



Doğuş Holding A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Zafer/Esenyurt/İSTANBUL
2017/DOĞUŞHOL/001

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Doğu Holding A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Ocak 2017 tarih ve 001 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 11 Ocak 2017
Rapor Tarihi	: 13 Ocak 2017
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2017/DOĞUŞHOL/001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Zafer Mahallesi, Adile Naşit Bulvarı, No: 55, Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Köyü, 1761 adada konumlu 37.361,72 m ² yüzölçümlü 7 no'lu parsel
Sahibi	: Doğu Holding A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Tesis; kiracıları Doğu Oto Pazarlama ve Tic. A.Ş. ve Doğu Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. firmaları tarafından kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Kısmen Park, Kısmen Ticaret+Hizmet Alanı (T2)" Plan notları: TAKS: 0,40 ve KAKS: 2"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Araç satış ve servis yeri olarak kullanılması

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	---
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	186.500.000,-TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	101.530.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	186.500.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

 RAPOR NO: 2017/DOĞUŞHOL/001

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	4
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	4
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	4
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	5
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	5
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	5
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	5
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	6
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	6
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	6
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	6
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	6
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	6
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	7
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
5.2.	PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	8
5.3.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	8
5.4.	BİNANIN GENEL VE İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	9
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	11
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	13
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	14
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	15
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	15
7.1.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	15
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	16
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	16
8.1.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	16
8.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	18
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	20
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	20
10. BÖLÜM	SONUÇ	21

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Doğu Holding A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Zafer Mahallesi, Adile Naşit Bulvarı, No: 55, Esenyurt / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 10 Ocak 2017 tarih ve 001 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 11 Ocak 2017
RAPORUN TARİHİ	: 13 Ocak 2017
RAPORUN NUMARASI	: 2017/DOĞUŞHOL/001
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : Doğu Holding A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Ayazağa Mahallesi, Maslak Ayazağa Caddesi, No: 2, Sarıyer / İSTANBUL

TELEFON NO : + 90 (212) 335 32 32

FAKS NO : + 90 (212) 335 30 90

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: 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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Doğu Holding A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Esenyurt (*)
KÖYÜ : Esenyurt
PAFTA NO : ---
ADA NO : 1761
PARSEL NO : 7
NİTELİĞİ : Arsa (**)
YÜZÖLÇÜMÜ : 37.361,72 m² (***)
ARSA PAYI : Tamamı
YEVMIYE NO : 17802 (***)
CİLT NO : 385
SAYFA NO : 38170
TAPU TARİHİ : 03.07.2009 (***)

- (*) Taşınmazın tapu kayıtları Büyükçekmece İlçesi'nden Esenyurt İlçesi'ne aktarılmıştır. Rapor ekindeki tapu sureti bilgilendirme amaçlı olup, güncel durum rapor ekindeki "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesindeki gibidir.
- (**) Rapor ekindeki tapu suretinde taşınmazın niteliği "Fabrika binası ve arsası" yazmakta iken, 11.01.2017 tarih ve saat 10:45 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesinde taşınmazın niteliği "Arsa" yazmaktadır.
- (***) Rapor ekindeki tapu suretinde taşınmazın yüzölçümü 37.401,67 m²'dir. 03.07.2009 tarih ve 17802 yevmiye no ile imar uygulaması ile yüzölçümü 37.361,72 m² olarak tescil edilmiştir.

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

11.01.2017 tarih ve saat 10:45 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parselin lehine, 5641 parsel aleyhine krokide A harfi ile işaretli 100 m²'lik kısımda tesis edilecek motopomp ve krokide B harfi ile gösterilen 612 m²'lik kısım üzerinde su borusu geçirilmek üzere irtifak hakkı. (02.04.1980 tarih ve 931 yevmiye no ile)
- TEK lehine 645 m²'lik kısımda irtifak hakkı. (21.01.1993 tarih ve 319 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Bu parsel bünyesinde tesis edilen 156 arabalık otopark binanın ortak mahallerinden olup başka maksatla kullanılmayacaktır. (03.08.1984 tarih ve 2243 yevmiye no ile)
- İmar yoluna tecavüzlü 7.011,31 m² olup toplam tecavüz 7.203,78 m²'dir. (29.09.1999 tarih ve 4651 yevmiye no ile) (*)

Serhler Bölümü:

- BEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den kira şerhi. (14.11.2000 tarih ve 9553 yevmiye no ile)

- (*) Söz konusu şerh ile ilgili bilgi talebinde bulunulmuş ancak ilgili tapu sicil müdürlüğü yetkilisi bilgi ve belge vermemiş olup, gerekli bilginin mal sahibi yetkililerinin yazılı başvurusu ile verilebileceğini belirtmiştir. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yapılan incelemede, taşınmazın yolda kalan bölümünün olmadığı görülmüştür. Ayrıca taşınmaz 03.07.2009 tarih ve 17802 yevmiye no ile imar uygulaması görmüştür. İmar uygulama tarihi söz konusu şerhten daha sonradır. Bu nedenlerden dolayı değerlemede bu şerh göz ardı edilmiştir.

5 

 RAPOR NO: 2017/DOĞUŞHOL/001

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 11.01.2017 tarihinde yapılan şifahi incelemede rapor konusu taşınmazın konumlandığı 1761 ada, 7 no'lu parselin; 1/1000 ölçekli TEM Güneyi 4. Etap Uygulama İmar Planı paftasında "**Kısmen Park Alanı, Kısmen Ticaret ve Hizmet (T2) Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca İmar Müdürlüğü yetkilisinden parsel üzerinde bulunan yapıların tamamının "Ticaret ve Hizmet (T2) Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve parselin parkta kalan alanının ise yaklaşık 1.800 m² olduğu bilgisi şifahen edinilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

- **TAKS (*)**: 0,40
- **KAKS (*)**: 2,00
- **Hmaks**: Serbest

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

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

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 11.01.2017 tarihinde değerlemeye konu taşınmazın dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait 11.08.1999 tarih ve 99/1255 no'lu ilk yapı ruhsatı, 11.04.2006 tarih ve 2005/3921 no'lu yenileme yapı ruhsatı ve 30.06.2006 tarih ve 2006/2702 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tüm belgelerde parsel numarası eski parsel olan "5" olarak yazmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın yeni parsel numarası 7'dir.
- 11.04.2006 tarih ve 2005/3921 no'lu yenileme yapı ruhsatı ve 30.06.2006 tarih ve 2006/2702 sayılı yapı kullanma izin belgesine taşınmazın inşaat alanı 59.850 m²'dir.
- Değerleme konusu parsel üzerindeki yapılar ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



M.H. RAPOR NO: 2017/DOĞUŞHOL/001

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Zafer Mahallesi, Adile Naşit Bulvarı üzerinde yer alan 55 kapı no'lu yerde konumlu tesistir.

Taşınmaz halihazırda; 55/1 kapı numaralı yerde konumlu kiracısı Doğu Oto Pazarlama ve Tic. A.Ş. firması tarafından Volkswagen, Audi, Seat, Porshe ve Skoda araç satış ve servis yeri olarak ve 51/2 kapı numaralı yerde konumlu kiracısı Doğu Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (DOD) firması tarafından ise 2. el araç teşhir ve satış yeri olarak kullanılmaktadır.

