

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	05.01.2021
RAPOR NO	SRV-2011002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	480 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDEKİ DEPOSİTE AVM (A5 - A6 BLOK)
DEĞERLEME ADRESİ	ZİYA GÖKALP MAH. ATATÜRK BULVARI GİYİM SANATKARLARI SANAYİ SİTESİ DEPOSİTE AVM A5 - A6 BLOK
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme 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 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 İpotek Yazıları
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7 - Yapı Kullanım İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri
- 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, 480 ada, 7 nolu parselde kayıtlı İşyeri (A5 - A6 blok) ve Arsası nitelikli binanın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 100) pazar değerinin tespit edilmesidir.

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 Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için tarih ve SRV-2011002 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1510004	SRV-1611004	SRV-1910174-REV.
Rapor Tarihi	31/12/2015	30.12.2016	07.01.2020 (Rev.24.06.2020)
Rapor Konusu	480 ada 7 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 100 hissesi	480 ada 7 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 100 hissesi	480 ada 7 parsel üzerindeki A5 - A6 blokun % 100 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	162.604.719	179.257.010	271.802.764

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İKİTELLİ-2
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	480
Parsel No	:	7
Alanı	:	26.418,08 m ²
Vasfı	:	İŞ YERİ (A5 - A6 BLOK) VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Hisse	:	1 / 1
Sahibi	:	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	38813
Tapu Tarihi	:	30.12.2020
Cilt No	:	148
Sayfa No	:	14563

2.2 - Takyidat Bilgileri

Servet GYO A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde;

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

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

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

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

Beyan: 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)

Taşınmazın 23/400 hissesi üzerinde;

İpotek: Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 23.05.2019 tarih, 12782 yevmiye ile 20.000.000.-TL tutarında %38 değişken faizli 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

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

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

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

Borçlanma sınırı

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

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; 30.12.2020 tarih 38813 yevmiye numarası ile ana gayrimenkulün niteliğinin kat mülkiyetinin terkinini ve birleştirme işlemi ile değiştiği görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu parsel 17.07.2008 tasdik tarihli Tadilat İmar Planları'nda Sanayi Alanında kalmakta olup, H=24.50 metre, 5 kattır. 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 - UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunmaktadır. Yapılaşma koşulları, ön bahçe çekme mesafesi 20m., yan bahçe çekme mesafeleri 30 m., arka bahçe çekme mesafesi 5-7 m. olarak belirtilmiştir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. 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.15.08.2012 tarihli tadilat ruhsatı öncesi yapı ruhsatlarında ve 17.08.2012 tarihli yapı kullanma izin belgesi öncesi yapı kullanma izin belgesinde ana gayrimenkul 480 ada 4 parsel olarak geçmektedir. 07.08.2012 tarih ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi' nde incelenmiştir. Yapı projesine göre ve mevcutta 2 bodrum+zemin+3 normal kat+çatı katından ibaret olup toplam 97.954,65 m² inşaat alanına sahiptir.

Servet GYO tarafından ekte sunulan Yapı Kayıt Belgeleri alınmıştır. Bu belgeler Şirket tarafından tarafımıza iletilmiş olup 30.06.2019 tarihli, A isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan, 21.12.2019 tarihli, B isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan ve 25.12.2019 tarihli C isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan 3 adet yapı kayıt belgesi mevcuttur. Bu belgeler binada ruhsat harici yapılmış olan düzenlemelere yönelik alınmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının "b) *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, alışveriş merkezi, iş merkezi, 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*" Bu bende göre taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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 ²)	ORTAK ALAN (M ²)	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M ²)
07.03.2005	2005/005	YENİ YAPI	ATÖLYE	68	2	4	6	49.789,36	35.592,76	4A	85.382,12
22.12.2005	2005/048	TADİLAT	ATÖLYE	68	2	4	6	49.789,36	48.165,29	4A	97.954,65
09.06.2008	2008/023	TADİLAT	ATÖLYE	68	2	4	6	51.647,04	46.307,61	4A	97.954,65
15.08.2012	2012/031	TADİLAT	İŞ YERİ	68	2	4	6	51.647,04	46.307,61	4A	97.954,65

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 ²)	ORTAK ALAN (M ²)	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M ²)
11.08.2006	2006/019	YAPI KULLANMA İZİNİ	ATÖLYE	68	2	4	6	49.789,36	48.165,29	4A	97.954,65
08.08.2008	2008/16	YAPI KULLANMA İZİNİ	İŞ YERİ	68	2	4	6	51.647,04	46.307,61	4A	97.954,65
17.08.2012	2012/023	YAPI KULLANMA İZİNİ	İŞ YERİ	68	2	4	6	51.647,04	46.307,61	4A	97.954,65

YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ						
DÜZENLEME TARİHİ	BAŞVURU NUMARASI	BELGE NO	BELGENİN KAPSAMI	BELGENİN NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO
30.06.2019	4817434	M385KKRP	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TİCARİ	121,00	A
21.12.2019	5762250	BNNFN7MP	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TİCARİ	11.363,00	B
25.12.2019	5763841	T8VP41CD	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TİCARİ	5.630,00	C

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak 07.08.2012 tarih ile onaylanmış olan İkitelli O.S.B. Müdürlüğü'nce onaylanan projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca binanın içerisinde ruhsat harici yapılmış olan düzenlemelere yönelik alınmış yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. 4817434 nolu belge bina cephesine 7 kata hizmet vermesi için yapılmış olan asansöre yönelik düzenlenmiştir. 5762250 nolu belge binanın çatı katında yer alan projede otopark olarak görünen bölümlerin mevcutta işyeri kullanımına yönelik fonksiyon değişikliği yapılmış olmasına yönelik düzenlenmiştir. 5763841 nolu belge ise bina ortak alanlarında yapılmış olan genel düzenlemelere yönelik düzenlenmiştir. İlgili belgeler rapor ekinde sunulmuştur. Düzenlenmiş olan yapı kayıt belgeleri ile binada yapı kullanma izin belgesinden farklı olarak alan artışı gerçekleşmemiştir.

Binanın toplam alanı, son tadilat yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde 97.954,65 m² dir.

Mevcutta taşınmazın düzenlenmiş olan tadilat ruhsatına, yapı kullanma izin belgesine ve yapı kayıt belgelerine alan olarak uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün 17.08.2012 tarihli Yapı Kullanım İzin Belgesine göre Yapı Denetim Şirketi İhlamurkuyu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Kızılırmak İş Hanı, A blok, No: 251/25 Ümraniye İST adresinde kayıtlı Artı 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, 480 Ada, 7 parsel üzerinde yer alan Deposite AVM kapsamındaki A5 ve A6 Bloktur.

