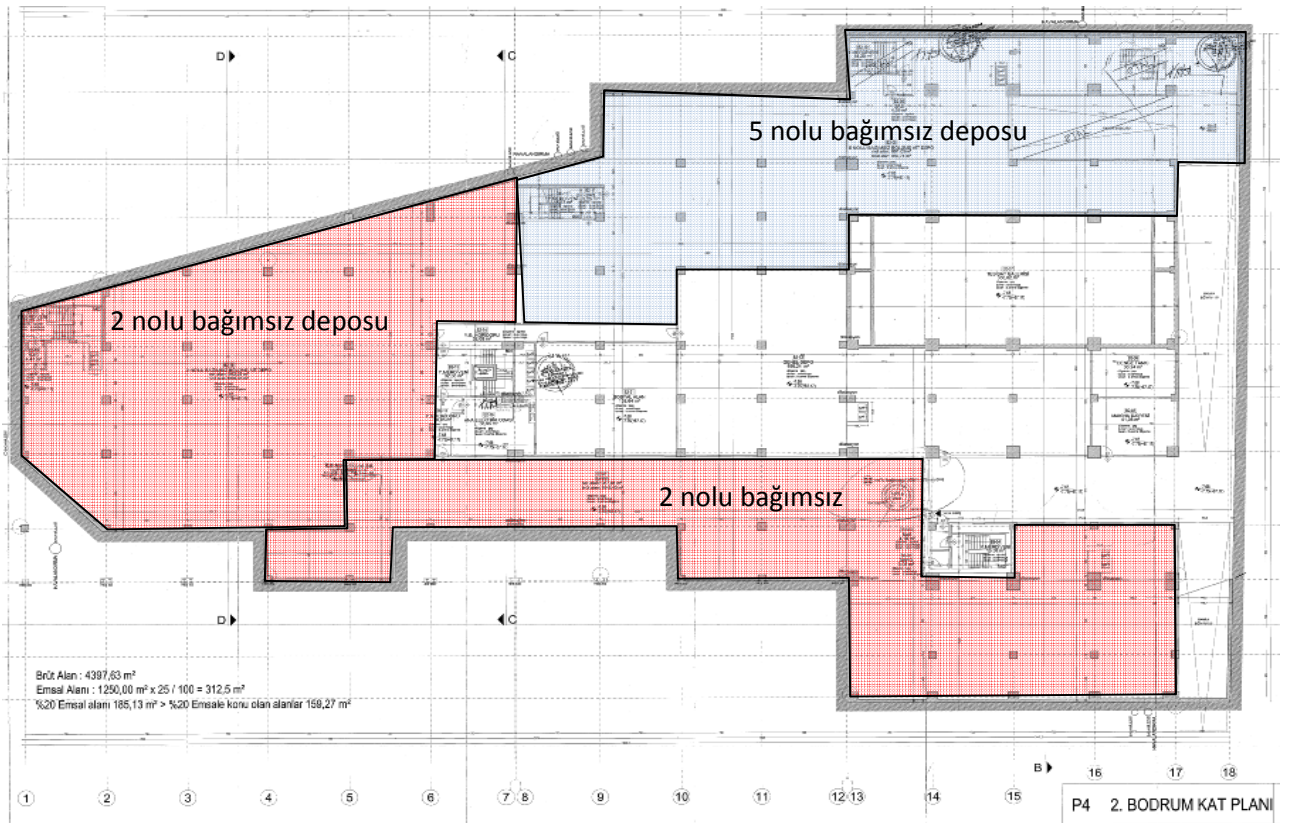
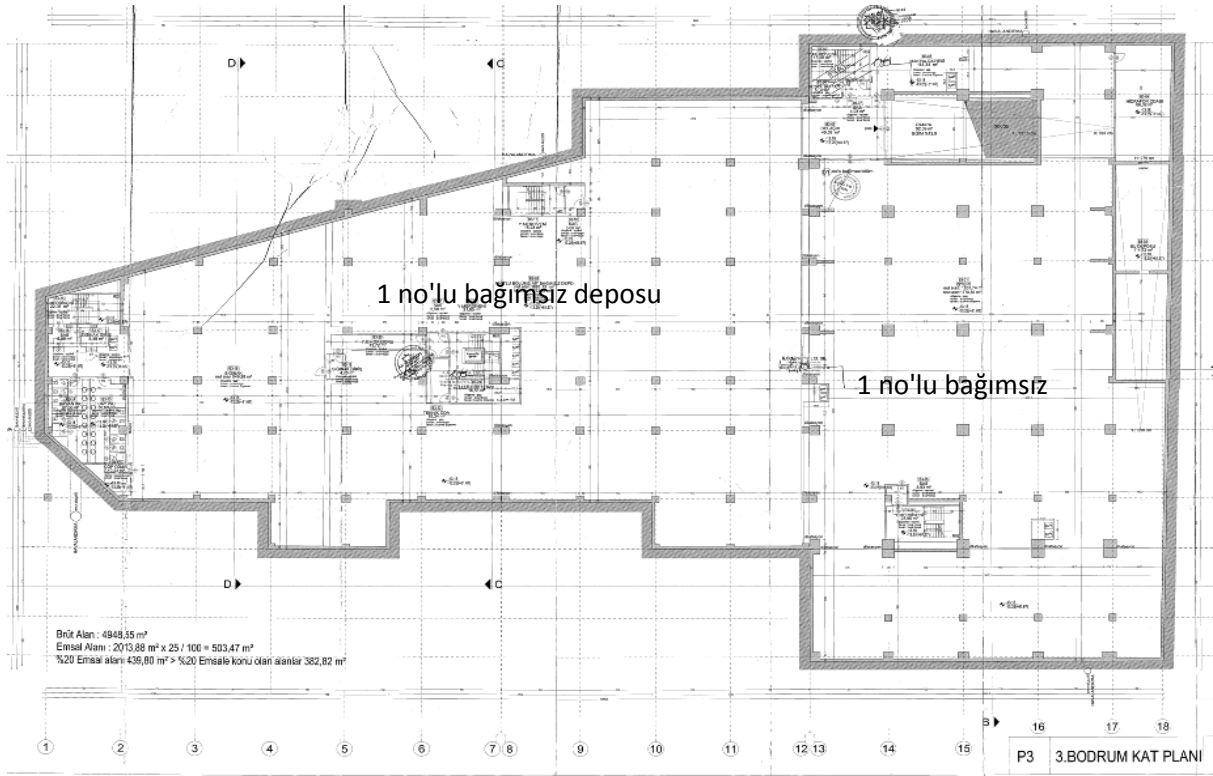
22 numaralı bölüm: 1. normal katta yer almaktadır. 390,43 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İş yeri girişi iç holden sağlanmaktadır. Tek cephelidir.