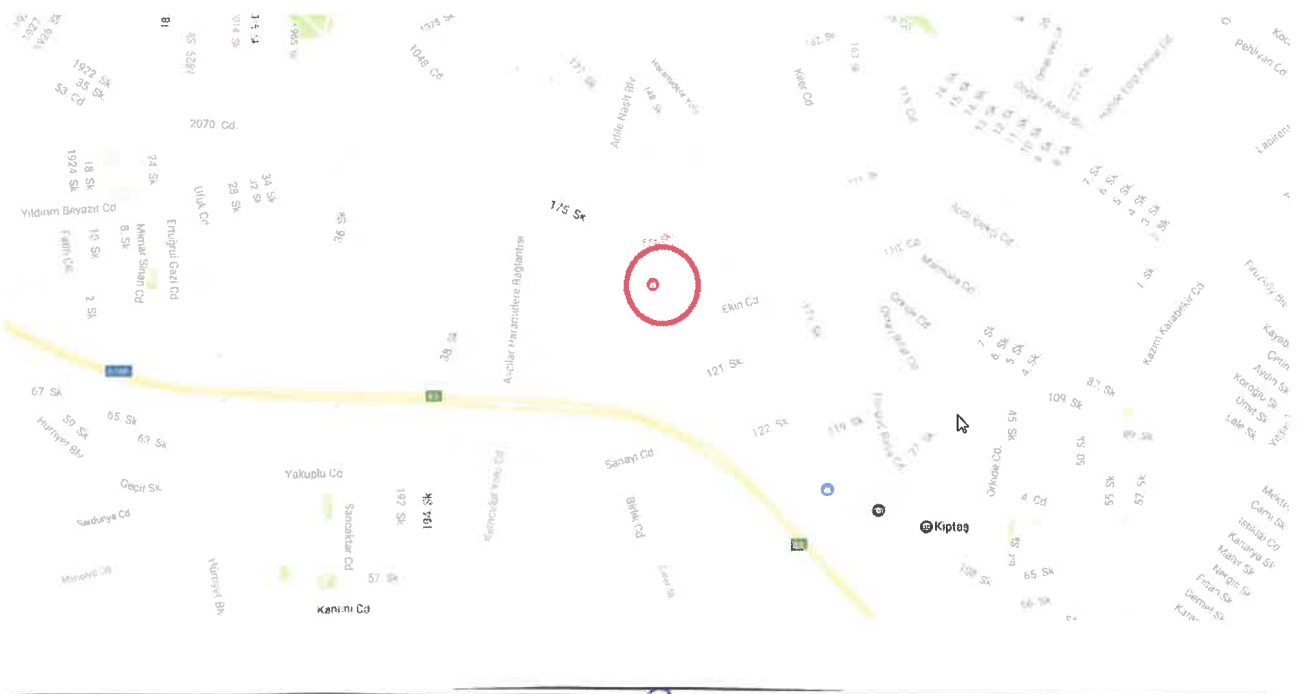
Taşınmaza ulaşım, Avcılar'dan Büyükçekmece istikametine devam D100 (E-5) Karayolu üzerinde bulunan Haramidere mevkiindeki TEM Otoyolu kavşağına gelmeden yaklaşık 100 m önce sağda bulunan ve TEM Bağlantı Yolu'na paralel olarak devam eden Adile Naşit Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmaz, Adile Naşit Bulvarı'na girildikten yaklaşık 300 metre sonra sağ tarafta konumlanmaktadır.

Karşısında Babacan Premium Residence İnşaatı, Tepe Holding Residence İnşaatı, sağında Axis Ofis Mobilyaları firması, solunda Özel Boğaziçi Sağlık Meslek Lisesi bulunan taşınmazın yakın çevresinde ise Rodi Jeans, Yurtiçi Kargo, Ekin Tekstil, Eti Maden İşletmeleri ve Gökboru Nakliyat firmalarına ait tesisler ile TEM Bağlantı Yolu'nun diğer tarafında ise Carrefoursa Hipermarket, Eskidji Bit Pazarı ve Regnum Towers Sitesi bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti, müşteri celbi ve kentsel rantın yüksek olması bölgenin olumlu özellikleridir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup altyapı tamamlanmıştır.



7
PM

N.Ü. RAPOR NO: 2017/DOĞUŞHOL/001

5.2. PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Yüzölçümü **37.361,72 m²**'dir.
- Parselin batı cephesi Adile Naşit Bulvarı'na, güney cephesi Ekin Caddesi, kuzey cephesi ise 174. Sokak'a cephelidir.
- Taşınmazın Adile Naşit Bulvarı'na olan cephe uzunluğu yaklaşık 240 m., Ekin Caddesi'ne olan cephe uzunluğu yaklaşık 180 m., 174. Sokak'a olan cephe uzunluğu ise yaklaşık 190 m.'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
- Bina haricinde kalan alanlar karo taş, asfalt ve çim ile kaplıdır.
- Sınırları demir direklere bağlı fens teli ile belirlidir.
- Peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.
- Çevre aydınlatması mevcuttur.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas ve çelik konstrüksiyon (kompozit yapı)
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	~ 13
KAT ADEDİ	7 (2 bodrum + zemin + asma + 3 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	59.850 m ² (Yapı kullanma izin belgesindeki alan bilgisidir.)
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	4 adet (3 adet 1.250 kVA ve 1 adet 1.000 kVA kapasiteli)
JENERATÖR	2 adet (herbiri 1.400 kVA kapasiteli)
SU	Şebeke + taşıma su
SU DEPOSU	4 adet betonarme (2 tanesi yangın, 1 adet kullanma suyu ve 1 adet ham su olmak üzere her biri 160 ton kapasiteli)
HİDRAFOR	Mevcut
TEMİZ SU YUMUŞATMA	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
PİS SU ARITMA	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem Fan-coil ve chiller grubu
HAVALANDIRMA	Klima santralleri ve aspiratörler ile sağlanmaktadır.
ASANSÖR	1 adet insan asansörü ve 1 adet araç asansörü
YÜRÜYEN MERDİVEN	Mevcut (DOD firması tarafından kullanılan bölümde 5 çift)
YANGIN TESİSATI	Adresli ısı ve duman dedektörleri, yangın dolapları, yangın tüpleri, ayrıca yedek parça deposunda sprinkler sistem ile açık kaçıslı yangın merdivenleri mevcuttur.
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kamera sistemi (CCTV) mevcut
PARK YERİ	620 araçlık kapalı, 250 araçlık açık otopark mevcut

