ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ' NDE YER ALAN 588 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
RAPOR NO	OZGY-1410004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (BİNA)
DEĞERLEME ADRESİ	İKİTELLİ OSB MAH. ÖZAK CADDESİ 34 PORTALL PLAZA BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Emsal Karşılaştırna Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Emsal Karşılaştırna Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
Ek 3 - Bağımsız Bölüm Kira Değer Listesi(Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)
Ek 4 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 5 - Tapu belgesi (kopya)
Ek 6 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 8 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, 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, 588 ada 1 parsel nolu parselde kayıtlı 7 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir.

Değerleme hizmetinin amacı taşınmazların toplam pazar değerinin belirlenmesidir.

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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1 D:18 Başakşehir / İstanbul

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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2014 tarih ve OZGY-1410004 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır. Onur ÖZGÜR raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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 herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İKİTELLİ - 1
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	SULAKDERE
Pafta No	:	
Ada No	:	588
Parsel No	:	1
Alanı	:	25.371,00 m²
Vasfı	:	YEDİ KATLI B.A.K. ATÖLYE BİNASI VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	*Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Sahibi	:	
Sayfa No	:	
Cilt No	:	
Yevmiye No	:	1903
Tapu Tarihi	:	17.02.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

24.12.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.
Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak ;
Şerhler Hanesinde:
99 yıllığına, 1,-TL bedelinde İTOSB Başkanlığı lehine kira şerhi vardır. (12.02.2010/1414 Yev.)
(Bu irtifak hakkı İTOSB kurumunun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar Hanesinde:
Yönetim Planı : 21.07.2010 tarihlidir. (23.07.2010 tarih 7705 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:
23.07.2010 tarihinde kat mülkiyeti tesis işleminden tapuya tescil edilmiş, Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, 17.02.2011 tarih ve 1930 yevmiye numarası ile ÖZAK GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiş, olup, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

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, taşınmazların üzerinde bulunduğu parsel, 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde TAKS(max):0,50, KAKS(max):1,00, ayrık nizam, yapılanma şartları ile "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlar için 06.08.2008 tarih , 2008/033 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 02.06.2010 tarih 2010/008 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Her iki belge de 7 adet bağımsız bölüm için verilmiştir. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 38.102,00 m²; ortak alanlar toplam inşaat alanı 39.189,25 m² dir. Toplam inşaat alanı 77.291,25 m² olup inşaat sınıfı yapı grubu 4A dır. Yol kotu altı kat sayısı 6; yol üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam kat sayısı 7 dır. 25.04.2008 tarih ve 2008/619 numaralı ile onaylı mimari projesi Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nde incelenmiştir.

RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ				
ADA	**PARSEL**	**YAPI SINIFI**	**NİTELİĞİ**	**ALANI (M²)**
588	1	4A	ATÖLYE	**38.102,00**
			ORTAK ALAN	**39.189,25**
			TOPLAM	**77.291,25**

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut durumda ana gayrimenkul içerisinde kullanıma yönelik iç mekanda yapılan değişiklikler dışında projesi ile farklılık bulunmamaktadır. Bina içerisinde yapılmış olan kullanıma yönelik ara bölme değişikliklerinin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği, dolayısıyla yapı ruhsatında/iskan belgesinde herhangi bir değişiklik gerekliliği oluşturmayacağı düşünülmektedir.Yapılan bu basit değişikliklerin imar mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapı ruhsatında ya da yapı kullanım izninde herhangi bir değişiklik gerektirmediği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim hizmetini Elmaslar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi,Özak Caddesi , 588 Ada, 1 parsel üzerinde yer alan 34 Portall Plaza kapsamında konumlu 1 ila 7 nolu bağımsız bölümlerdir.

Söz konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı yapı 6 bodrum + zemin kat + çatı katından oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alan 77.291,25 m²'dir.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre 7 adet atölye için alan 38.102 m² ve ortak alan 39.189,25 m² olmak üzere toplam 77.291,25 m² alan için izinleri bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