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

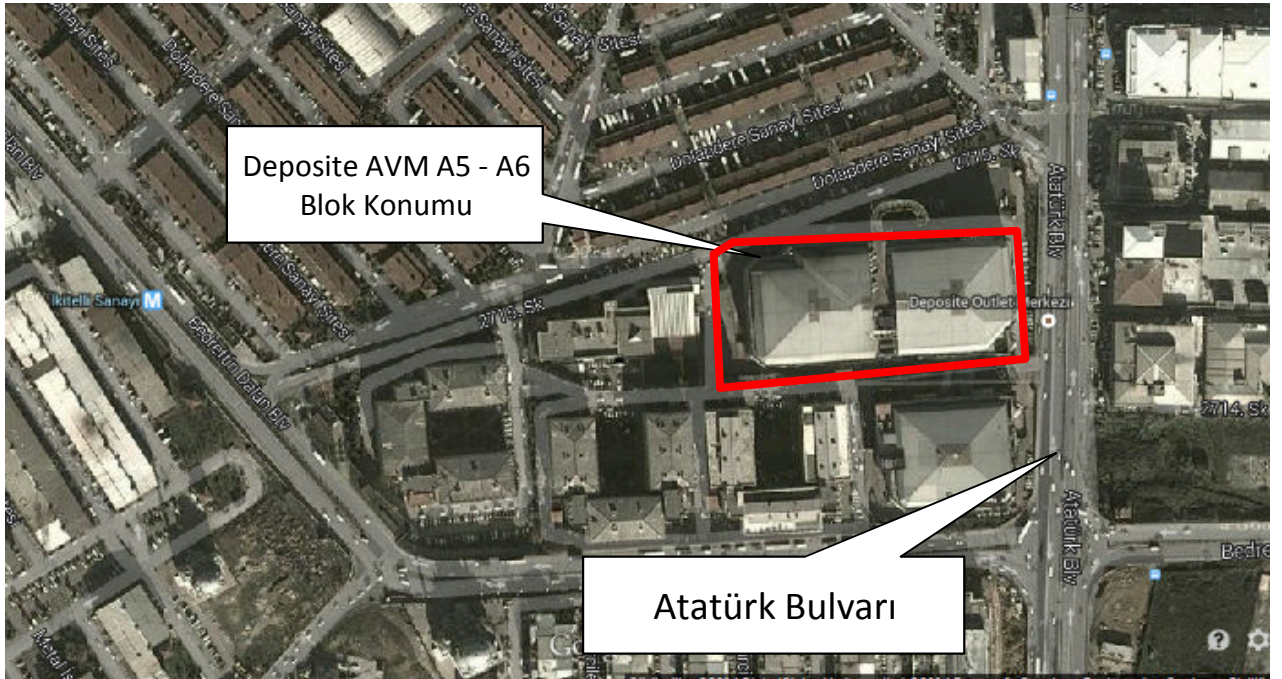
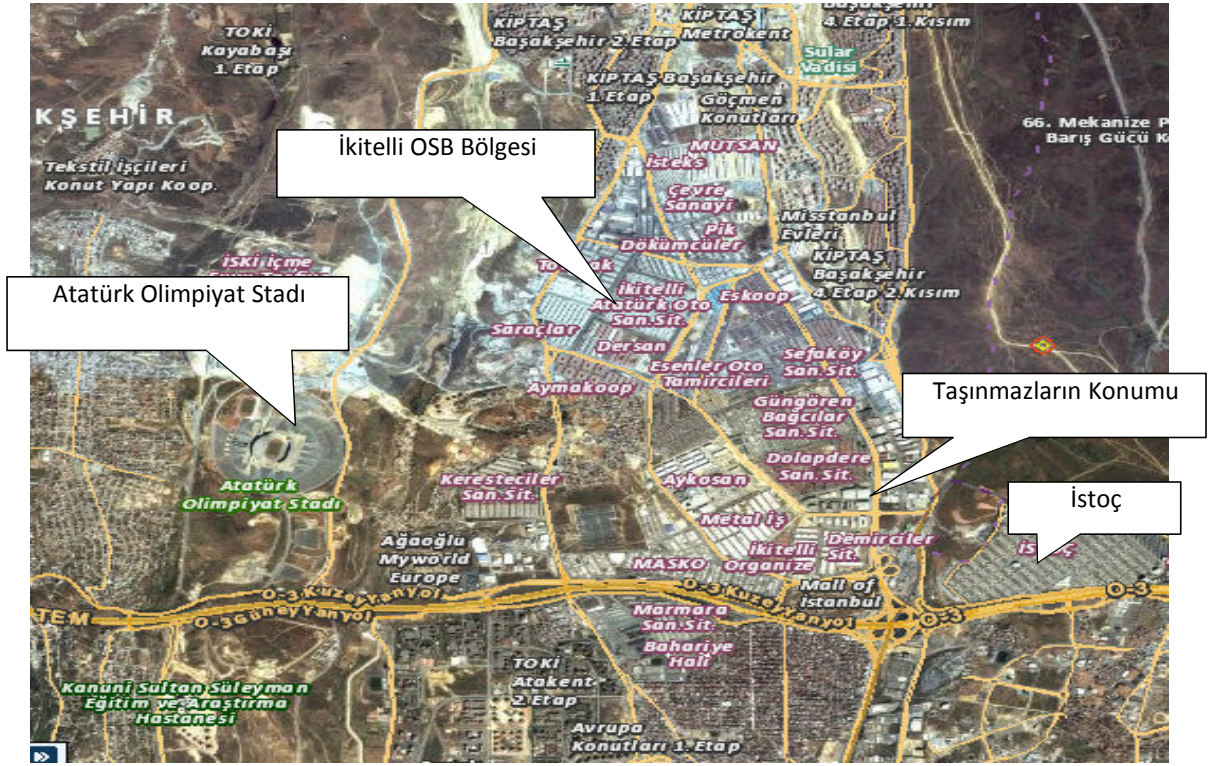
Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.