5.4. BİNANIN GENEL VE İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Tesis; 2 bodrum, zemin, asma ve 3 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.
- Binanın katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KAT NO	KULLANIM FONKSİYONU
2. bodrum kat (-6,85 kotu)	Kapalı otopark, arıtma depoları, DOD ofisleri ve araç yıkama bölümü
1. bodrum kat (-3,60 kotu)	Kapalı otopark, arıtma tesisi, PDI Atölyesi DOD ofisleri, hurdalık ve araç yıkama
Zemin kat ($\pm 0,00$ kotu)	DOD showroom, Volkswagen showroom ve servis, Seat showroom ve servis, Audi showroom ve servis, Skoda showroom ve servis, showroamlara ve atölyelere ait idari ofisler, revir, trafo dairesi, jeneratör dairesi, galeri içinde; kazan dairesi, su depoları, yangın tesisatı ve su tesisatı, boyahane, kaporta bölümü, yedek parça deposu, araç kabul bölümleri, personel soyunma bölümleri-duşlar ve WC'ler
Asma kat (+3,45 kotu)	Audi asma kat, Volkswagen asma kat ve personel cafe
1. normal kat (+6,00 kotu)	Porshe showroom ve servis, Volkswagen ticari servis alanı, DOD showroom, otofix, araç yıkama ve kurulama, yemekhane ve yemekhane ofisi, mutfak, teknik hacimler, malzeme depoları ve spor salonu
2. normal kat (+11.50 kotu)	DOD showroom, eski DOD genel müdürlük ofisi ve açık arttırma salonu
3. normal kat (+17,00 kotu)	Makine dairesi

- Arazideki eğimden dolayı 2. bodrum kat (-6,85 m kotu) Adile Naşit Bulvarı cephesinde zemin kat seviyesindedir.
- Tesisin mimari projesine göre alışveriş merkezi ve sinema olarak inşa edilmiş bölümleri Doğu Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (DOD) firması kullanılmaktadır. Tesisin geriye kalan bölümleri Doğu Oto Pazarlama ve Tic. A.Ş. firması tarafından kullanılmaktadır.
- Tesisin DOD bölümünde bulunan atrium alanının çatısı ile otomotiv bölümünün showroom ve mekanik servis kısımları çelik karkas tarzda, diğer bölümler ise betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
- Binanın dış cephesi; otopark katlarında brüt beton, showroamlar ve atrium bölümünde cam giydirme, diğer bölümlerde ise alüminyum ondüle levha giydirme cephedir.
- Showroamların giriş kapıları; fotosel kontrollü cam, servislerin giriş kapıları; elektrik kumandalı seksiyonel kapı, teknik hacimler ve trafo hücrelerinin kapıları; yağlı boyalı demir doğrama, showroom ve ofis bölümlerinin iç kapıları ise; çelik kasalı ahşap kapıdır.
- Bina; Doğu Oto Pazarlama ve Tic. A.Ş. bölümü, Doğu Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (DOD) bölümü, kapalı otopark bölümü ve teknik hacim bölümleri olmak üzere 4 ana bölümden oluşmaktadır.
- Doğu Oto Pazarlama ve Tic. A.Ş. bölümü; Volkswagen showroom ve servis, Seat showroom ve servis, Audi showroom ve servis, Porshe showroom ve servis, Skoda servis, yedek parça

deposu, kaporta – boya bölümü, hurda deposu, personel soyunma bölümleri ve duşlar, revir, personel cafe, kapalı ve açık ofisler, toplantı odaları, WC'ler ve yemekhane bölümlerinden oluşmaktadır.