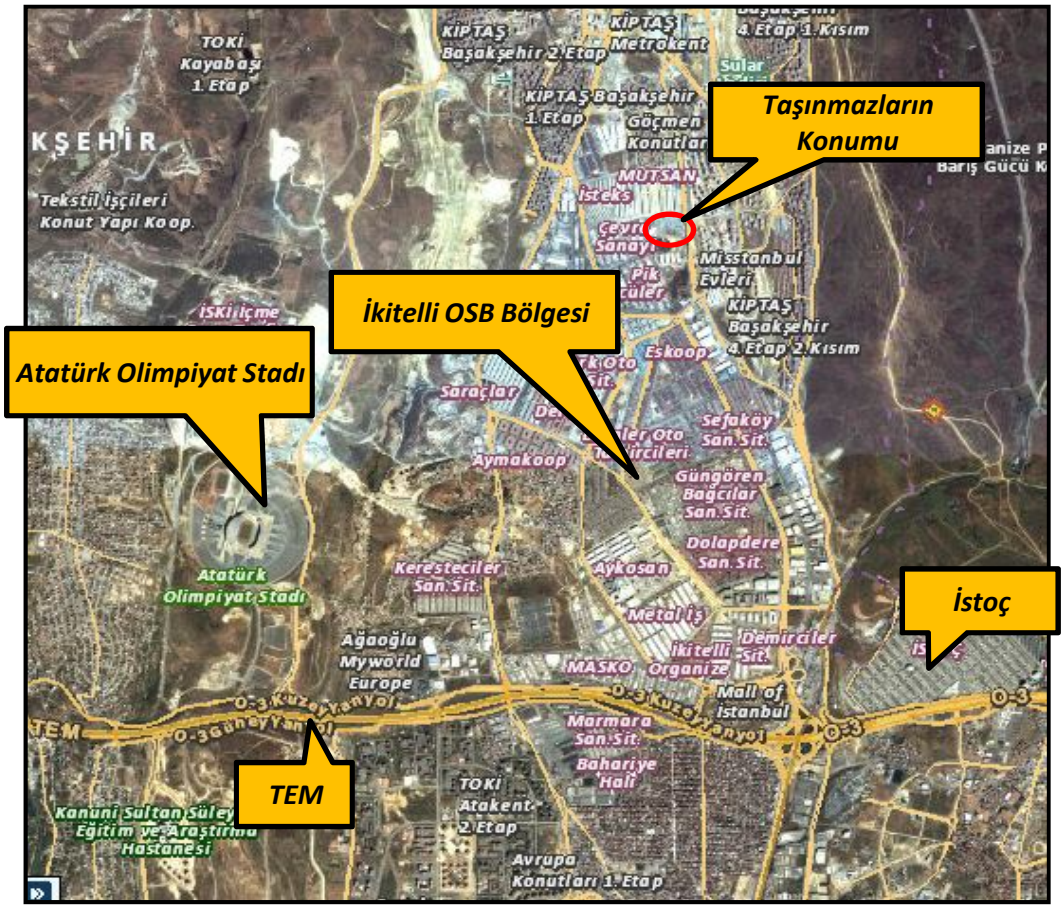
Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Özak Caddesi üzerinde 34 Portall Plaza içerisinde yer almaktadırlar.

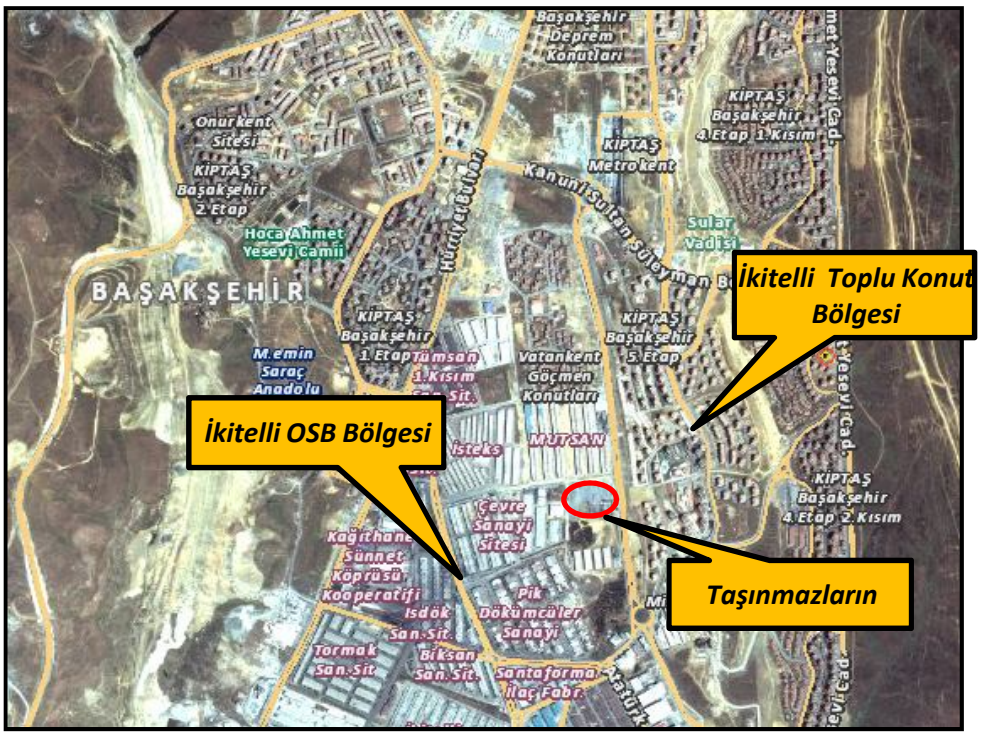
Yakın çevre sanayi ve işyeri fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede orta ve büyük ölçekli sanayi siteleri, plazalar, banka şubeleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Aynı lokasyonda Başakşehir Toplu Konut Etapları'da bulunmaktadır.