Mahallinde yapılan tespitlerde binanın güney cephesinde yol kotunda olan iş yerlerinin günlük ihtiyaca yönelik dükkan kullanımlı olduğu gözlemlenmiştir. Köşe dükkan (1. bodrum kat 11 numara) "Yemek Saati" ünvanlı bir restoran olup, diğer dükkanlar boş durumdadır.

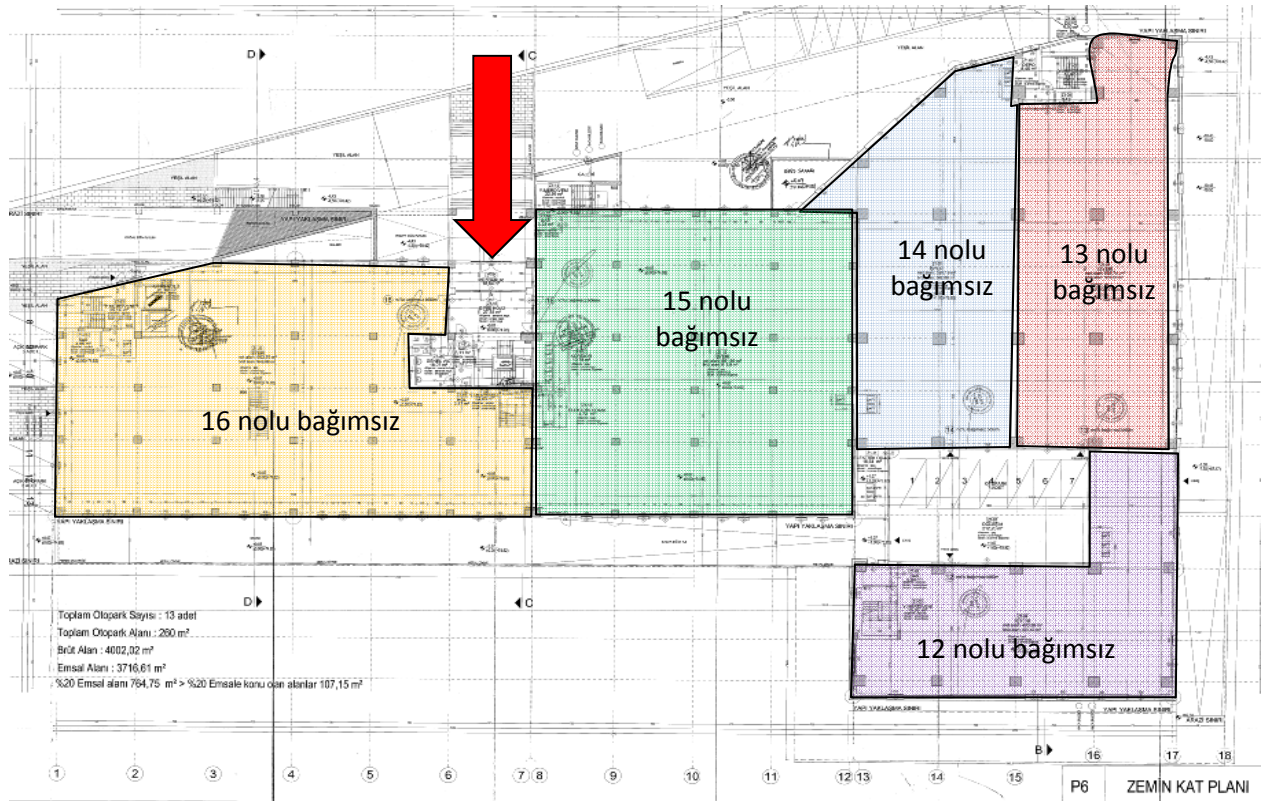
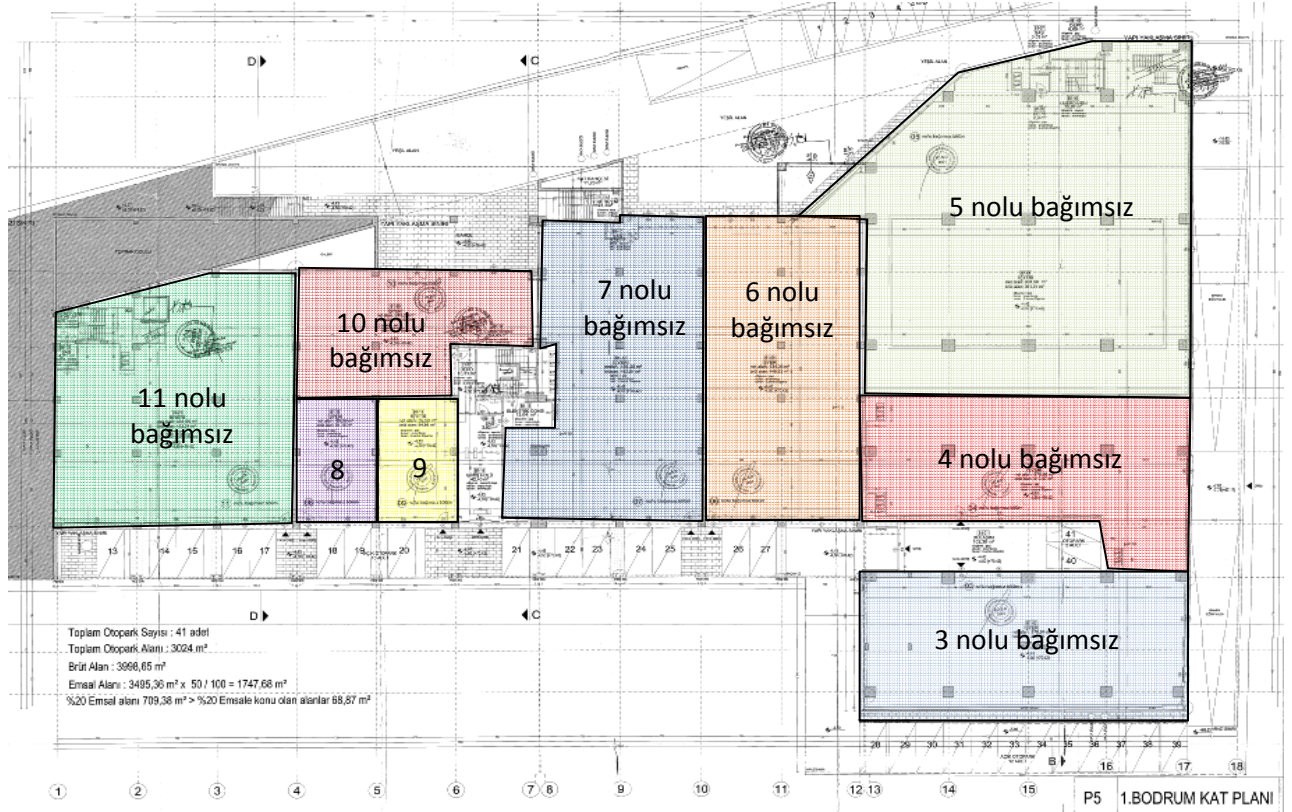
Binanın geri kalan bağımsızların depolamaya yönelik kullanımlar olduğu gözlemlenmiştir. 1. bodrum kat ve zemin katta ambalaj, plastik üzerine farklı firmalar olduğu gözlemlenmiştir. Zemin+Asma katta "Parıltı Yemek" isimli iş yeri bulunmaktadır. Ayrıca 1. Normal katta S.S.Giyim Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi yönetimi bulunmaktadır.