- DOD bölümü; showroomlar, ofisler, açık arttırma salonu ve makine dairesi bölümlerinden oluşmaktadır.
- Teknik hacim bölümleri; kazan dairesi, jeneratör odası, trafo odası, su deposu, kum filtreleri, hidrafor, kompansiyon panaları v.b. bölümlerinden oluşmaktadır.
- Showroomlar benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahip olup; zeminler seramik, granit ve lamine parke kaplı, duvarlar cam giydirmeye cephe ve plastik boyalı, tavanlar ise kısmen alçıpan asma tavan, kısmen çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç panel, perfore metal ve cam kaplıdır.
- Showroomlara ait ofislerin zeminleri seramik, laminat parke ve halı kaplı, duvarlar plastik boyalı ve alüminyum konstrüksiyonlu cam bölme duvarı, tavanlar ise alçıpan asma tavadır.
- DOD showroomlarının zemini epoksi ve perdahlı beton kaplı, duvarları plastik boyalı ve alüminyum konstrüksiyonlu cam bölme duvarı, tavanları ise çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç panel ve cam kaplama veya plastik boyalıdır.
- DOD ofislerinin zeminleri laminat parke kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavadır.
- Açık arttırma salonunun zemini epoksi ve çelik sac, duvarları plastik boyalı, tavanı ise çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.
- Mekanik, kaporta, boya servisleri ile PDI bölümünün zemini seramik kaplı, duvarları plastik ve yağlı boyalı, tavanları ise plastik boya veya çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.
- Yedek parça deposunun zemini perdahlı beton, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.
- Servis bölümlerinde bulunan ofisler, personel soyunma odası ve yemekhanenin zeminleri seramik, duvarları plastik boyalı, tavanları ise taşıyıcı asma tavan veya plastik boyalıdır.
- Mutfak, personel duş ve WC hacimlerinin zemini seramik, duvarları fayans kaplı, tavanları ise taşıyıcı veya alçıpan asma tavadır.
- Kapalı otoparkın zemini perdahlı beton, duvarları ve tavanı ise brüt betondur.
- Teknik hacimlerin zemini perdahlı beton, duvar ve tavanları ise plastik boyalıdır.
- Tüm showroomların asma ve giriş katlarında bulunan WC'lerin zeminleri seramik, duvarları fayans kaplı olup tavanları ise alçıpan asma tavadır.
- WC'lerin içerisinde gömme rezervuarlı klozet, fotoselli gömme rezervuarlı pisuvar ve polimerize tezgâhlı hilton tipi lavabo mevcuttur.

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı En Verimli ve En İyi Kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"araç satış ve servis yeri"** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 2. Çeyrek Raporu ve Yıl Değerlendirmesi" raporuna göre; 2008'de tüm dünyayı etkileyen ve halihazırda farklı bir evresini yaşadığımız olguda belki de en çok tartışılan unsurlardan biriside "İnşaat ile özelinde gayrimenkul" sektörü olmuştur. Konut ve buna bağlı finansal türevlerin yarattığı etkinin tüm dünyaya yayılması başta finans sektörü olmak üzere reel sektörü de olumsuz yönde etkilemiştir. Küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri toparlanma eğilimine girmiştir.

2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı, hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır. Ancak küresel anlamda yaşanan ekonomik ve diğer risklere rağmen 2016 yılı ikinci çeyrek dönem içerisinde açıklanan ilk dönem büyüme verileri irdelendiğinde inşaat sektörü açısından olumlu tablonun devam ettiğini söylemek mümkündür. Yüzde 4,8'lik gayrisafi yurtiçi hasıla büyüme oranına kıyasla yüzde 6,6'lık inşaat sektörü büyüme oranının gerçekleşmesi 2016 yılının devamı ve gayrimenkul sektörüne duyulan güveni artırmıştır.