Otobana yakın bir konumda yer almaktadır. Otoban bağlantısına yaklaşık 1-2 dakikalık araç mesafesinde konumlanmışlardır. Gayrimenkulün kuzey cephesinde Mutfakçılar Sanayi Sitesi inşaatı henüz tamamlanmış olup, batı cephesinde Çevre Organize Sanayi Sitesi, doğu cephesinde ise Başakşehir yer almaktadır. TEM otoyoluna yaklaşık 4 km mesafede konumlanmıştır

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu noktaya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilmektedir. 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 ulaşılabilmektedir.


Taşınmazların Konumu
İkitelli OSB Bölgesi
Atatürk Olimpiyat Stadı
İstoç
TEM
TOKİ Kayabaşı 1. Etap
KİPTAŞ Başakşehir 2. Etap
KİPTAŞ Metrokent
4. Etap 1. Kısım
KİPTAŞ Başakşehir 1. Etap
Göçmen Konutlar
MUTSAN
İsteks
Çevre Sanayi
Misstanbul Evleri
KİPTAŞ Başakşehir 4. Etap 2. Kısım
Eskoop
Saraçlar
Aymakoop
Sefaköy San. Sit.
Güngören Bağcılar San. Sit.
Dolapdere San. Sit.
Aykosan
Keresteciler San. Sit.
Atatürk Olimpiyat Stadı
Metal İş
Demirciler Sit.
İkitelli Organize
MASKO
Ağaoğlu Myworld Europe
Mall of Istanbul
Marmara San. Sit.
Bahariye Hali
TOKİ Atakent 2. Etap
Avrupa Konutları 1. Etap
Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi
KŞEHİR
Tekstil İşçileri Konut Yapı Koop.
İSKİ İçme


İkitelli Toplu Konut Bölgesi
İkitelli OSB Bölgesi
Taşınmazların
Başakşehir Deprem Konutları
Onurkent Sitesi
KİPTAŞ Başakşehir 2. Etap
Hoca Ahmet Yesevi Camii
BAŞAKŞEHİR
KİPTAŞ Metrokent
KİPTAŞ Başakşehir 4. Etap 1. Kısım
Sular Vadisi
KİPTAŞ Başakşehir 1. Etap
Tümsan 1. Kısım
Vatankent Göçmen Konutları
KİPTAŞ Başakşehir 5. Etap
M. Emin Saraç Anadolu
MUTSAN
İsteks
Çevre Sanayi Sitesi
KİPTAŞ Başakşehir 4. Etap 2. Kısım
Kağıthane Sünnet Köprüsü Kooperatifi
Pik Dökümcüler Sanayi
Isdok San. Sit.
Tormak San. Sit.
Biksan San. Sit.
Santaforma İlaç Fabr.
Yesevi Cad.

