



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

2013_300_45

**İSTANBUL - SANCAKTEPE-
SAMANDIRA-1821 PARSEL**

**ÇELİK & TÜZÜN
LOJİSTİK BİNASI**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1.	TAPU İNCELEMELERİ	16
5.2.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	16
5.2.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	17
5.2.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	17
5.2.2.1.	İMAR DURUMU	17
5.2.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	19
5.2.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	19
5.2.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	19
5.2.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	19
5.3.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	19
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	20
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	20
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	21
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	21
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	22
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.6.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.6.4.	NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	23
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	23
6.8.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	24
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	24
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	24
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	25
8.	SONUÇ.....	25
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	25
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	25
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	25

EKLER

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	LOJİSTİK BİNASI
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 no.lu parselde kayıtlı olan lojistik binasının Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 19/25 hisse payının piyasa rayiç satış ve kira bedelinin tespiti
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 15.02.2010 T.T.li Sancaktepe Uygulama İmar planına göre TK1 lejantlı, konut+ticaret fonksiyonludur. Yapı Ruhsatı 08.06.2006-2006/155, 02.10.2007-2007/19 Yapı Kullanma İzin Belgesi: 14.12.2007-2007/30
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	9.120.000 TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_45
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 26.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 02.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_300_45
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 parselde kayıtlı olan lojistik binasının Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 19/25 hisse payının piyasa rayiç satış ve kira bedelinin tespiti
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**
SPK Lisans No : 401040
İşletmeci/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Rapor Tarihi/No:28.04.2009- 2009_300_011
Sinpaş %76 Hisse Değeri: 7.794.000 TL (KDV Hariç)
- Rapor Tarihi/No:08.12.2010 – 2010_300_10_05
Sinpaş %76 Hisse Değeri: 8.340.000 TL (KDV Hariç)
- Rapor Tarihi/No:30.12.2011 – 2011_300_06_05
Sinpaş %76 Hisse Değeri: 8.710.000 TL (KDV Hariç)
- Rapor Tarihi/No: 12.12.2012 – 2012_300_34
Sinpaş %76 Hisse Değeri: 8.780.000 TL TL (KDV Hariç)

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. NO:4 ÜMRANIYE / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sokak No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 parselde kayıtlı olan lojistik binasının Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 19/25 hisse payının piyasa rayiç satış ve kira bedelinin tespiti olup, Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.



İl alanı, idari bakımdan doğu

ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler,

Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

SANCAKTEPE İLÇESİ

Sancaktepe İlçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur.

Coğrafi Durum: Yüzölçümü, 61.90 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Çekmeköy, batısında Ümraniye, Ataşehir, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, doğusunda Pendik, güneydoğusunda Sultanbeyli bulunmaktadır. Ayrıca bölgemizde Ömerli barajı önemli yer tutmaktadır.



İlçemize Şile, Ümraniye, Kartal ve Çekmeköy İlçelerine giriş ve çıkış vardır. Ataşehir ile sınırlımızda E80 otoyolu geçmektedir

İdari Yapısı: Bölgesinin Yüzölçümü 61.90 km² olup; Bölgede (1) Köy, (18) Mahalle , (240) Cadde, (2161) Sokak bulunmaktadır

Belediye Durumu: İlçemizde ilk kademe belediyeleri olan, Samandıra, Sarıgazi, Yenidoğan Belediyeleri 29 Mart 2009 Mahalli İdari Yerel seçimlerinden sonra kaldırılarak İlçe Belediyesine dönüştürülmüştür

Nüfusu: İlçenin nüfusu son yapılan Nüfus sayımına göre polis bölgesi nüfusu 227.602 kişidir, Jandarma bölgesi nüfusu 1750 kişi, toplam nüfus 229.352 kişidir.