Gayrimenkul yatırımlarında getiri maliyet yapılarının şekillenmesinde kredi riskinden kur riskine, faiz oranı riskinden politik/jeopolitik riske, faaliyet riskinden finansman riskine, yönetim riskinden satın alma gücü riskine kadar pek çok risk unsuru etkili olmaktadır. 2016 yılı 2. çeyrek dönem verileri incelendiğinde özellikle tüketici güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi verilerinin olumlu anlamda geçen yılın aynı dönemine kıyasla ayrılmaktadır.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup, inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir

finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Diğer taraftan ilgili dönem içerisinde bireysel ve kurumsal gayrimenkul yatırım kararlarında etkin olan kur ve faiz oranı cephesindeki gelişmelerin de dikkatle izlenmesi gerekmektedir. Nisan-Haziran döneminde dolar kurunun 2,8954 TL olması ve geçmiş dönemlere kıyasla kurda yaşanan görece geri çekilme yatırım kararlarına olumlu yansırken, özellikle konut kredi maliyetlerinin aylık % 1,15 - % 1,20 bandında olması ve burada beklenen azalmanın olmaması ise yatırım tercihleri açısından olumsuzluk yaratmıştır. Buna rağmen, 2016 yılı 2. çeyrek dönem itibarıyla geline nokta bankacılık sektörü tarafından kullanılan toplam konut kredisi hacmi geçen yıla göre %10 oranında artış göstermiştir ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %0,5'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmektedir. Bu noktada konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği de mutlak şekilde söylenebilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık 1.000.000 adet civarında konut el değiştirmekte olup, yıllık 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran % 61 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,4 olarak gerçekleşmiştir. 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi % 67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir. Bu bağlamda nüfus artışından kaynaklı doğal bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemekle birlikte, gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

15 Temmuz sürecinin; alınan ve alınacak tedbirler sayesinde Türkiye ekonomisine etkilerinin tahmin edilenden daha sınırlı olacağı beklenmektedir. Bu süreçten sonra alınan ekonomik tedbirler sayesinde; finansal piyasalar makul dalgalanma göstermiştir. Orta vadede inşaat ve konut sektörünün olumsuz etkilere karşı dayanıklılığının artması amacı ile sektöre özel teşvik programlarının uygulanması hem istihdama hem de tüm ekonomiye olumlu etkide bulunacağı düşünülmektedir.

Türkiye için; inşaat ve konut sektörü lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edeceği düşünülmektedir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında ve dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri; 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %27,7 azalışla 87,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre % 28,2 azalışla 92,8 olarak ölçülmüştür.

Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2016 yılı 4. çeyrek döneminde, geçen çeyrek dönemine göre; bankalar ve finansal kurumlar için % 33,9 azalışla 77,6 (kısmen kötümser), gayrimenkul danışmanları için % 25,8 azalışla 93,5 (kısmen kötümser), gayrimenkul değerleme uzmanları için % 6,9 azalışla 90,3 (kısmen kötümser), gayrimenkul geliştiricileri için ise; % 29,5 azalışla 90,8 (kısmen kötümser) olarak ölçülmüştür.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ESENYURT İLÇESİ

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasında boğazın kuzey kesiminde yer alır. Doğusunda; İstanbul Boğazı, batısında; Eyüp İlçesi, kuzeyinde; Karadeniz, güneyinde ise; Beşiktaş ve Şişli İlçeleri bulunur.

Sarıyer'in sahil sınırı, Bebek'ten az ötede Aşiyan'ı geçince başlayıp Kilyos bölgesini de içine alan Karadeniz kıyılarına kadar ulaşır. Karadeniz'deki en uç nokta Rumeli Feneri'dir.

2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Sarıyer ilçesine dahil edilmiştir. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır.

İlçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını hizmet işkolu oluşturmaktadır. Kıyı boyunca hizmet veren başta balıkçı restoranları olmak üzere lokanta, bar gibi işyerleri büyük ilgi çekmektedir.