Mutsan Sanayi Sitesi
Taşınmazların Konumu
Çevre Sanayi Sitesi
14. Cad.
14. Cad.
İsteks Sanayi Sitesi
İsteks Sanayi Sitesi
İsteks Sanayi Sitesi
İsteks Sanayi Sitesi
İsteks Sanayi Sitesi
İsteks Sanayi Sitesi
İsteks
13. Cad.
13. Cad.
Çevre Sanayi Sitesi
Çevre Sanayi Sitesi
Çevre Sanayi Sitesi
Çevre Sanayi Sitesi
Atatürk Bulvarı
Mavi Cad.
Şeyh Şamil Cad.
Şeyh Şamil Cad.
Şeyh Şamil Cad.
KİP

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait mimari proje Başakşehir Tapu Müdürlüğünde ve OSB Müdürlüğünde incelenmiştir.Her bir bağımsız bölümün projesinden hesaplanan brüt kullanım alanları belirtilmiştir. *(Brüt Alan: bağımsız bölümün iç ve dış duvarlarla birlikte balkonları da içeren alanları olup merdiven evi, sığınak, kapalı otopark, kapıcı dairesi vb. ortak mahallerden bağımsız bölümün payına düşen alanlar ile depo, kömürlük vb. gibi eklenti şeklindeki alanlar dikkate alınmadan hesaplanan alandır. Bu nedenle ruhsat ve iskan belgesindeki alan ile farklılık gösterebilmektedir.)*

Ana gayrimenkul; 6 bodrum kat, zemin kat + çatı katından oluşmaktadır.Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiştir.Onaylı mimari projesine göre ; 6. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 4.786 m² , 5. Bodrum katında otopark, sığınak ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 9.504 m² , 4. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 7.977 m² , 3. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.159,50 m² , 2. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.876 m² , 1. Bodrum katında otopark ve atölye bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.639 m² , Zemin katında atölye ve depo bölümleri bulunmakta olup, brüt alanı 13.340,75 m² , Çatı katı 1.009,-m² olmak üzere yapının toplam kapalı alanı 77.291,25 m²'dir.Depo amaçlı kullanılan zemin kata tır dahil her türlü araç girişi yapılabilmektedir.

Projesine göre 6.bodrum katta 7 bağımsız bölüm numaralı atölye bulunmakta olup net 250 m² - brüt 262,50 m² kullanım alanına , 5.bodrum katta 1 bağımsız bölüm numaralı atölye bulunmakta olup net 2.491 m² - brüt 2.615,55 m² kullanım alanına , 4.bodrum katta 2 bağımsız bölüm numaralı atölye bulunmakta olup net 5.678 m² - brüt 5.961,55 m² kullanım alanına , 3.bodrum katta 3 bağımsız bölüm numaralı atölye bulunmakta olup net 5.350 m² - brüt 5.617,50 m² kullanım alanına , 2.bodrum katta 4 bağımsız bölüm numaralı atölye bulunmakta olup net 5.350 m² - brüt 5.617,50 m² kullanım alanına , 1.bodrum katta 5 bağımsız bölüm numaralı atölye bulunmakta olup net 5.350 m² - brüt 5.617,50 m² kullanım alanına , zemin katta 6 bağımsız bölüm numaralı atölye bulunmakta olup net 12.481 m² - brüt 13.105,05 m² kullanım alanına sahiptir. Mevcutta bodrum katlar ve zemin kat ortak alanları da içine alacak şekilde yönetim katı , depo olarak dizayn edilmiş durumdadır. Atölye kullanımı bulunmamaktadır.Bu kullanım alanına çatı katı da ilave edilmiş durumdadır.

Betonarme yapı sisteminde inşa edilmiş yapının doğu cephesi cam, alikobant aliminyum cephe, diğer cepheleri yangına mukavemetli taş yünü sandviç paneldir. Yapının çatısı uzay çelik kafes üzeri taş yünü TPO memran kaplamadır. Çok eğimli bir arazi üzerinde inşa edilmiş olan yapıda kot farkı avantaja çevrilerek rampalarla yapının her katına müstakil giriş uygulanmıştır. Bina içerisinde yangın algılama ve söndürme sistemi, CCTV güvenlik sistemi, su deposu, jeneratör ve otopark alanlarında karbonmonoksit algılama paneli ve dedektörleri kullanılmış ve egzos havalandırmaları bulunmaktadır

Katlar	İnşaat Alanı
6.Bodrum	4.786,00 m²
5.Bodrum	9.504,00 m²
4.Bodrum	7.977,00 m²
3.Bodrum	13.159,50 m²
2.Bodrum	13.876,00 m²
1.Bodrum	13.639,00 m²
Zemin	13.340,75 m²
Çatı	1.009,00 m²
TOPLAM	**77.291,25 m²**