Eğitim Durumu: İlçemizin merkezi bölgesinde Eğitim ve kültür seviyesi yüksel olmasına rağmen Varoş olarak tabir edilen bölgelerde eğitim seviyesi oldukça düşük olup, İlçe nüfusunun okuma-yazma oranı % 90-95 civarındadır. İlçemizde 2009-2010 eğitim yılında ; ilçemizde bulunan okul sayısı; İlköğretim okulu toplam 30 okul, lise sayısı 8, özel ana okulu 6, özel eğitim okulu 1 olmak üzere toplam 45 okul bulunmaktadır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülebilmiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde

yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşturan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH' ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt İçi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

Ekonomi İle İlgili Diğer Göstergeler:

Kapasite Kullanım Oranı

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "BA1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "BAA3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m² iken; bunun 45 767 548 m²'si (%58,7) konut, 19 595 468 m²'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m²'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Aya Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

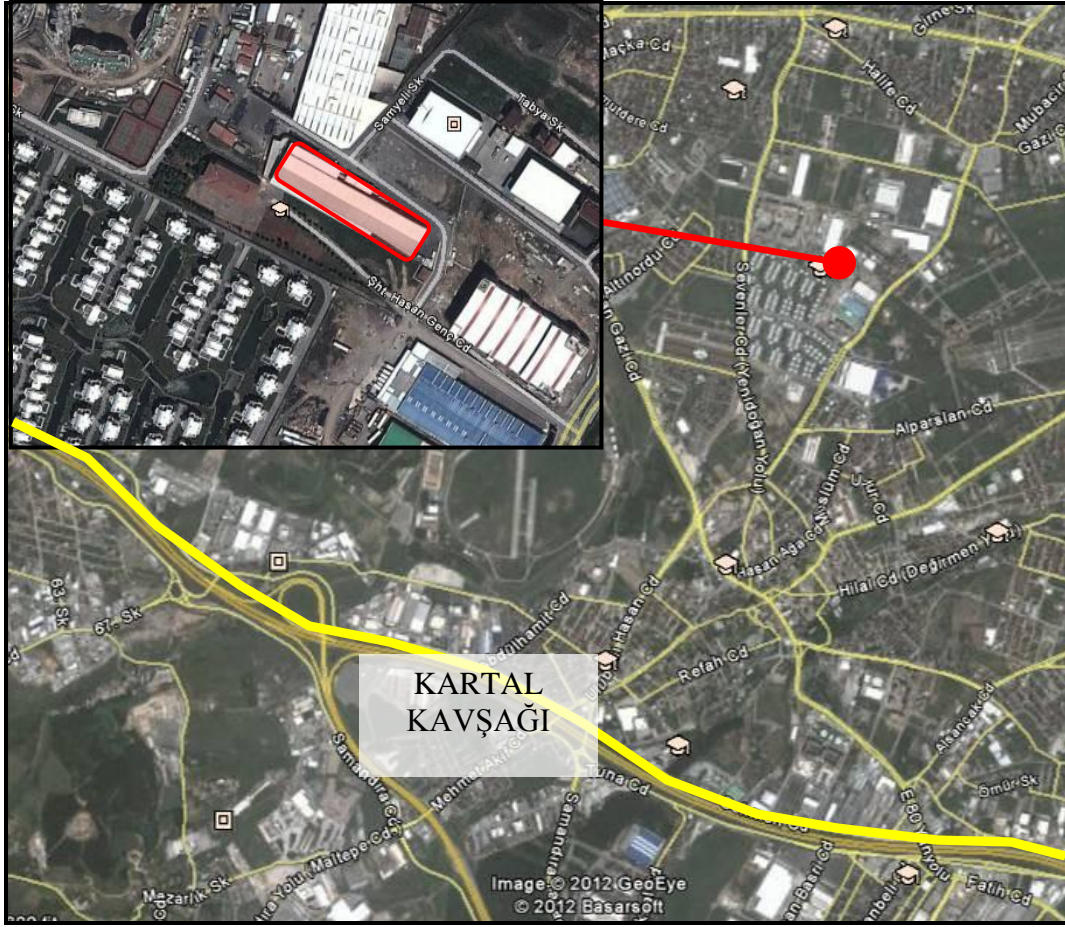
Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmaz İstanbul İli, Kartal İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde, Samandıra Askeri Havaalanı'nın 1 km doğusunda, TEM Otoyolu Samandıra Gişeleri'nin 2,8 km kuzeydoğusunda, Mimar Sinan Caddesi, Atayolu Caddesi ile Osmangazi Caddesinin birleşerek oluşturduğu üçgen alanın orta kısmında, Ebubekir Caddesi bağlantılı Hasan Genç İlköğretim Okulu yanında yer almaktadır. İçinde bulunduğu bölge sanayi ve lojistik fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevresinde, Tisan Mekanik, Reis Makine, Bim Merkez Deposu, Özel Küçük Prens İlköğretim Okulu bulunmaktadır.