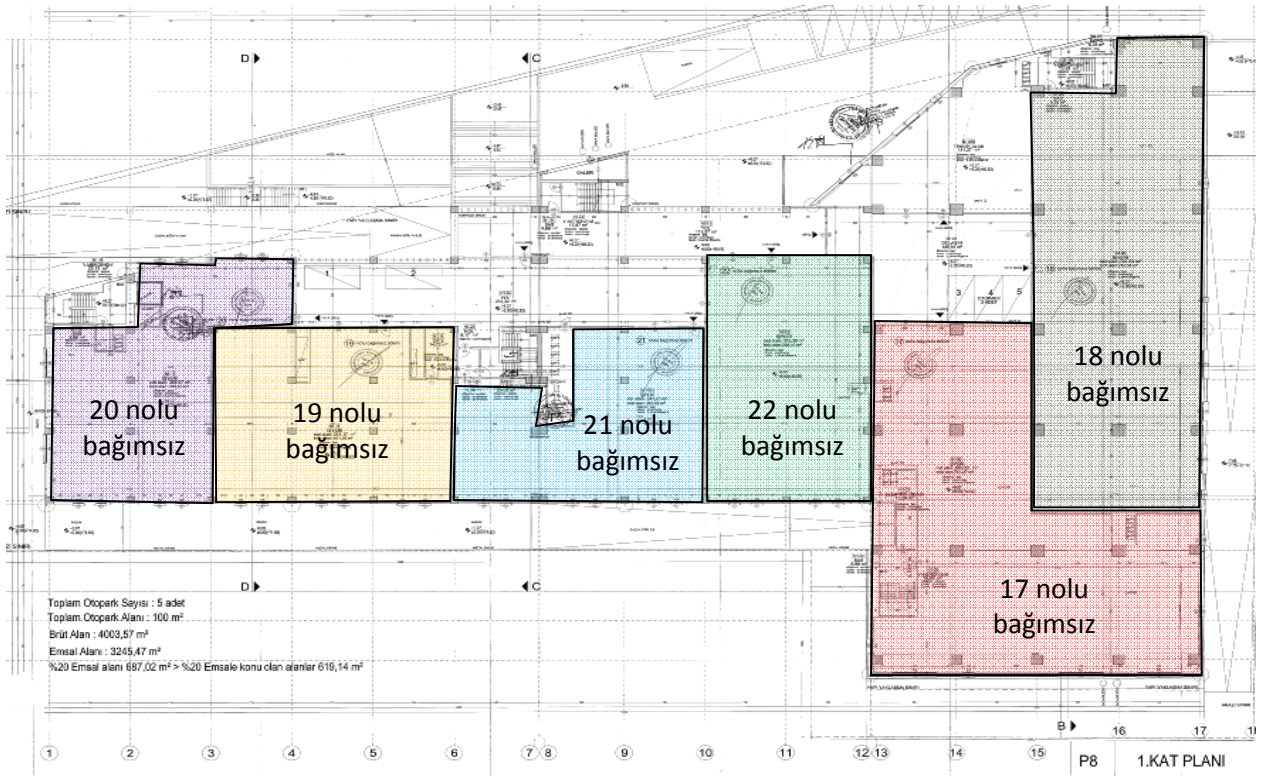
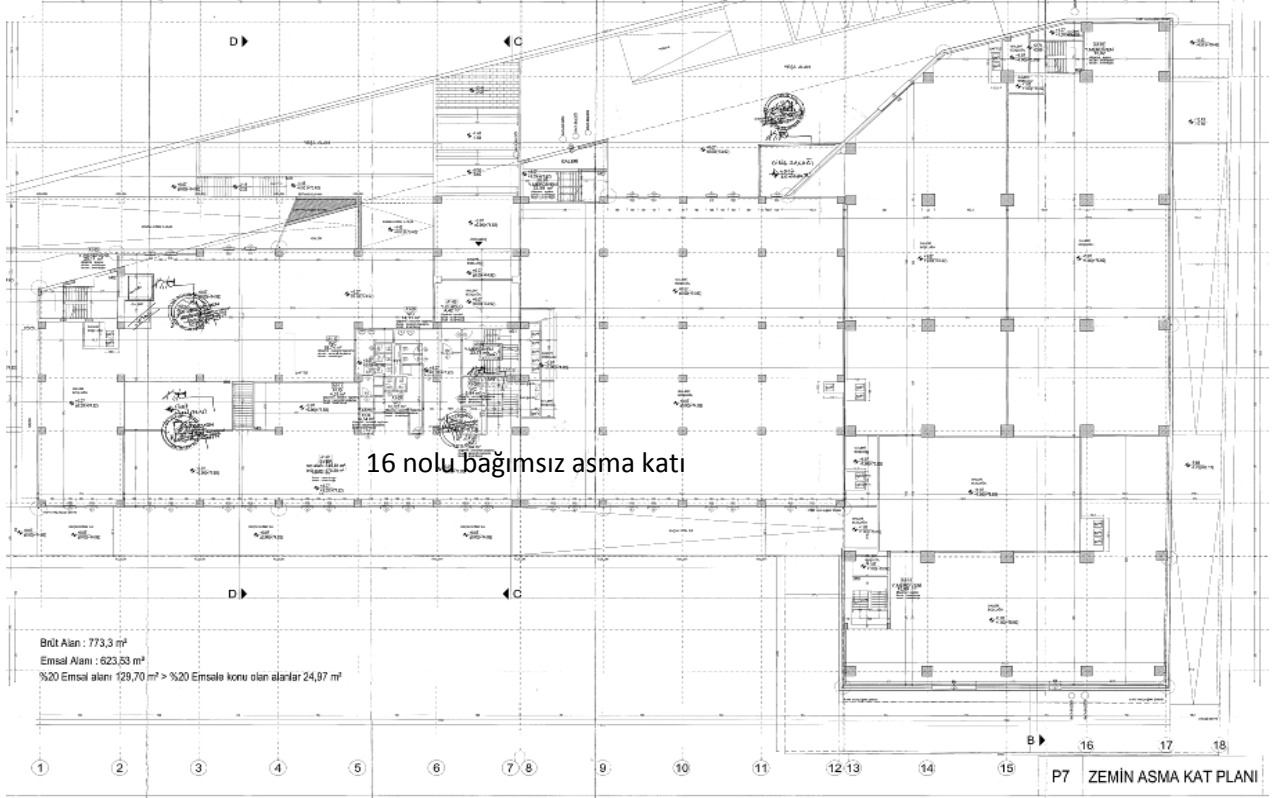
Genel olarak binanın tadilatlı ve bakımlı olduğu gözlemlenmiştir.