Bağ. Böl. No	Net Alan	Brüt Alan
1	2.491,00 m²	2.615,55 m²
2	5.678,00 m²	5.961,55 m²
3	5.350,00 m²	5.617,50 m²
4	5.350,00 m²	5.617,50 m²
5	5.350,00 m²	5.617,50 m²
6	12.481,00 m²	13.105,05 m²
7	250,00 m²	262,50 m²
TOPLAM	**36.950,00 m²**	**38.797,15 m²**

Site ve 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 - Kompozit Giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Bulvar Cepheli
Cephesi	:	Site İçi Yol

Deprem Bölgesi: 1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Depo alanlarında tüm zeminler epoksi kaplı , duvarlar boyalı , tavanlar boyalı ve yer yer asma tavanlıdır.Diğer birimlerde zeminler seramik ve laminat parke kaplı , duvarları boyalı , tavanlar boyalı ve yer yer asma tavanlıdır

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusudur.
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 224.055 kişidir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmakdadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilgininde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmekdedir.İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedenıyle cazibesini kaybetmişdir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmekdedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi 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 oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.
2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan br hal seyreden konut sektör seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.
2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Ana ulaşım arterine yakın konumdadır.

* Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

* Bölgede hareketlilik iyi düzeydedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi ve
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Medya Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 212 485 16 62
ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan her katı 5.800 m² olmak üzere toplam 29.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 75.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	29000 .-M²	75.000.000 .-TL	2.586 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Altın Emlak**
TEL 1 ; 0 212 488 1633
TEL 2 ; 0 532 737 92 85
ALINAN BİLGİ

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

SATILIK	19200 .-M²	55.000.000 .-TL	2.865 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Sait Emlak**
TEL 1 ; 0 532 317 18 54
ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB de Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olan 5 kattan ibaret olan her katı 11.000 m² olmak üzere toplam 55.000 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tarzı binanın 160.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	55000 .-M²	160.000.000 .-TL	2.909 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Turyap İkitelli OSB Temsilciliği**
TEL 1 ; 0 212 488 33 90
ALINAN BİLGİ

Mutsan sanayi sitesinde bulunan 2.200 m² alanlı atölyenin 6.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2200 .-M²	6.500.000 .-TL	2.955 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum **Medya Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 212 485 16 62
ALINAN BİLGİ

Cadde cepheli sıfır plazada yer aldığı beyan edilen, depolama ve imalata uygun, tır girişi bulunan, 7 m. Yüksekliği olan, 1.000 m² giriş kat depo alanı için 6.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1000 .-M²	6.000.000 .-TL	6.000 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Reality World Doruk**
TEL 1 ; 0 212 579 70 05
ALINAN BİLGİ

Tır ve kamyon girişi bulunan, 5 metre yüksekliği olan, 660 m² yer basan 10 yıllık depo için 870.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	660 .-M²	1.914.000 .-TL	2.900 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Alf Alliance Liva**
TEL 1 ; 0 530 931 05 90
ALINAN BİLGİ

İş modernde 1050 m², yükseklik 5,5 metre, kamyon girişi bulunan depo ve imalathane için 3.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1050 .-M²	3.750.000 .-TL	3.571 .-TL/M²

Kiralık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Remax Extra**
TEL 1 ; 0 532 636 60 79
ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB'de üretime uygun 13500 m² komple binanın 150.000.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Bina sıfır bina olup, 2 bodrum, zemin, 3 kat, çatı ve çekme katlardan oluşmaktadır.

KİRALIK	13500 .-M²	150.000 .-TL	11 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Remaz Extra**
TEL 1 ; 0 212 434 44 46
ALINAN BİLGİ

İkitelli OSB'de TEM cepheli olduğu beyan edilen bodrum, zemin, 3 kattan oluşan toplamda 800 m² alanlı olarak pazarlanan bina için 10.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	800 .-M²	10.000 .-TL	13 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum **Şükür Emlak**

TEL 1 ; 0 212 486 36 46

ALINAN BİLGİ

Toplam 7 katlı müstakil binadır. İskanı alınmış, sıfır bina 18.000 m² olarak pazarlanmaktadır. Bina için istenilen aylık kira bedelinin 250.000.-TL olduğu biglisi edinilmiştir.

KİRALIK	18000 .-M²	250.000 .-TL	14 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum **Remax Extra**

TEL 1 ; 0 536 263 11 05

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Çevre Sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Yük asansörlü olduğu belirtilmiştir. zemin katta konumlanmıştır.