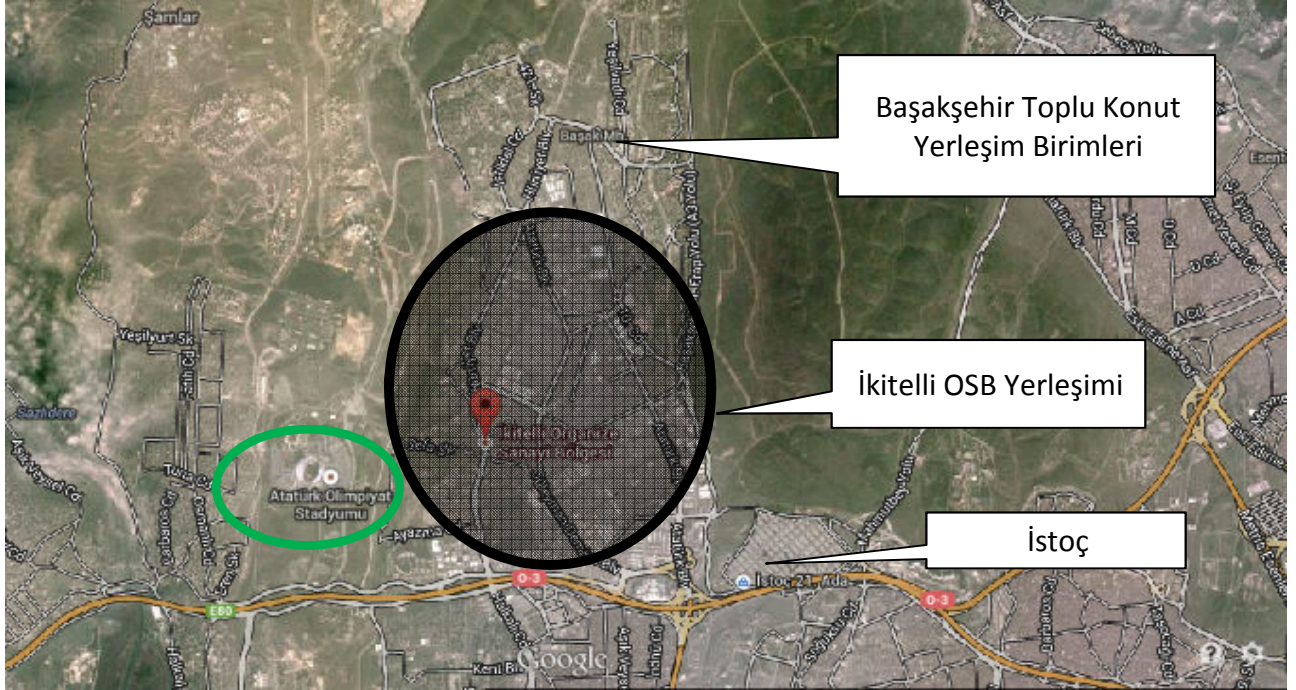
Otobana yakın bir konumda yer almaktadır. Otoban bağlantısına yaklaşık 1-2 dakikalık araç mesafesinde konumlanmışlardır. Taşınmazların bulunduğu bina Basın Ekspres Yolu'na yakın bir konumda yer almakta olup E-5 çevreyoluna yaklaşık 5-6 dakikalık araç mesafesinde yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait mimari proje OSB Müdürlüğü' nde incelenmiştir.

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

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

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

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

Bina projesine ve iskan belgesine göre 68 adet işyerinden oluşmakta olup, işyerlerinin toplam alanı 51.647,04 m², binanın toplam inşaat alanı ise 97.954,65m² dir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	4A
Kullanım Amacı	:	İşyeri - Depo
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
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
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

2. bodrum kat zemini epoksi, duvarları plastik boyalı, tavan ise betondur. 1. bodrum katın zemini seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır. Zemin katın zemin döşemeleri seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır. 1. katın zemini seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır. 2.normal katın zemini seramik, duvarlar kaplama, tavanlar ise yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.3.normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur. Çatı katının zemini ise epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Mahallinde yapılan tespit 1. Bodrum kat ile zemin kat arasında yürüyen merdivenler arasında kalan kısımda zemin döşemesinin kırılarak atrium oluşturulduğu görülmüştür. 2. bodrum kattan başlayıp zemin kata çıkan asansörler mevcut durumda çatı katına kadar uzatılmıştır. Bodrum katından başlayıp çatı katına kadar giden araç rampasının yanına 1. Bodrumdan çatı katına çıkan personel asansörü ve merdiven alanları inşa edilmiştir. Binanın kuzey cephesinden zemin katta yer alan dükkâna çelik köprü ile giriş oluşturulduğu görülmüştür. Yapılmış olan bu düzenlemelere ilişkin yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin ve yapı kayıt 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, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