N: 40.999108, E: 29.231572 coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

TEM-Samandıra Kav.	2.8 km	Kartal Merkez	13 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	13 km	Boğaziçi Köprüsü	17 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



-Taşınmazın güney cepheden görünüşü-

Değerlemesi yapılan taşınmaz İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 parselde kayıtlı olan 6.407,62 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi'dir. Arsa üzerinde binanın yanı sıra güvenlik kulübesi, otopark ve yükleme boşaltma alanları mevcuttur. Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi mimari projesine göre; 4 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır, ancak yerinde yapılan incelemede taşınmazın içeriden birleştirildiği ve bir bütün olarak kullanıldığı görülmüştür.

Yapı ruhsatına göre 8.430,00 m² kapalı alana sahiptir. Yapı bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. BAK tarzda inşa edilmiştir. Dış cephe ve çatı sandviç paneldir. Bodrum katta 2 ve zemin katta 2 olmak üzere toplam 4 ana girişe sahiptir. Ayrıca zemin kat kotunda pek çok tali giriş mevcuttur. Bodrum kattaki sevkiyat işlemleri ise zeminden rampa ile sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu arsanın topoğrafyası az eğimli olup, jeolojik olarak 1. derece deprem bölgesindedir.

İç Mekan Özellikleri

Bodrum Kat

Bodrum kat projesine göre 2 bağımsız bölüm+otopark+sığınaktan oluşmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemede bu alanların birleştirilerek bir arada kullanıldığı görülmüştür. Yerinde bodrum katta, depolama bölümü, yangın sistem odası, yönetim ofisi ve personele hizmet eden mutfak bölümü olduğu tespit edilmiştir.

Bodrum katta; betonarme kolonlar brüt beton ve yerler şaptır. Tavan brüt beton kaset döşeme olup, elektrik tavanları, springler, havalandırma kanalları ve floresant aydınlatma elemanları mevcuttur. Yerden tavana olan maksimum yükseklik 5,25 metredir. Rampanın altında elektrik panosu vardır, rampaya bakan pencere çift camlı pvc doğramadır. Dış duvarlar, brüt beton perde olup, iç bölmeler alçıpan, sığınak tarafında alçıpan üzeri henüz boyanmamış olup, ofis tarafında duvarlar boyanmış, ahşap doğramalı kapı ve pencereleri takılmıştır, yerler laminat parkedir.

Sığınak tarafında yangın anında devreye giren, yangın mekanik tesisat sistemi mevcuttur, 300 tonluk kazanı ve su tankı vardır. Malzemeler, yerden tavana kadar olan çelik raflar üzerinde muhafaza edilmektedir.

Otopark, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler belediye mimari projede görünmekle birlikte, yerinde yapılan incelemede bu mekânların birleştirilmiş tek bir depolama mekânı olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre toplam bodrum alanı 4930 m²'dir.

Zemin Kat

Zemin katta projesine göre birbirinden bağımsız olan iki bölüm yerinde birleştirilerek depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Bu katta otoparka giriş çıkışı sağlayan pek çok araç kapısı mevcuttur. Zemin katta betonarme kolon ve kirişler brüt beton ve yerler şaptır. 23 metre açıklık geçen çatı, çelik konstrüksiyon olup, sandviç panel kaplamadır. Zeminden çatı mahyasına olan maksimum iç yükseklik 10 metredir. Su basman tuğla duvar üzerine siva+boya olup, duvarlar sandviç paneldir. Yangın dolapları mevcuttur. Malzemeler, yerden tavana kadar olan çelik raflar üzerinde muhafaza edilmektedir.

Binanın iki köşesinde bulunan bay-bayan tuvaletleri belediye'deki mimari projesinde görünmekle beraber yerinde tespit edilememiştir.