KİRALIK	700 .-M²	7.000 .-TL	10 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum **Eşbah İnşaat**

TEL 1 ; 0 532 301 91 48

ALINAN BİLGİ

Bankalar Caddesi üzerinde yeni yapılan nitelikli binada 340 m² ofisin 9.000.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	340 .-M²	9.000 .-TL	26 .-TL/M²

6 Beyan Eden Kişi, Kurum **Meka Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 212 423 28 60

ALINAN BİLGİ

Yeni inşa edilmiş plazanın üst katında 850 m² kapalı alanlı, 1000 m² teras alanlı işyeri için 17.000.-TL/ay kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. 4.45 metre tavan yüksekliği, yük ve yolcu asansörleri bulunmaktadır.

KİRALIK	850 .-M²	17.000 .-TL	20 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

İşyeri karşılaştırma tablosunda bağımsız bölüm bazında beşinci bodrum kattaki 1 numaralı bağımsız bölüm baz alınmıştır. Diğer bağımsız bölümler emsal yöntemi kullanılırken bu bağımsız bölümle karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.
Bina karşılaştırma tablosunda bina bütün olarak kullanıldığından emsal plaza tipi binalar ile karşılaştırılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞYERİ)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		6.000.000 - BENZER 0%	1.914.000 BENZER 0%	3.750.000 BENZER 0%
ALAN DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	2615,55	1.000 6.000 BENZER 0%	660 2.900 BENZER 0%	1.050 3.571 BENZER 0%
YAPI KALİTESİ **YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
CEPHE **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
BULUNDUĞU KAT **BULUNDUĞU KATA İLİŞKİN DÜZELTME**	5.BODRUM KAT 1 NO'LU BB.	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	45%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**4.210**	**4.500**	**4.205**	**3.929**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 7 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 174.120.660-TL olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		75.000.000 - BENZER 0%	55.000.000 BENZER 0%	160.000.000 BENZER 0%
ALAN DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	77.291,25	29.000 2.586 BENZER 0%	19.200 2.865 BENZER 0%	55.000 2.909 BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI **YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**2.510**	**2.328**	**2.578**	**2.618**

Yapı Toplam İnşaat ve Kullanım Alanı (m²)	*Birim m² Değeri (TL/m²)*	*Toplam Değer (TL)*
77.291,25	***2.510,00***	***194.001.037,50***

Bağımsız Bölümler Toplam Brüt Kullanım Alanı (m²)	*Birim m² Değeri (TL/m²)*	*Bağımsı Bölümler Toplam Değer (TL)*
38.797,50	***4.487,94***	***174.120.660,00***

588 ada 1 pasrel üzerinde bulunan 6 bodrum kat + zemin kat + çatı katından ibaret olan yapı projesinden farklı olarak atölye olarak değil , kısmen depolama alanları , lojistik merkezi olarak kısmen de nitelikli ofis katları olarak dizayn edilmiş ve her kattaki bağımsız bölüm projesindeki ortak alanlarında katılımı ile bir bütün olarak kullanılmaktadır. 7 bağımsız bölümden oluşan binanın bağımsız bölümlerinin tamamının tek mülkiyette olması ve bir bütün olarak kullanıma uygun olması nedeniyle nihai değer olarak binanın toplam değeri belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması ve yapı kullanım izin belgesi bulunduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 7,0 olarak kabul edilmiştir. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda kullanıcıları da bulunan 7 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 860.799,98.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 10.329.600.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin 1/1(tam) hissesinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ DEĞERİ					
Toplam Alan	**Ortalama Birim m² Değeri (TL/m²)**	**Aylık Kira (TL)**	**Yıllık Kira Geliri (TL)**	**Kap. Oranı**	**Taşınmazın Değeri**
38.797,50	22,19	860.800	10.329.600	6%	172.159.995

588 ada 1 pasrel üzerinde bulunan 6 bodrum kat + zemin kat + çatı katından ibaret olan yapı projesinden farklı olarak atölye olarak değil , kısmen depolama alanları , lojistik merkezi olarak kısmen de nitelikli ofis katları olarak dizayn edilmiş ve her kattaki bağımsız bölüm projesindeki ortak alanlarında katılımı ile bir bütün olarak kullanılmaktadır.Bu nedenle değerlemesi yapılan yapıdaki katlar bir bütün olarak ele alınmış olup çatı katı da dahil olmak üzere aylık toplam net kira gelirinin 1.043.432-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 12.521.183-TL olarak hesaplanmaktadır.Tüm bina için doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değer olarak 208.686.375.-TL takdir edilmiştir.