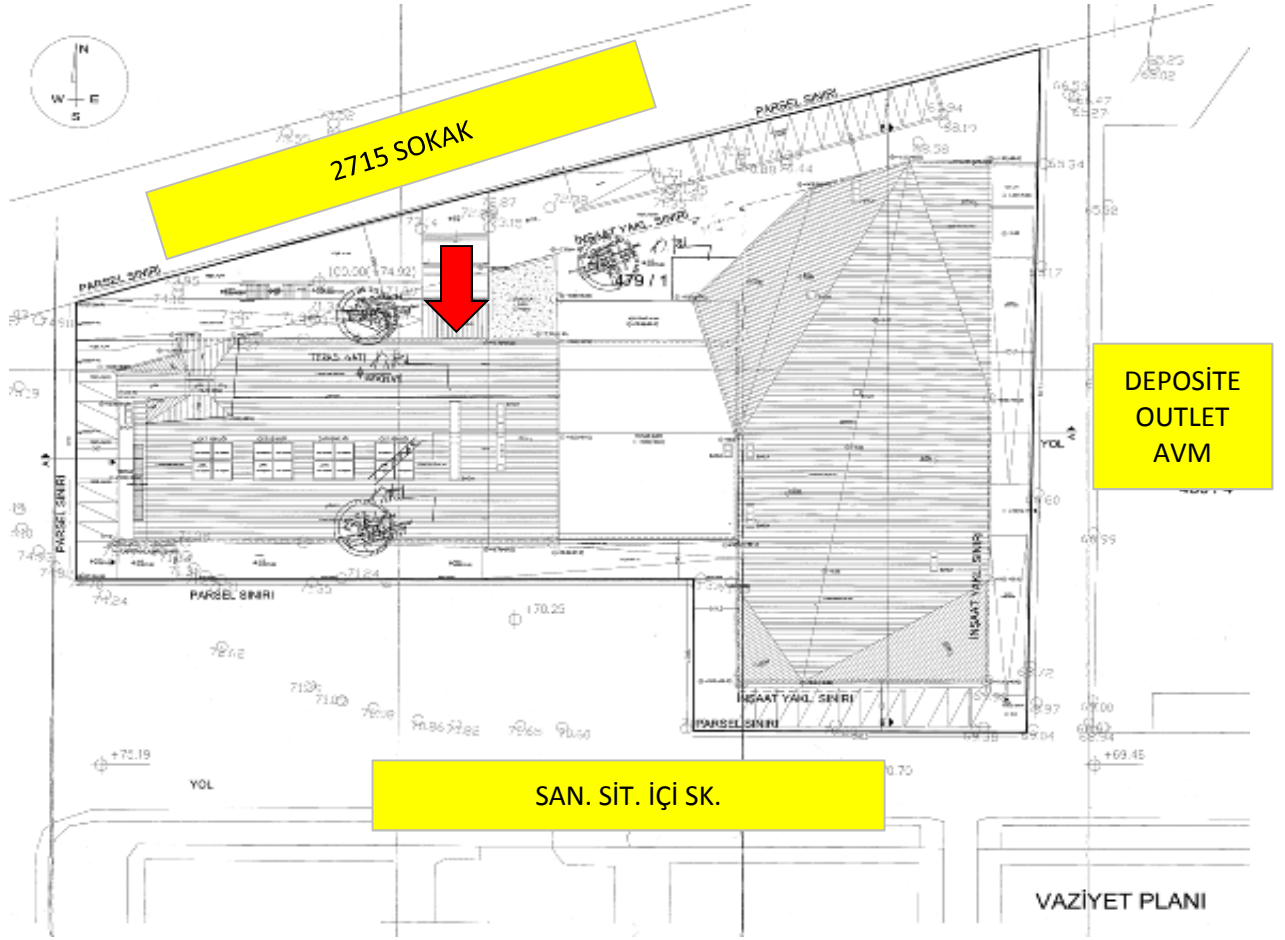












Taşınmaz Listesi		Katı	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
1	Numaralı Bağımsız	3.Bodrum	3312,89	3533,13
2	Numaralı Bağımsız	2.Bodrum	1930,09	2050,11
3	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	376,84	400,19
4	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	375,96	410,47
5	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	1793,01	1922,65
6	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	434,36	449,53
7	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	455,25	492,54
8	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	89,59	94,15
9	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	89,59	94,86
10	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	243,29	256,53
11	Numaralı Bağımsız	1.Bodrum	461,55	493,24
12	Numaralı Bağımsız	Zemin	430,26	470,59
13	Numaralı Bağımsız	Zemin	556,74	585,61
14	Numaralı Bağımsız	Zemin	520,19	562,08
15	Numaralı Bağımsız	Zemin	861,86	915,9
16	Numaralı Bağımsız	Zemin	1249,6	1420,27
17	Numaralı Bağımsız	1.Normal	696,92	751,27
18	Numaralı Bağımsız	1.Normal	701,53	745,34
19	Numaralı Bağımsız	1.Normal	361,17	401,39
20	Numaralı Bağımsız	1.Normal	356,97	379,55
21	Numaralı Bağımsız	1.Normal	341,75	387,58
22	Numaralı Bağımsız	1.Normal	372,3	390,43
<b>TOPLAM</b>			<b>16011,71</b>	<b>17207,41</b>

**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.



## 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, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



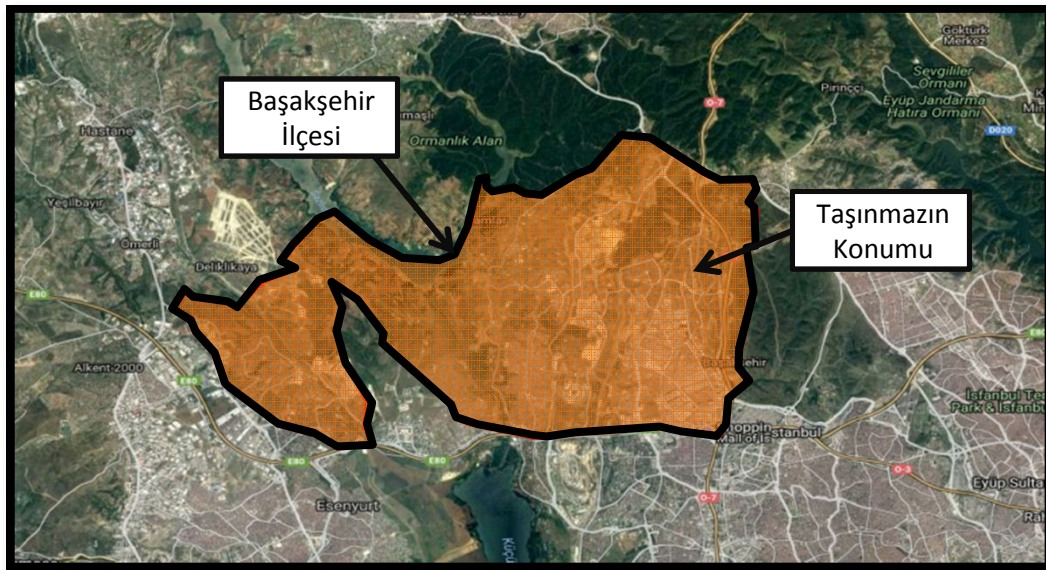
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle 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 Başakşehir nüfusu 2019 yılına göre 460.259' dur. Başakşehir ilçesi 11 mahalleden oluşmaktadır.