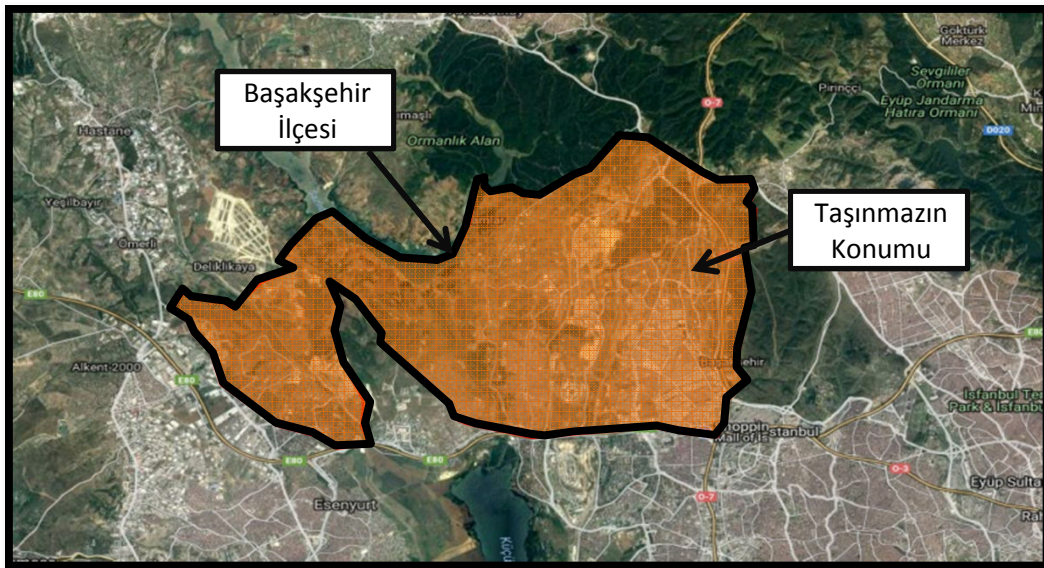
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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 İspartakule 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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla 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.

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.

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği nedeni ile belirli alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

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 inşası 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 yapının değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Ekstra

TEL 1 ; 0 212 671 77 78

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 7 kattan ibaret olan ve toplam 8.500 m² alanlı olarak pazarlanan yük asansörü olduğu, tır yükleme alanı olduğu belirtilen plaza tipi yeni binanın 70.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 380.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	8500 .-M ²	70.000.000 .-TL	8.235 .-TL/M ²
KİRALIK	8500 .-M ²	380.000 .-TL	45 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Organize Emlak

TEL 1 ; 0 212 488 33 90

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olan ve toplam 7.700 m² alanlı olarak pazarlanan yük asansörü olduğu, tır yükleme alanı olduğu belirtilen plaza tipi yeni binanın 53.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 285.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	7700 .-M ²	53.500.000 .-TL	6.948 .-TL/M ²
KİRALIK	7700 .-M ²	285.000 .-TL	37 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Çözüm Emlak

TEL 1 ; 0 212 351 20 18

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de konumlu olan 11 kattan ibaret olmak üzere toplam 20.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 80.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 485.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	20000 .-M ²	80.000.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
KİRALIK	20000 .-M ²	485.000 .-TL	24 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Doruk Gayrimenkul