BİNA OLARAK TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Toplam Alan	**Birim m² Değeri (TL/m²)**	**Aylık Kira (TL)**	**Yıllık Kira Geliri (TL)**	**Kap. Oranı**	**Taşınmazın Değeri**
77.291,25	13,50	1.043.432	12.521.183	6%	208.686.375

6.4 - Projenin (Değerlenen Bağımsız Bölümlerin) Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Taşınmazların bulunduğu yapı için yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Taşınmazların ve bulundukları yapının inşatı tamamlanmış ve oturum başlamıştır.Yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat irtifaklı taşınmazlarda kat mülkiyetine geçiş işlem süreci de gerçekleşmiştir.Bu nedenle taşınmazlar için takdir edilen mevcut değer ile tamamlanması durumundaki değer aynı öngörülmüştür.Buna göre binanın tamamı için Doğrudan Kapitalizasyon Yönteminden elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre;

BAĞIMSIZ BÖL. BAZINDA TOPLAM DEĞER (TL)	**174.120.660,00**

BİNA BAZINDA TOPLAM DEĞER (TL)	**194.001.037,50**

- Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre;

BAĞIMSIZ BÖL. BAZINDA TOPLAM DEĞER (TL)	**172.159.995,00**

BİNA BAZINDA TOPLAM DEĞER (TL)	**208.686.375,00**

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, 7 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Her iki yöntemde hem bağımsız bölümlerin müşterek değer tespiti hem de bina bütünü için kullanılmıştır. Ancak tüm bağımsız bölümlerin Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olması ve binanın ortak alanlarıyla bir bütün olarak kullanıma uygun olması nedeniyle bina bütün olarak değerlendirilmiş ve sonuç kısmında bu değerin belirtilemesinin uygun olacağı kanaatine varlmıştır. Doğrudan kapitalizasyon yöntemi belirli ekonomik koşullara dayanması nedeniyle nihai sonuçta emsal karşılaştırma yöndemi kullanılmıştır.

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı değerler öngörülmüştür. Bağımsız bölümlere ait değerler Ek'te sunulmuştur. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir

6.6.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.6.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedededen elde edilen veriler dikkate alındığında taşınmazların bulunduğu sokağa göre daha yüksek ticari hareketliliğe sahip Atatürk Bulvarı' na cepheli giriş kattaki işyerlerinin kira değerlerinin cephe, alan, konum vb özelliklere göre 40-50.-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Ara sokaklarda ve ticari hareketliliğin az olduğu caddelerde bulunan sanayi sitelerinde ise bodrum katta yer alan depo alanlarının kira değerlerinin ise 7-8.-TL/m²/ay, ara kat ofislerin 10-15.-TL/m²/ay, giriş kat işyerlerinin 15-25.-TL/m²/ay civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-3' deki Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi' ne göre takdir edilen değer listesinde belirtilmiştir.
588 ada 1 pasrel üzerinde bulunan 6 bodrum kat + zemin kat + çatı katından ibaret olan yapı projesinden farklı olarak atölye olarak değil , kısmen depolama alanları , lojistik merkezi olarak kısmen de nitelikli ofis katları olarak dizayn edilmiş ve her kattaki bağımsız bölüm projesindeki ortak alanlarında katılımı ile bir bütün olarak kullanılmaktadır.Bu nedenle değerlemesi yapılan yapıdaki katlar bir bütün olarak ele alınmıştır. Bina emsalleri incelendiğinde taşınmazın bir bütün olarak birim m² kira değeri ~13,50.-TL/ay olarak öngörülmüştür.

BİNA OLARAK TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Alan	**Birim m² Değeri (TL/m²)**	**Aylık Kira (TL)**	**Yıllık Kira Geliri (TL)**
77.291,25	13,50	1.043.432	12.521.183

6.6.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazlar için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerleme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

194.001.038 .-TL

(Yüz Doksan Dört Milyon Bir Bin Otuz Yedi TürkLirası, Elli Krş)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

228.921.224 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
194.001.038	83.621.137	68.070.539	228.921.224

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
1.043.432	449.755	366.116	1.231.250

1 USD = 2,3200 .-TL 1 EURO = 2,8500 .-TL

Değerleme Uzmanı

Serdar ETİK
Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı

A.Ali YERTUT
Lisans No: 400544

* 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.