Başakşehir İlçesi'nin 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 ilçe sınırları içinde doğar ve ayrıca Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir.



#### 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, alış veriş 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 olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

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

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

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



Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk ve ikinci yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir. 2020 yılında ise baş gösteren pandemi nedeni ile küresel boyutta durgunluk yaşanmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.



02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

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

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.
- \* Taşınmazların nitelik itibarıyla belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Parsel üzerindeki yapıda kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölümlerin değerlendirilmesinde;  
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,  
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık İşyeri Emsalleri

##### 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Final

TEL 1 ; 0 212 450 10 10

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Trios 2023 de bulunan 930 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 5.750.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 30.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	930 .-M <sup>2</sup>	5.750.000 .-TL	6.183 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	930 .-M <sup>2</sup>	30.000 .-TL	32 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Millet Emlak

TEL 1 ; 0 535 027 27 77

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Aykosan Sanayi Sitesi'nde bulunan 850 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 3.600.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 20.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	850 .-M <sup>2</sup>	3.600.000 .-TL	4.235 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	850 .-M <sup>2</sup>	20.000 .-TL	24 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yerinde Emlak

TEL 1 ; 0 532 657 07 00

#### ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Çorapçılar Sanayi Sitesi'nde bulunan 600 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 2.650.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 17.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	600 .-M <sup>2</sup>	2.650.000 .-TL	4.417 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	600 .-M <sup>2</sup>	17.000 .-TL	28 .-TL/M <sup>2</sup>

**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Yerinde Emlak**

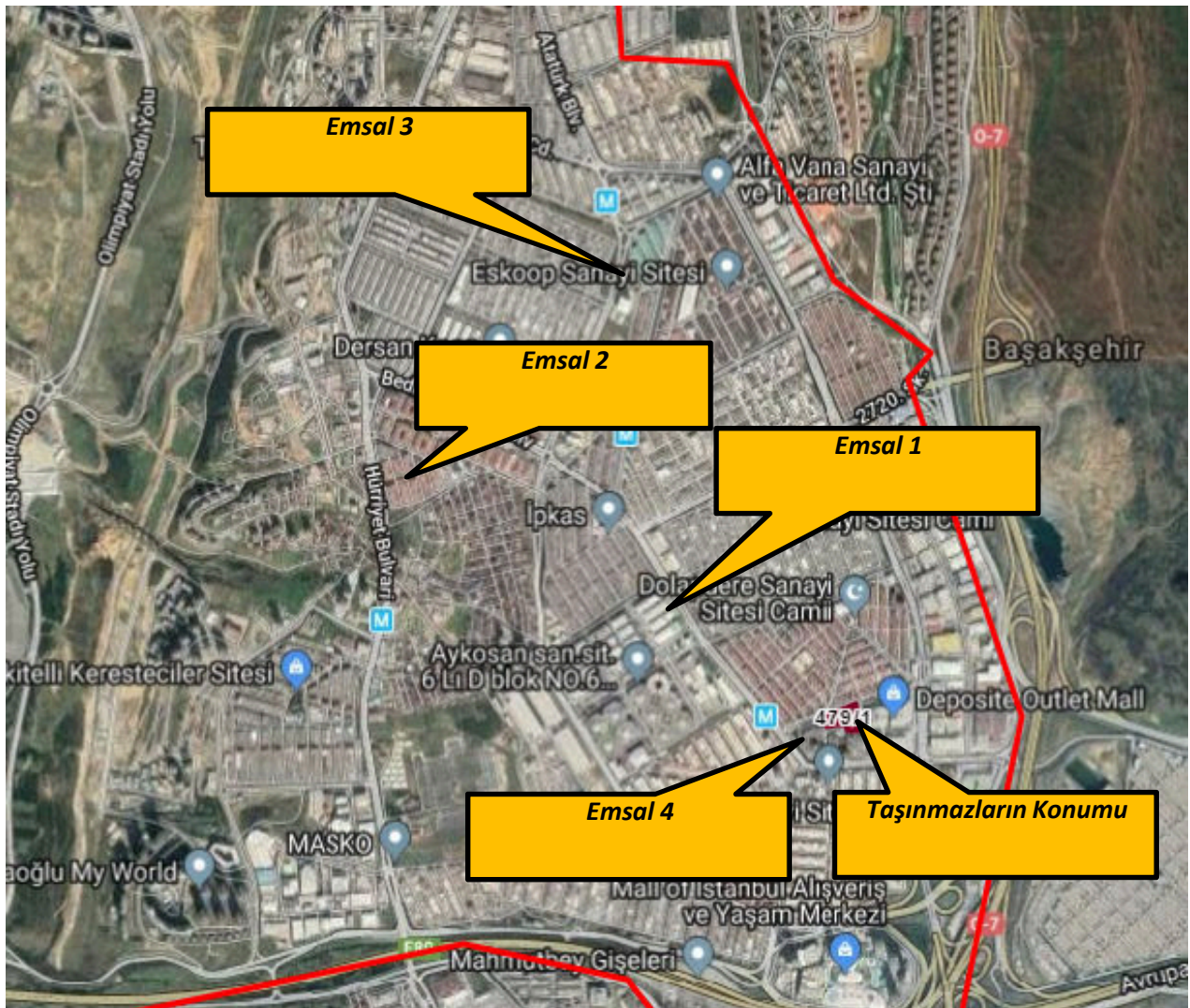
TEL 1; 0 532 657 07 00

**ALINAN BİLGİ**

İkitelli OSB de Giyim Sanatkarlar Sanayi Sitesi'nde bulunan 110 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 650.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 15.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	650.000 .-TL	5.909 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	3.000 .-TL	27 .-TL/M <sup>2</sup>