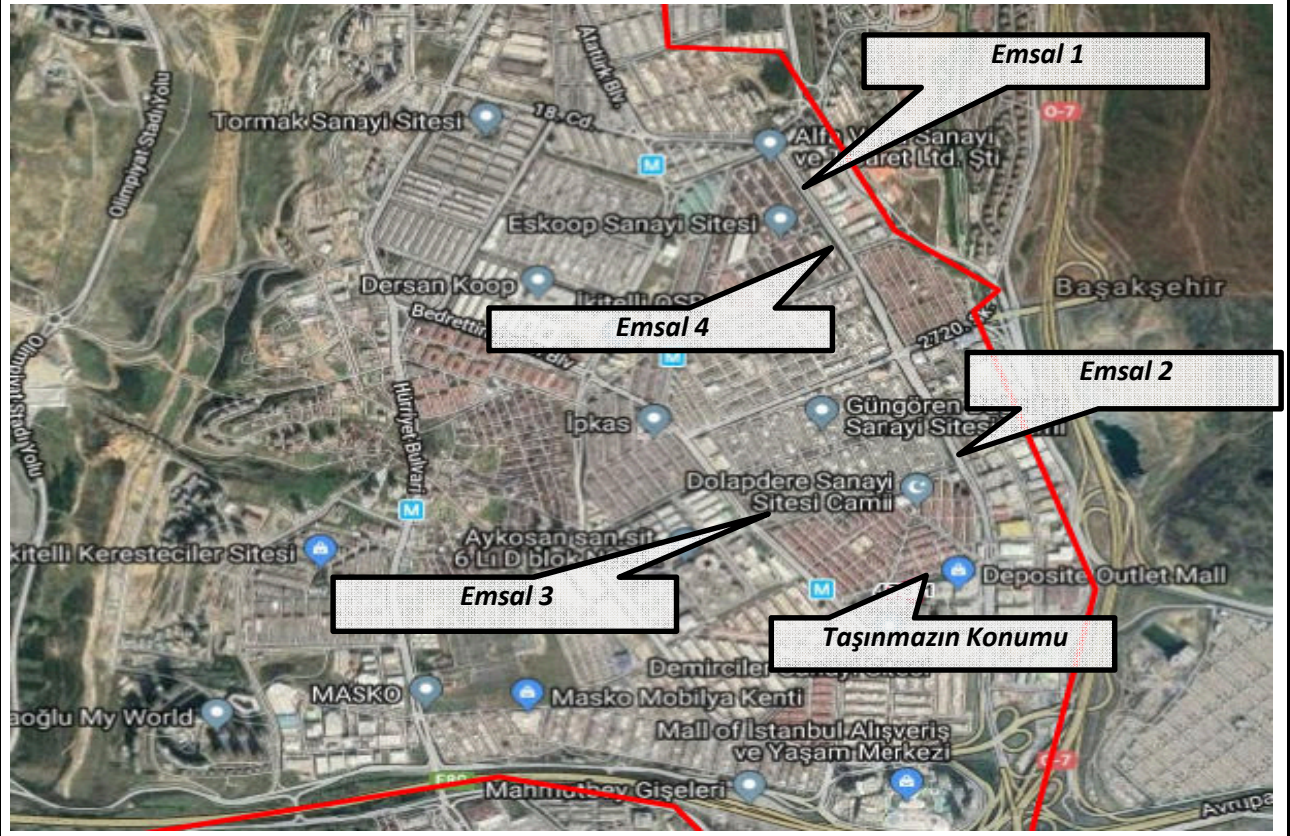
TEL 1 ; 0 532 657 07 00

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olmak üzere toplam 6.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 25.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Aylık kira getirisinin 125.000.-TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6000 .-M ²	25.000.000 .-TL	4.167 .-TL/M ²
KİRALIK	6000 .-M ²	125.000 .-TL	21 .-TL/M ²

Satılık Bina Emsalleri Krokisi



Kiralık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 286 51 68 ALINAN BİLGİ İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olmak üzere toplam 12.000 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 250.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Özçakar Gayrimenkul				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>12000 .-M²</td> <td>250.000 .-TL</td> <td>21 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	12000 .-M ²	250.000 .-TL	21 .-TL/M ²	
KİRALIK	12000 .-M ²	250.000 .-TL	21 .-TL/M ²		
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 212 555 10 10 ALINAN BİLGİ İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 6 kattan ibaret olmak üzere toplam 2.400 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 66.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Fox Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>2400 .-M²</td> <td>66.000 .-TL</td> <td>28 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	2400 .-M ²	66.000 .-TL	28 .-TL/M ²	
KİRALIK	2400 .-M ²	66.000 .-TL	28 .-TL/M ²		
3 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 252 01 64 ALINAN BİLGİ İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 4 kattan ibaret olan toplam 2.300 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 55.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Wec Suat Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>2300 .-M²</td> <td>55.000 .-TL</td> <td>24 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	2300 .-M ²	55.000 .-TL	24 .-TL/M ²	
KİRALIK	2300 .-M ²	55.000 .-TL	24 .-TL/M ²		
4 Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 212 803 03 23 ALINAN BİLGİ İkitelli OSB de Giyim Sanatkarlar Sanayi Sitesi'nde bulunan 150 m ² alanlı olarak pazarlanan 4 bağımsız odadan oluştuğu beyan edilne ofisin 3.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	Emlak Ofisi				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>150 .-M²</td> <td>3.000 .-TL</td> <td>20 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	150 .-M ²	3.000 .-TL	20 .-TL/M ²	
KİRALIK	150 .-M ²	3.000 .-TL	20 .-TL/M ²		
5 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 212 549 11 58 ALINAN BİLGİ İkitelli OSB de İş Modern Sanayi Sitesi'nde bulunan 700 m ² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 24.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.	M&Y Gayrimenkul				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>700 .-M²</td> <td>24.000 .-TL</td> <td>34 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	700 .-M ²	24.000 .-TL	34 .-TL/M ²	
KİRALIK	700 .-M ²	24.000 .-TL	34 .-TL/M ²		

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yerinde Emlak

TEL 1 ; 0 532 657 07 00

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Giyim Sanatkarlar Sanayi Sitesi'nde bulunan 55 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 2.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	55 .-M ²	2.000 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