Birçok holding merkezi, Türkiye'nin tek borsası Borsa İstanbul, Türkiye Futbol Federasyonu ile ABD, Avusturya, Çin ve Irak başkonsoloslukları Sarıyer ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 344.159 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Ekin Caddesi ve Tonguç Baba Caddesi köşesinde konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 2,00" yapılaşma hakkına sahip, 7.064 m² yüzölçümlü parsel 9.750.000,-USD (~ 37.469.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.380,-USD / ~ 5.305,-TL)
Remax Mekan: 0212 651 90 00
2. Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Tonguç Baba Caddesi üzerinde ara parsel konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 2,00" yapılaşma hakkına sahip, 2.927 m² yüzölçümlü parsel 3.100.000,-USD (~ 11.913.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.059,-USD / ~ 4.070,-TL)
Remax Mekan: 0212 651 90 00
3. Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 169 Sokak üzerinde konumlu, Ekin Caddesi'ne 200 m. mesafede, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 2,00" yapılaşma hakkına sahip, 913 m² yüzölçümlü parsel 1.250.000,-USD (~ 4.804.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.369,-USD / ~ 5.260,-TL)
Faik Yılmaz Gayrimenkul: 0532 248 26 85
4. Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Ekin Caddesi üzerinde konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 2,00" yapılaşma hakkına sahip, 2.862 m² yüzölçümlü parsel 4.250.000,-USD (~ 16.333.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.485,-USD / ~ 5.705,-TL)
Altın Emlak: 0541 654 32 54
5. Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Haramidere Yolu Caddesi üzerinde, Ekin Caddesi'ne yaklaşık 400 m. mesafede ara parsel konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 2,00" yapılaşma hakkına sahip, 2.485 m² yüzölçümlü parsel 3.000.000,-USD (~ 11.529.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.207,-USD / ~ 4.640,-TL)
On Emlak: 0532 177 65 88

Not: 12.01.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,8430 TL'dir.

6.3.2. KİRALIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Otoport AVM içerisinde E-5 cephe, 1.000 m² olarak pazarlanmakta olan oto showroom aylık 21.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 21,50 TL)
TK Emlak: 0533 303 74 15

2. Otoport AVM içerisinde E-5 cepheli, 544 m² olarak pazarlanmakta olan oto showroom aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 23,90 TL)
Century 21: 0212 871 21 12
3. Otoport AVM içerisinde E-5 cepheli, 1.200 m² olarak pazarlanmakta olan oto showroom aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 25,-TL)
Çebi Gayrimenkul: 0212 872 43 03

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- Otoparkının olması.

Olumsuz faktörler;

- Dar bir alıcı kitlesine sahip olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemi kullanılır. Bu yöntemin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

7.1.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

7.1.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden kira değeri mevcut piyasa verilerinden ve mal sahibinden elde edilmiştir.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmasında değerlemeye konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek büyüklükte satılık bir gayrimenkul bulunamamasından dolayı pazar değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa değerinin hesaplanmasında ve gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² kira değerinin tespitinde kullanılmıştır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir

kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.1.1. ARSANIN DEĞERİ

Arsanın değerinin tespitinde "**emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında satışa sunulan arsalar USD para birimi ile pazarlanmaktadır. Son dönemlerde USD kuru aşırı oranda yükselmiştir. Bu durum; aşağıdaki emsal analizi tablosunda kur düzeltmesi başlığında olumsuz etken olarak dikkate alınmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Büyüklük	Kur Düzeltmesi	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	5.305	10%	0%	-20%	-20%	-10%	3.180
Emsal 2	4.070	35%	0%	-25%	-20%	-10%	3.260
Emsal 3	5.260	20%	0%	-30%	-20%	-10%	3.160
Emsal 4	5.705	15%	0%	-25%	-20%	-10%	3.420
Emsal 5	4.640	30%	0%	-25%	-20%	-10%	3.480
Ortalama							3.300

Buna göre rapor konusu proje arsasının toplam pazar değeri:

37.361,72 m² x 3.300,-TL/m² $\approx$ **123.290.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.1.2. ARSA ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MALİYETİ

Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının maliyetinin hesaplanmasında; binanın yapılış tarzı, niteliği ve halihazır durumu ile "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"i ve "02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" dikkate alınmıştır.