**Satılık İşyerleri Emsalleri Krokisi**

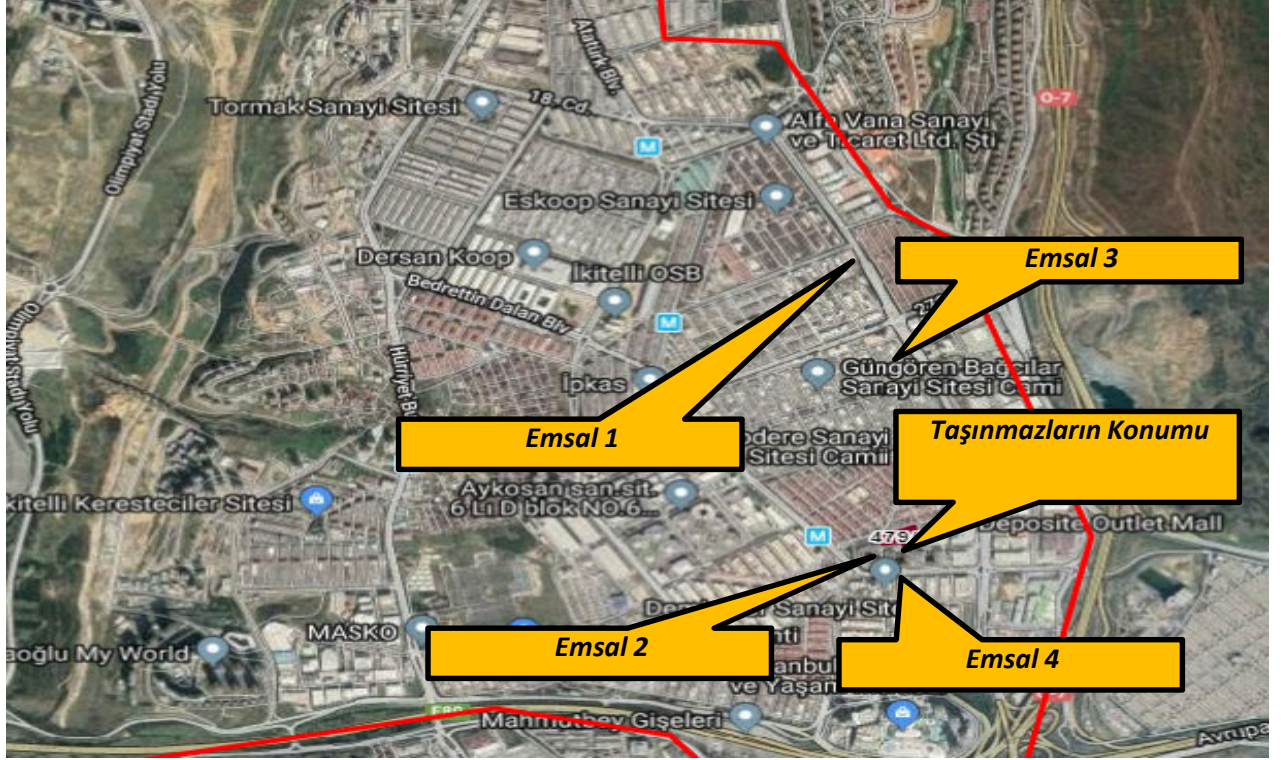


**Kiralık İşyeri Emsalleri**

<b>1 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 212 549 11 58 <b>ALINAN BİLGİ</b>  İkitelli OSB de İş Modern Sanayi Sitesi'nde bulunan 700 m <sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 24.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	<b>M&amp;Y Gayrimenkul</b>				
<table border="1"><tr><td><b>KİRALIK</b></td><td>700 .-M<sup>2</sup></td><td>24.000 .-TL</td><td>34 .-TL/M<sup>2</sup></td></tr></table>	<b>KİRALIK</b>	700 .-M <sup>2</sup>	24.000 .-TL	34 .-TL/M <sup>2</sup>	
<b>KİRALIK</b>	700 .-M <sup>2</sup>	24.000 .-TL	34 .-TL/M <sup>2</sup>		
<b>2 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 532 657 07 00 <b>ALINAN BİLGİ</b>  İkitelli OSB de Giyim Sanatkarlar Sanayi Sitesi'nde bulunan 55 m <sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 2.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	<b>Yerinde Emlak</b>				
<table border="1"><tr><td><b>KİRALIK</b></td><td>55 .-M<sup>2</sup></td><td>2.000 .-TL</td><td>36 .-TL/M<sup>2</sup></td></tr></table>	<b>KİRALIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	2.000 .-TL	36 .-TL/M <sup>2</sup>	
<b>KİRALIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	2.000 .-TL	36 .-TL/M <sup>2</sup>		
<b>3 Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 532 252 01 64 <b>ALINAN BİLGİ</b>  İkitelli OSB de Trios 2023 de bulunan 370 m <sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 20.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün yapım yılı değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule göre daha yenidir.	<b>Yılmaz Emlak</b>				
<table border="1"><tr><td><b>KİRALIK</b></td><td>370 .-M<sup>2</sup></td><td>20.000 .-TL</td><td>54 .-TL/M<sup>2</sup></td></tr></table>	<b>KİRALIK</b>	370 .-M <sup>2</sup>	20.000 .-TL	54 .-TL/M <sup>2</sup>	
<b>KİRALIK</b>	370 .-M <sup>2</sup>	20.000 .-TL	54 .-TL/M <sup>2</sup>		
<b>4 Beyan Eden Kişi, Kurum</b> TEL 1 ; 0 212 803 03 23 <b>ALINAN BİLGİ</b>  İkitelli OSB de Giyim Sanatkarlar Sanayi Sitesi'nde bulunan 150 m <sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 4 bağımsız odadan oluştuğu beyan edilme ofisin 3.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	<b>Emlak Ofisi</b>				
<table border="1"><tr><td><b>KİRALIK</b></td><td>150 .-M<sup>2</sup></td><td>3.000 .-TL</td><td>20 .-TL/M<sup>2</sup></td></tr></table>	<b>KİRALIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	3.000 .-TL	20 .-TL/M <sup>2</sup>	
<b>KİRALIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	3.000 .-TL	20 .-TL/M <sup>2</sup>		