7 Beyan Eden Kişi, Kurum

Yılmaz Emlak

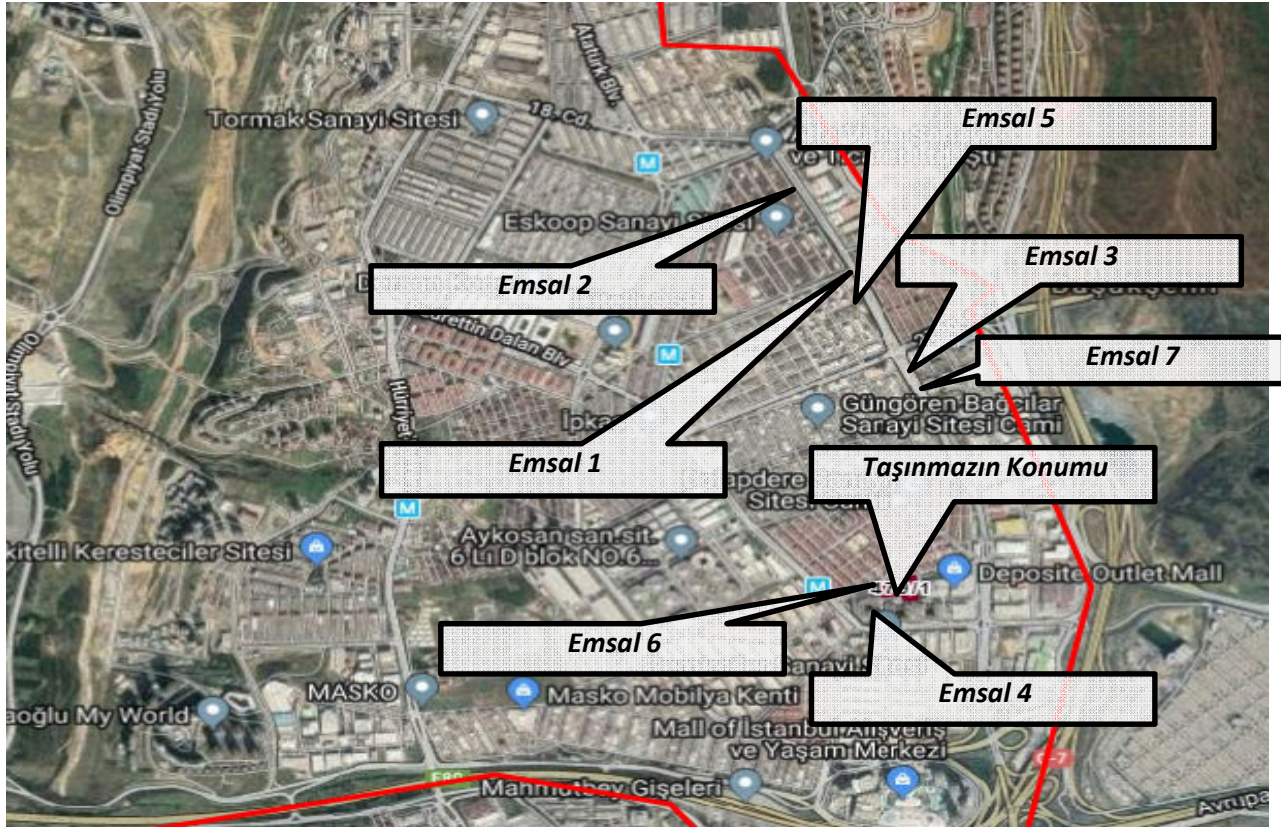
TEL 1 ; 0 532 252 01 64

ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Trios 2023 de bulunan 370 m² 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.

KİRALIK	370 .-M ²	20.000 .-TL	54 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

Kiralık İşyeri Emsalleri Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		70.000.000	53.500.000	80.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	97.954,65	8.500	7.700	20.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		8.235	6.948	4.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-60%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.090	3.294	2.779	3.200

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (PERAKENDE BÖLÜMÜ)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		250.000	66.000	55.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	19.517,00	12.000	2.400	2.300
BİRİM M ² DEĞERİ		21	28	24
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -3%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%
CEPHESİ		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	35%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	AVİMİ KİMLİĞİ ΔNİMİ İ	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-7%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		82%	73%	74%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	42,4	38	48	42