Mimari projesine göre zemin kat alanı 3.500 m²'dir. Mimari projesinde, sundurma olarak görünen açık alan kapatılarak iç mekâna dâhil edilmiş olup, alanı 487 m²'dir. Mevcuttaki toplam alan 3987 m²'dir.

5.2.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.2.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	EKMEKÇİOĞLU
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	G22405B1B/F2
ADA NO	:	---
PARSEL NO	:	1821
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6.407,52 m ²
NİTELİĞİ	:	KÂĞIR İŞYERİ VE ARSASI
TAPU CİNSİ	:	KAT MÜLKİYETİ

Bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Bağ. Böl. No	Niteliği	Arsa Payı	Kat No	Yevmiye	Cilt	Sayfa	Malik	Hisse Payı
1	İşyeri	211450/640762	Bodrum	2797	62	6087	Ahmet Kamil Tüzün Servet GYO A.Ş.	6/25 19/25
2	İşyeri	32041/640762	Bodrum	2797	62	6088	Ahmet Kamil Tüzün Servet GYO A.Ş.	6/25 19/25
3	İşyeri	205043/640762	Zemin	2797	62	6089	Ahmet Kamil Tüzün Servet GYO A.Ş.	6/25 19/25
4	İşyeri	192228/640762	Zemin	2797	62	6090	Ahmet Kamil Tüzün Servet GYO A.Ş.	6/25 19/25

5.2.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR


<p><u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> 06.12.2013 tarihinde Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.</p>
<p><u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> 06.12.2013 tarihinde Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.</p>
<p><u>HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:</u> 06.12.2013 tarihinde Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.</p>
<p><u>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</u> 06.12.2013 tarihinde Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır. *Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. lehine 76/100 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 04.12.2007 tarih 15719 yevmiye Yönetim Planı: 04.11.2007 – 06.12.2007 tarih, 15828 yevmiye Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir - 07.02.2008 tarih, 2025 yevmiye</p>

* Tapu kayıtlarında yapılan incelemeye göre, Servet GYO A.Ş. hissesinin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.2.2.1. İMAR DURUMU

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre taşınmaz, 15.02.2010 T.T.li Sancaktepe Uygulama İmar planında, TAKS:0,50, KAKS:1,10, 4 kat, ticaret+konut alanında kalmakta olup, plan notlarında kat yüksekliği ile alakalı" parsel büyüklüğü 5000 m²den büyük, konut, ticaret+konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır" hükmü yer almaktadır.

**T.C.**
SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.34.3.SAN.0.13.00.00-622.03[-:1821]/600209-10885/22409 19/10/2012


Konu : İmar Durumu

Sayın Başaran Ünlü
(Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)
İhlamurkuyu Mah. Aytası Sok
No:4 Ümraniye/İstanbul



İlgi: 16.10.2012 tarihli ve 598587-14487 sayılı yazı.

İlgi yazıda bahse konu parselin son 3 yıllık imar durumu sorulmaktadır.
Söz konusu Samandıra, 1821 parsel 16.06.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Samandıra Uygulama İmar Planında Emsal:0.75 Blok-3 Kat Ticaret+Konut imar durumuna tabi iken Sancaktepe İlçesinin kurulması ile 24.11.2009 tasdik tarihli Sancaktepe 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında TAKS:0.50, KAKS:1.10, 4 kat, Ticaret+Konut alanında kalmakta olup plan notlarımızda kat yüksekliğiyle alakalı "*Parsel büyüklüğü 5000 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*" hükmü bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Yılmaz ERGAN
Başkan
Teknik Başkan Yardımcısı

Adres: Meclis Mah. Atatürk Cad. No:111 34785 Sancaktepe / İSTANBUL
Tel:(0216 622 33 33 Fax: (0216) 620 93 37



5.2.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Mimari Proje: 02.10.2007

Yapı Ruhsatı: 08.06.2006-2006/155, 02.10.2007-2007/19

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 14.12.2007-2007/30

Mimari proje 02.10.2007 onay tarihlidir. Yapının brüt alanı bodrum katta 4.929 m² ve zeminde 2.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²'dir.