### Kiralık İşyeri Emsalleri Krokisi



#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		3.600.000	2.650.000	650.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	562,08	850	600	110
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.235	4.417	5.909
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 20%	BENZER 5%	KÜÇÜK -15%
KAT	ZEMİN KAT			
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>	15 NL B.BL.	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	İŞ YERİ			
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İş Yeri BENZER 0%	İş Yeri BENZER 0%	İş Yeri BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -20%	İYİ -20%	BENZER -5%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -20%	İYİ -20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-8%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-25%	-43%	-30%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.277</b>	<b>3.176</b>	<b>2.518</b>	<b>4.136</b>

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
KİRA FİYATI		24.000	2.000	3.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	562,08	700	55	150
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	15 NL B.BL.	34	36	20
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK
		15%	-30%	-20%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	ORTA İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-15%	-5%
YAPI KALİTESİ		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	0%	0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-25%	-55%	-30%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>18,65</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>14</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlendirilen taşınmazların birim m<sup>2</sup> değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan atölye, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Bölgedeki atölye ve işyeri emsalleri OSB içinde olmaları nedeni ile konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak her bir bağımsız bölümün değeri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 7.000.-TL/m<sup>2</sup> (dükkan, depolu dükkan, müstakil, atölye) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca, emsal birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında 20.-TL/m<sup>2</sup> ile 54.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 15 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Birim metrekare satış değeri karşılaştırma tablosundan yola çıkarak 3.275.-TL/m<sup>2</sup> olarak, birim kira değeri 17,65.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiş olup diğer bağımsız bölümlerin birim m<sup>2</sup> değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.



### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

<b>22 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>57.833.300 TL</b>
<b>22 Adet Taşınmazın Servet GYO A.Ş. Hissesindein (~ % 48,65 ) Toplam Değeri</b>	<b>28.135.900 TL</b>

#### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Söz konusu taşınmazların işyeri nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

##### 6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6,26-%7,70 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6,80 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	930	30.000	360.000	5.750.000	6,26%
Emsal 2	850	20.000	240.000	3.600.000	6,67%
Emsal 3	600	17.000	204.000	2.650.000	7,70%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 479 ada 1 parsel üzerinde yer alan 22 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin, yıllık net gelirleri hesaplanmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine bağlı olarak pazar yaklaşımı yöntemi sonucu aylık toplam kira değeri 308.200.-TL/ay olarak hesaplanmıştır.

#### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Taşınmazların Toplam Değeri

<b>22 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>57.977.700 TL</b>
<b>22 Adet Taşınmazın Servet GYO A.Ş. Hisselinin ( ~ % 48,65 ) Toplam Değeri</b>	<b>28.206.151 TL</b>

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının projesine ve iskanına uygun kullanımının olduğu düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

<b>22 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>57.833.300 TL</b>
<b>22 Adet Taşınmazın Servet GYO A.Ş. Hisselinin ( ~ % 48,65 ) Toplam Değeri</b>	<b>28.135.900 TL</b>

#### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

<b>22 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>57.977.700 TL</b>
<b>22 Adet Taşınmazın Servet GYO A.Ş. Hisselinin ( ~ % 48,65 ) Toplam Değeri</b>	<b>28.206.151 TL</b>

### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve

yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Elde edilen iki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan işyeri birim m<sup>2</sup> değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

### **6.5.3 - 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.

### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

### **6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapının 21.03.2016 tarih ile onaylanmış olan mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Yapının üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup alınmış olan yapı kullanma izin belgesine istinaden 15.01.2020 tarih, 1451 yevmiye ile kat mülkiyetine geçirilmiştir. Değerlemede onaylı yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projesine esas bilgiler alınmıştır.

### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında taşınmazların kira birim değerlerinin 16.-TL/m<sup>2</sup> - 22.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

### **6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi niteliğinde değildir.

### **6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu 479 ada 1 parsel üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihiinin de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğin 22. maddesinin (b) bendinde " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve her bir taşınmazın tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın 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 Servet GYO A.Ş. hissesinin

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

#### **1/1 (tam) hissenin toplam değeri için :**

**57.833.300 .-TL**

(Elli Yedi Milyon Sekiz Yüz Otuz Üç Bin Üç Yüz Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**68.243.294 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

#### **Değerlemeye konu olan % 48,65 oranındaki hissenin toplam değeri için :**

**28.135.900 .-TL**

(Yirmi Sekiz Milyon Yüz Otuz Beş Bin Dokuz Yüz Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**33.200.363 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

### 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.