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO BÖLÜMÜ)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		250.000	66.000	55.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	46.384,00	12.000	2.400	2.300
BİRİM M ² DEĞERİ		21	28	24
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-15%	-25%	-25%
CEPHESİ		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	35%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	DEPO	İYİ	İYİ	İYİ
		-20%	-18%	-20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-7%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		10%	5%	4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	25,55	23	29	25

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

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloklar için elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilmesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden pazar yaklaşımı yöntemi sonucu birim m² değeri 3,090.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)
97954,65 m ²	3.090 TL/m ²	302.679.869 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		302.680.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazın inşaatı tamamlanmış olduğundan bu yöntem 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 kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

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 %6,00-%7,28 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %6,5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	8500	380.000	4.560.000	70.000.000	6,51%
Emsal 2	7700	285.000	3.420.000	53.500.000	6,39%
Emsal 3	20000	485.000	5.820.000	80.000.000	7,28%
Emsal 4	6000	125.000	1.500.000	25.000.000	6,00%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloklar perakende ve depo alanlarından oluşmaktadır.

Bina projesine ve iskan belgesine göre 68 adet işyerinden oluşmakta olup, işyerlerinin toplam alanı 51.647,04 m² dir. Yine mimari proje üzerinden yapılan incelemelerde bu alanın 18.362,30 m² sinin perakende bölümüne, 33.284,74 m² sinin ise depo bölümüne ait olduğu görülmüş olup bu alanlara istinaden birim m² kira değeri takdir edilmiştir.

Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak perakende bölümleri için emsal karşılaştırma yöntemi sonucu ortalama aylık kira birim m² değeri 42,40.-TL/m²/ay, depo bölümleri için ise ortalama aylık kira birim m² değeri 25,55.-TL/m²/ay öngörülmüştür.

Bulunduğu Kat		Kiralanabilir Toplam Alan	Ortalama Birim Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kap. Oranı	Değer
Perakende Bölümü	-1 Zemin	18362,30 m ²	42,40 TL	778.562 TL	9.342.738 TL	6,50%	143.734.434 TL
Depo Bölümü	1 2 3	33284,74 m ²	25,55 TL	850.425 TL	10.205.101 TL	6,50%	157.001.558 TL
TOPLAM		51647,04 m²		1.628.987 TL	19.547.840 TL		300.735.993 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

TOPLAM DEĞER (-.TL)	302.680.000 TL
----------------------------	-----------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre;

TOPLAM DEĞER (-.TL)	300.735.993 TL
----------------------------	-----------------------

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 binanın değer tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntemle bulunan değerler arasında kendi içlerinde tutarlılık olsa da az da olsa farklılıklar bulunduğu görülmektedir.

Binanın mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması, içerisinde perakende sektörüne yönelik kullanımlar olması, bölgede kiralık emsal taşınmazlara ulaşılması ve elde edilen emsallerle gerçekleşen kira gelirleri analiz edildiğinde kira değerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi' ne göre elde edilen değer daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılmış olup, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Deposite AVM A5 ve A6 bloğun bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, içerisindeki tüm bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de taşınmazın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

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.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Değerleme konusu Depozite AVM A5 ve A6 blok yapı kullanma izin belgesine sahip ve cins tashihli bir yapıdır. Taşınmaz bir bütün olarak değerlemeye alınmış olup, ana taşınmaz niteliği tamamlanmış bir binayı tanımlayacak şekilde düzenlenmiş ve mevcutta bina olarak kullanılmaktadır.

Servet GYO tarafından bina için Yapı Kayıt Belgeleri alınmıştır. Bu belgeler Şirket tarafından tarafımıza iletilmiş olup 30.06.2019 tarihli, A isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan, 21.12.2019 tarihli, B isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan ve 25.12.2019 tarihli C isimli bağımsız bölüm için tanzim edilmiş olan 3 adet yapı kayıt belgesi mevcuttur. Bu belgeler binada ruhsat harici yapılmış olan düzenlemelere yönelik alınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının "b) 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, alışveriş merkezi, iş merkezi, 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Bu bende göre taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle binadaki perakende bölümleri ve depo bölümleri kendi içerisinde değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak perakende bölümleri için pazar yaklaşımı yöntemi sonucu ortalama aylık kira birim m² değeri 42,40.-TL/m²/ay, depo bölümleri için ise olarak ortalama aylık kira birim m² değeri 25,55.-TL/m²/ay öngörülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi niteliğinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - 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.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus bulunmamaktadır. Ancak, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.5.5. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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 1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

300.735.993 .-TL

(Üç Yüz Milyon Yedi Yüz Otuz Beş Bin Dokuz Yüz Doksan Üç Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

354.868.471 .-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.