Mimari projesine göre yapı bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Bodrum katta 2 ve zemin katta 2 olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum katta, 2 bağımsız bölüm, otopark ve sığınak alanı bulunmaktadır, toplam alanı 4.477m²'dir. 1 no.lu bağımsız bölümün net alanı 1.901 m², 2 no.lu bağımsız bölüm net alanı 260 m², otoparkın net alanı 2.009 m² ve sığınakın net alanı 308 m²'dir. Zemin katta 2 bağımsız bölüm bulunmaktadır; toplam alanı 3411 m²'dir. 3 no.lu bağımsız bölüm net alanı 1.746 m², 4 no.lu bağımsız bölümün net alanı ise 1.666 m²'dir.

5.2.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Taşınmazın imar işlem dosyasında herhangi bir zabıt görülmemiştir.

5.2.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi'nin projesinin yapı denetim hizmetini Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Ltd. Şti. taahhüt etmiştir.

5.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: 06.12.2013 tarihinde Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı Takyidat bilgisine göre taşınmazların hisselerinin üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 15.02.2010 T.T.li Sancaktepe Uygulama İmar planına göre TK1 lejantlı, konut+ticaret fonksiyonludur. *Yapı Ruhsatı 08.06.2006-2006/155, 02.10.2007-2007/19 *Yapı Kullanma İzin Belgesi: 14.12.2007-2007/30

5.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Konut ve sanayi fonksiyonlu yapılaşmanın iç içe olması
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Taşınmazın iyi kalite bir malzeme kullanılarak yapılmış olması
- TEM Otoyolu'na yakın mesafede olması
- Kat mülkiyetli olması
- Gelişmeye açık bölgede yer alması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değer maliyet yöntemi ile de desteklenmiştir. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerlemesi yapılan lojistik merkez 4 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değer takdirinde ortak alanların değeri de toplam değere yansıtılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Satılık Depo Emsalleri:

Emsal-1- Atm Gayrimenkul Gayrimenkul; 0 (532) 324 96 59: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 29.000 m² kapalı alanı bulunan deponun 27.000.000.-USD bedelle satılık olduğunu belirtmiştir. Taşınmaz üzerinde %15 e kadar pazarlık payı bulunmaktadır. (1.614-TL/m²)

Emsal-2- Konutturk Gayrimenkul; Serap Hanım, 0 (507) 243 32 32: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmeden 12.000 m² alana sahip depo 15.000.000 TL bedelle satılıktır. (1.250 TL/m²)

Ayrıca taşınmazı kullanan firmanın 93.000 TL/ay kira ödediği öğrenilmiştir. (7,75 TL/m²/ay) (Ro: %7,5)

Emsal-3- Atm Gayrimenkul- 0 (532) 324 96 59: Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede kalan 37.000 m² net alana sahip depo, emlak yetkilisi tarafından 27.000.000\$ bedelle satılıktır. (1.488 TL/m²)

Emsal-4- Ertaş emlak; 0216 612 73 34: Değerlemeye konu taşınmaz aynı bölgede Abdurrahmangazi Mahallesinde konumlu 4 katlı 8000 m² her katta ayrı kiracısı bulunan depo emlak yetkilisi tarafından 16.200.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın üzerinde % 10 pazarlık payı bulunmaktadır. (1.822 TL/m²)

Ayrıca taşınmazın her katında ayrı kiracısı bulunmakta olup toplamda 134.500 TL/ay kira geliri elde edilmektedir. (16.81 TL/m²/ay) (Ro:%10)

Kiralık İşyeri Emsalleri:

Emsal-1- RE/MAX PRİME 0 (216) 365 98 98 Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 1.000 m² depo 11.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede sahibinin 10.000 TL/ay kira bedeli ile anlaşmayı kabul edebileceğini belirtmiştir. **(10-TL/m²/ay)**

Emsal-2- EMLAK YAPI GROUP 0 (532) 406 46 69 Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumlu bulunan 1.100 m² alana sahip depo 22.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Fiyat üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. (20 TL/m²/ay)

Emlak yetkilisi emsal-2 de belirtilen taşınmaza ait kira bedelinin piyasa fiyatlarının çok üzerinde olduğunu belirtmiştir. Bölgede ortalama kira bedelinin 5\$-5,5\$ aralığında değiştiğini beyan etmiştir. Ayrıca portföyünde şuanda 2.200 m² alana sahip deponun 20.000 TL/ay bedelle kiralık olduğunu belirtmiştir. (9,09 TL/m²/ay)

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal-1- BELGE GAYRİMENKUL; 0 (532) 495 28 02: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 750 m² alana sahip ticaret+ konut imarlı arsa emlak yetkilisi tarafından 1.100.000 TL bedelle satılıktır. Fiyat üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. (1.333TL/m² -1133 TL/m²)

Emsal-2- Realty World Garanti Çekmeköy, 0 (544) 522 44 17: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmelerde 552 m² ticari + konut imarlı arsa 734.000 TL bedelle satılıktır. Fiyat üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. (1.330 -TL/m²-1130 TL/m²)

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; rapor 'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazla aynı nitelikteki depo fiyatlarının 1.250 TL/m² ile 1.800 TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği gözlenmiştir. Ortalama 1500 TL/m² birim değer tespit edilmektedir. Taşınmazın yapı alanı üzerinden 1.500 TL/m² bedelle satışa konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer		
Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri TL/m ²	Satış Değeri (TL)
8.430	1.500	12.645.000
Servet GYO A.Ş. %76 Hisse Değeri		9.610.200

Emsal karşılaştırma yöntemine göre Servet GYO Hisselinin değeri 9.610.200-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Arsa birim fiyatı belirlenirken, geliştirme maliyetinin taşınmaza kattığı değer ile boş arsa değeri ayrı gösterilmiştir. Boş arsa değerinde, piyasadan elde edilen emsaller doğrultusunda boş arsa birim değeri ortalama 1.000 TL olarak hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamalar emsaller bölümünde tabloda yer almaktadır.

Parsel üzerinde bulunan yapı, 3-A yapı grubunda değerlendirilmiş ve yüzde 5'lik amortisman payı düşülmüştür. 3-A yapı grubundaki yapının birim maliyeti 490 TL'dir. %6 amortisman payı düşülerek mevcut inşaat birim maliyeti 460,60 TL olarak hesaplanmıştır.

3-A yapı grubunun birim maliyetinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti Hakkında Tebliğ, esas alınmıştır.

Yüklenici-Müteahhit Karı: Piyasadan çıkarılmaktadır. Yapı inşaat maliyetinin %15 ile %35'i arasında olmaktadır. Yüklenici karı, toplam hasılat üzerinden de hesaplandığı gibi, maliyet bedeli üzerinden de girişimci karı hesaplanmaktadır.

Taşınmaz için yüklenici karı, %15-35 aralığında kalmak üzere toplam inşaat maliyetinin %30'u olarak takdir edilmiştir.

Yüklenici karı, projenin riskliliğine bağlı olarak, sağlamış olduğu koordinasyon ve deneyim karşılığı olarak almayı beklediği getiri olarak tanımlanmaktadır. Yüklenici karı, yapı inşaat maliyeti dışında, yapı inşaat maliyeti dışında, proje için ilave maliyet olduğundan, maliyet kısmında değerlendirilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Değer			
	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri TL/m ²	Satış Değeri (TL)
Arsa	6.408	1.000	6.407.620
Bina	8.430	460,60	3.882.858
Yüklenici-Müteahhit Karı(%15-35 aralığında)		30%	1.164.857
Toplam			11.455.335
Servet GYO A.Ş. %76 Hisse Değeri			8.706.055

Maliyet yöntemine göre Servet GYO Hisselinin değeri 8.706.055-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, kira emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,075-0,10 aralığında olup, 0,08 olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip işyerlerinin, kira getirisi üzerinden geri dönüş süresi piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda 10-15 yıl arasında olduğu görülmüş, taşınmaz için geri dönüş süresi yaklaşık 12,5 yıla tekabül eden %8 kapitalizasyon oranı kullanılmıştır.

Taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde, gelir artış oranının aynı oranda artacağı düşüncesinden hareket edilerek, yıllık net kira gelirin, bölge için belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesi ile taşınmazın değeri hesaplanmaktadır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer					
Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	(Ro)	Taşınmazın Değeri (TL)
8.430	9,5	80.085	961.020	0,08	12.012.750
Servet GYO A.Ş. %76 Hisse Değeri					9.129.690

Gelir kapitalizasyonu yöntemine göre Servet GYO Hisselinin değeri 9.129.690-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.4. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerleme çalışmasında nakit akımları yöntemi kullanılmamıştır.

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

6.8. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği gibi "konut+ticaret fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan lojistik merkez 4 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değer takdirinde ortak alanların değeri de toplam değere yansıtılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz "MALİYET YÖNTEMİ", "EMSAL KARŞILAŞTIRMA ve " GELİR YÖNTEMLERİ " kullanılarak değerlendirilmiştir.

Servet GYO Hisselinin Değeri: Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer, **9.610.200-TL**,

Servet GYO Hisselinin Değeri: Gelir Yöntemi ile ise **9.129.690-TL**,

Servet GYO Hisselinin Değeri: Maliyet Yöntemi ile **8.706.055-TL** olarak hesaplanmıştır.

"Nihai Değer Takdiri"nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan her üç yöntemin ortalamasına yakın değer olarak esas alınmıştır.

7.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesine göre yapı kullanma izni verilebilmesi için yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğunun ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gereklidir. Değerleme konusu ana gayrimenkul 08.06.2006 tarih ve 2006/155 no.lu yeni yapı ruhsatı, 02.10.2007 tarih ve 2007/19 no.lu tadilat ruhsatı ile 14.12.2007 tarihli ve 2007/30 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuştur. Yasal sürecini tamamlamıştır. Dolayısıyla yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediği yapı kullanma iznini veren makamca onaylanmış durumdadır.

Diğer yandan 5.2. bölümünde ifade edildiği üzere, mimari projesine göre zemin kat alanı 3.500 m² iken, mimari projesinde sundurma olarak görünen 487 m² açık alanın kapatılarak iç mekâna dâhil edildiği görülmüştür. Söz konusu kapamanın yapı kullanma izni alınması sonrasında ana taşınmazın taşıyıcı sistemini olumsuz etkilemeyecek şekilde yapıldığı anlaşılmıştır. Söz konusu ruhsat haricindeki alanlar ile ilgili herhangi bir tutanak veya yıkım kararı bulunmamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesi son fıkrasında yer alan "Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz." hükmü çerçevesinde ilgili makamlarca talep edilmesi halinde, sonradan eklenen ve kapatılan alanların ruhsata bağlanması veya kaldırılması gerekecektir.

Gerek görülmesi halinde söz konusu kapamanın kaldırılması ve binanın mevcut durumunun projesine uygun hale getirilmesi mümkün olduğundan, bu kapamanın taşınmazın yasal durumunu olumsuz etkilemediği ve taşınmazın GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Diğer yandan kalıcı olmayan ve ileride kaldırılması gerekebilecek bu kapamadan kaynaklanan alanlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ			
LOJİSTİK MERKEZ	TL (KDV HARİÇ)	TL KDV DAHİL	USD (KDV HARİÇ)
		12.000.000 TL	14.160.000 TL
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 19/25 HİSSE DEĞERİ	9.120.000 TL	10.761.600 TL	4.344.098 USD

Değerleme konusu taşınmazın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (%76) değeri 9.120.000 TL (KDV Hariç) (**Dokuzmilyonyüzyirmibin Türk Lirası**)'dır.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ		
LOJİSTİK MERKEZ	TL /YIL	USD/YIL
		961.020 TL
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 19/25 HİSSEYE DÜŞEN KİRA DEĞERİ	730.375 TL	347.897 USD

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (%76) yıllık kira değeri;

730.375.-TL (Yediyüotuzbinüçyüzetmişbeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir

*(26.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0994.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA

SPK Lisans No : 401040

İşletmeci/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL

SPK Lisans No: 400604

Harita Mühendisi /Genel Müdür Yard.