Arsa üzerinde bulunan yapıya ait yapı kullanma izin belgesinde yapı grubunun IV-A olduğu belirtilmiştir. "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre IV-A sınıfındaki yapıların m² birim maliyeti 800,-TL'dir. Ancak yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazın kot farkından kaynaklanan; zemin iyileştirme maliyetinden (fore kazık, jet-grouting, ankraj v.b. maliyeti) dolayı m² birim inşaat maliyetinin; % 35 oranında daha fazla olacağı düşünülmektedir. Söz konusu yapının yaşı ~ 13'dür. "02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetveli'nde 11 ila 15 yaş aralığındaki betonarme yapıların %15'lik bir aşınma payına sahip olduğu belirtilmektedir. Tüm bu bilgilerden hareketle ortalama m² birim inşaat maliyeti; zemin iyileştirme maliyetinden gelen +%35'lik oran ile aşınma payından gelen -%15'lik oranın toplamı olan + % 20'lik bir iyileştirme ile ~ 960,-TL olarak belirlenmiştir. Ayrıca parselin çevre düzenlemesi ve teknik altyapılarının toplam inşaat maliyetinin % 10'u olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN MALİYETİ			
NİTELİĞİ	ALANI (M2)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ MALİYET (TL)
Bina	59.850	960	57.460.000
Çevre düzenlemesi (saha kaplaması, çevre çiti ve duvarları, aydınlatma vb.) ve teknik altyapılar (trafo, jeneratör, betonarme su depoları, hidrofor, arıtma, ısıtma/soğutma sistemi, havalandırma vb.) maktuen			5.750.000
			63.210.000

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsanın değeri..... : 123.290.000,-TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 63.210.000,-TL olmak üzere

Toplam 186.500.000,-TL'dir.

8.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

8.2.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Binanın tamamı bir bütün halinde kiraya verileceğinden kiraya esas alan; 59.850 m²'dir.
- Dükkan emsalleri; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, eklentili brüt alan ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKANLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	21,50	-30%	-10%	0%	25%	-35%	-15%	7,50
Emsal 2	23,90	-30%	-10%	0%	25%	-40%	-15%	7,15
Emsal 3	25,00	-30%	-10%	0%	25%	-35%	-15%	8,75
							Ortalama	7,80

- Dükkan emsalleri eklentili brüt alan olarak satılmaktadırlar. Ayrıca değerlemeye konu taşınmazın 59.850 m²'lik alanının 28.607 m²'lik bölümü ortak alandır. Değerlemede taşınmazın bir bütün halinde kiralanacağı göz önünde bulundurularak eklentili brüt alanı dikkate alınmıştır. Emsallerin % 25 daha fazla alanla pazarlandığı, değerlemeye konu taşınmazın ise %50 fark ile faydalı alana indirgenmesi gerektiği düşünülmüştür. Bu durum emsal analizinde eklentili brüt alan farkı olarak dikkate alınmıştır.
- Taşınmazın aylık pazar kira değeri ~ **121.258,-USD** (7,80 TL x 59.850,-TL= 466.830,-TL), olacağı öngörülmüştür.
- Kira değerinin 2017 yılı ve sonrası için % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Bina son yıllardaki doluluk oranı göz önünde bulundurularak, doluluk oranı; 2017 yılı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı esas alınarak belirlenmiş olup, 14.04.2026 vadeli USD para cinsinden getiri oranı % 5,41'dir. Pazar riski; kur, ekonomik, politik, jeopolitik, piyasa ve finansal riskler gibi risk

bileşenlerinden oluşmaktadır. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup, nominal iskonto oranının % 10,50 olarak alınması uygun görülmüştür.

- Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- 2017 ve diğer yıllarda etkin vergi oranının operasyonel gelirin ~ % 5'i olacağı kabul edilmiştir.

Not: 12.01.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8499 TL'dir.

8.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın kira hasılatının bugünkü finansal değeri ~ **101.530.000,-TL (26.419.988,-USD)** olarak bulunmuştur.

Not: 12.01.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,8430 TL'dir.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri **186.500.000,-TL**, gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ise **101.530.000,-TL**'dir.

Görülebileceği üzere iki değer arasında büyük fark bulunmaktadır. Bu farkın en temel sebebi, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselin imar durumuna göre sahip olduğu yapılaşma hakkının; mevcut yapıdan daha fazla olmasıdır. Ayrıca taşınmazın kullanım alanı büyüklüğünden ve bir bütün halinde kiralanmasından kaynaklı olarak mevcut kira değerinin düşük olmasıdır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan pazar değerinin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri için **186.500.000,-TL (Yüzseksenaltımilyonbeşyüzbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	186.500.000	48.443.000	45.529.000

Not-1: 12.01.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8499 TL ve 1,-EURO = 4,0963 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 220.070.000,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Ocak 2017

(Değerleme tarihi: 11 Ocak 2017)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi
- İmar Planı Paftası
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri