



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL
BAŞAKŞEHİR-İKİTELLİ OSB
2013_300_43
"525 ADA 11 PARSEL"**

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.....	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	15
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1.	TAPU İNCELEMELERİ	17
5.2.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	17
5.2.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	18
5.2.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	18
5.2.2.1.	İMAR DURUMU	18
5.2.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	18
5.2.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	18
5.2.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	18
5.2.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	19
5.3.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	19
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
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	20
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN YAPILAN 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 TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	23
6.6.4.	NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZ	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	23
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.....	24
8.	SONUÇ.....	25
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	25
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
8.2.1.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	25
8.2.2.	KİRA DEĞER TAKDİRİ.....	25

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Endüstri Merkezi
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB, 525 ada, 11 no.lu parselde yer alan 9.957,02 m ² 'lik arsa üzerinde inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 28.824 m ² kapalı alana sahip endüstri merkezi
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: * Konu taşınmaz, 15.11.2002 tarih onaylı İ.O.S.B 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; TAKS:0.50, KAKS:1, ayırık nizam yapılaşma koşulları ile 'sanayi' alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN NİHAİ YASAL DEĞER (SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ)	: (KDV hariç) 23.120.226-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_43
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 26.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 02.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_300_42...45 aralığı
- 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** : İş Bu Değerleme Raporu; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB, 525 ada, 11 no.lu parselde yer alan ve 9.957,02 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan endüstri merkezinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**
SPK Lisans No: 401040
İşletmecisi/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : İş bu rapora konu gayrimenkul için; 31.07.2009 tarihli ve 2009_300_10_01 sayılı, 22.10.2010 tarihli ve 2010_300_10_03 sayılı, 30.12.2011 tarih ve 2011_300_06_03 sayılı ve 12.12.2012 tarih ve 2012_300_32 rapor numarası ile şirketimizce 4 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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 ADES** : Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sokak
No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan binanın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ: 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 Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandira 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 nüfusedir. 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 nüfusedir. 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.

İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

İkitelli O.S.B. Başakşehir İlçesinde TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde 37 sanayi kooperatifi ile farklı iş kollarının yer aldığı karma bir bölgedir.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde altyapı inşaatı tamamlanmış olup, atölye ve işyeri inşaatları % 90 tamamlanmıştır. İşyerleri % 80 faaliyettedir.

Kuruluş Amacı :İstanbul'un özellikle tarihi yarımada (Fatih-Eminönü), Kağıthane ile Haliç çevresine yayılan, çıkardıkları atık, duman, gürültü vb. gibi insan sağlığına zararlı unsurlarla çevreyi kirleten, bu suretle kente ve kent insanına zarar veren, şehircilik açısından olumsuz bir durum ortaya çıkaran küçük ve orta boy sanayi işletmelerini, meskun alanlar dışında, şehircilik ilkelerine uygun ve her türlü altyapısı hazırlanmış alanlarda toplayarak, çevreye zarar vermeden faaliyetlerinin sürdürmelerini sağlamaktır.

Altyapı: Enerji İhtiyacı (tam kapasite) : 250 MVA, Asfalt kaplamalı yol: 25 km,
Yağmur suyu şebekesi : 18 km, Atık su şebekesi : 12.5 km, İçme suyu şebekesi : 20.8 km
Doğalgaz şebekesi : 5 km (Halen çalışmalar devam etmektedir)

İşkolları:Deri ve Mamülleri, Ayakkabı, Saraciye, Makine Yedek Parça, Sarı ve Pik Döküm, Madeni Eşya, Dokuma, Tekstil, Triko, Konfeksiyon, Oto Tamir, Mobilya, Kereste, Demir çelik, Hırdavat, Elektrik, Elektronik, Plastik, Kimyevi Madde, Depo Ardiye, Diğer.

Coğrafi Yapı: Bölgemiz, Mahmutbey gişelerinden önce TEM yolunun kuzey kenarında bulunmaktadır. Eminönü'ne 15 Km. Bayrampaşa Otogarına 10 Km, Atatürk Hava Limanına 10 Km mesafededir.

Ulaşım:Karayolu ile (kent içinde farklı merkezlerden otobüs ve minibüs) yapılmakta olup, 2011 yılından itibaren metro faaliyete geçecektir.

Metro:Onaylı imar planlarındaki Hafif Raylı Sistem Güzergahı, yapılan proje değişikliği nedeni ile Metro olarak planlanmış ve Metro hattı güzergahı değişikliği sebebiyle hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 11/05/2007 tarihinde onaylanmıştır.

İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü tarafından planlanan ve yapımına başlanılan "Yenikapı - Bağcılar - İkitelli Olimpiyat Köyü Metro Hattı"nın İ.O.S.B. sınırları dahilindeki çalışmalarına başlanılmıştır.

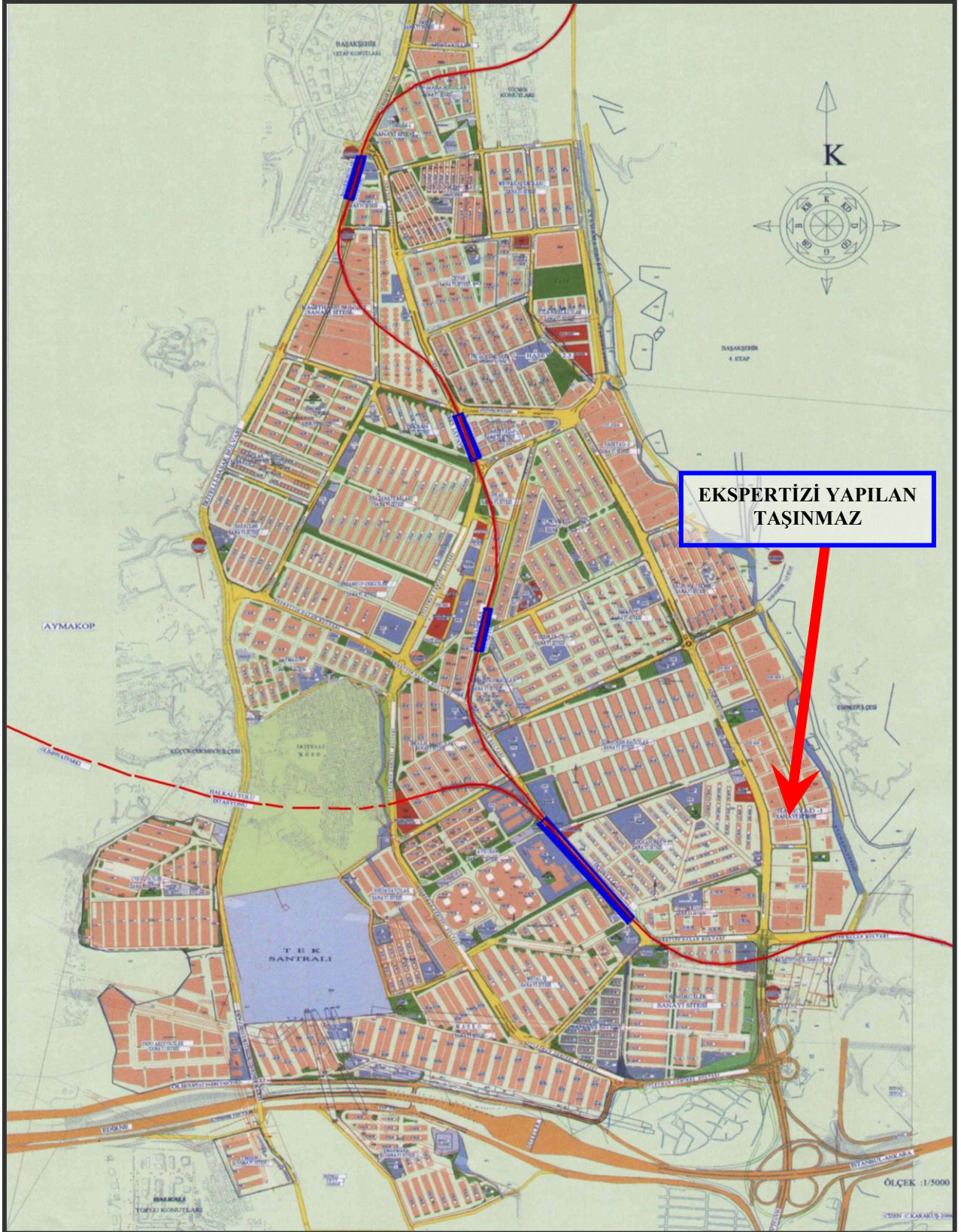
İkitelli OSB sınırları içerisinde yer alan 3 adet istasyon ve hat çalışmalarına şu an devam edilmektedir.

Nüfus:Nüfusu, bölge çalışanları ve günlük ticaret amaçlı insan hareketinin oluşturduğu nüfus oluşturmaktadır. Şu an bölgede çalışan mevcut istihdam 200 bin bin kişidir. Ancak tam kapasite istihdam edildiğinde nüfus 300 bin kişi olacaktır.

İdari Durum:Yaklaşık 7.000.000 m² brüt arsa alanı bulunan bölgenin yaklaşık % 95 Başakşehir, % 5'i Küçükçekmece Belediye Başkanlıkları sınırları içerisinde yer almaktadır.

Güvenlik:İOSB yolları ana arterler kameralarla gözlemlenmekte olup, Sanayi sitelerinin güvenliği Özel Güvenlik firmaları tarafından fiziki, alarm ve kamera sistemleri ile sağlanmaktadır.

İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ



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 sürdürülememiştir. 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 oluşan 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 ilgili 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 yükseltilirken, 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 Ayına 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 taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 525 ada 11 no.lu parselde kayıtlı olan binada yer almaktadır. TEM Otoyolu'ndan Edirne istikametinde İstoç geçildikten sonra Mahmutbey Batı Kavşağı'ndan İkitelli Osb yönünde Atatürk Bulvarı üzerinden 2,5 km devam edildiğinde sağda kalmaktadır. Atatürk Bulvarı'na cephelidir. Eskoop Sanayi Sitesi Karşısında, Galvano Tek. San. Sitesi bitişiğindeki 2. Parseldir.



Bölgeye ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla yapılmaktadır. Taşınmazın önemli merkezlere yaklaşık uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI			
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	21 km	D-100 Otoyolu	8 km
Boğaziçi Köprüsü	19 km	Başakşehir Merkez	5 km
Atatürk Havalimanı	9 km	Bağcılar Merkez	5 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	46 km	Esenler Merkez	3 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



Değerleme konusu taşınmaz 4 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı, eklentiler, iç mekândaki asma katlardan kaynaklanan alan büyüklükleri ile birlikte toplam, 28.824 m²'dir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki alanı 23.958 m²'dir.

Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Asansörler 4. bodrum kat hariç bütün katlara hizmet sağlamaktadır. 4. bodrum katta bir adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Bina merkezi doğalgaz ile ısınmaktadır.

Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Zemin katta satış bölümü, asma katta idari ofisleri yer almakta olup 1. normal kat hipermarket tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır. Zemin katın zeminleri seramik, duvarları plastik boyadır. 1. normal katın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Taşınmazın 4. bodrum katı, 3. bodrum katı, 2. bodrum katı, 1. bodrum katı ile 1. normal katının özellikleri aynıdır. Yerler epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

Bodrum katlarının hepsi imalathane ya da depolama için kullanılmaktadır. Özellikle 4. bodrum kat gümrük antreposu olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın ön bölümünde hipermarket müşterilerinin kullandığı otopark ile arka kısımda kamyonların kullandığı otopark bulunmaktadır. Depo bölümlerinin etkin olarak kullanılması için büyük araçların kolaylıkla çıkabildiği rampa mevcuttur.

Taşınmazın mevcut durumu, mimari projesine göre değişikliğe uğramış, bazı bölümlerde eklemeler yapılmıştır. Binanın 1. katı ile zemin katlarının arka cephesinde binaya katılmış bir bölüm bulunmaktadır. Bunun dışında bodrum katlarda ofis, yemekhane, dinlenme odası vs amaçları ile kullanılmak üzere, kiracılar tarafından asma katlar eklenmiştir.

4.bodrum katta 2 bağımsız bölüm, diğer katlarda 4'er bağımsız bölüm olmak üzere binada toplam 20 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tüm bağımsız bölümlerdeki Servet GYO A.Ş. hissesi ~%60'tır.

5.2.1. TAPU İNCELEMELERİ
5.2.1.1. TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ							
İli	İlçesi	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	
İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	İKİTELLİ	525	11	9.957,02	Atölye ve Ortak Mahaller	
Bağımsız Bölüm Özellikleri							
Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Malik		Hisse	Cilt/Sahife	Arsa Payı
4. Bodrum	1	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		76/127	15036	127/9957
4. Bodrum	2	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15037	125/9957
3. Bodrum	3	Asma Katlı Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		227/378	15038	378/9957
3. Bodrum	4	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15039	525/9957
3. Bodrum	5	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		446/743	15040	743/9957
3. Bodrum	6	Asma Katlı Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		409/682	15041	682/9957
2. Bodrum	7	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		122/203	15042	203/9957
2. Bodrum	8	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		392/653	15043	653/9957
2. Bodrum	9	Asma Katlı Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15044	720/9957
2. Bodrum	10	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15045	605/9957
1. Bodrum	11	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15046	545/9957
1. Bodrum	12	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		386/643	15047	643/9957
1. Bodrum	13	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		403/672	15048	672/9957
1. Bodrum	14	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15049	615/9957
Zemin	15	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15050	595/9957
Zemin	16	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		370/617	15051	617/9957
Zemin	17	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15052	710/9957
Zemin	18	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		244/407	15053	407/9957
1. Kat	19	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		3/5	15054	210/9957
1. Kat	20	Atölye	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		109/182	15055	182/9957

5.2.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

525 Ada, 11 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 06.11.2013 tarihinde, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 06.11.2013 tarihinde, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde 13.09.2005 tarih ve 14835 yevmiye no.lu 99 yıllığı 1 TL'den 12815 no.lu trafo yeri için TEDAŞ lehine kira serhi bulunmaktadır.
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: 06.11.2013 tarihinde, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Yönetim Planı 10/11/2006

Taşınmazlara ait takbis belgeleri rapor ekinde yer almakta olup, taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal kısıtlama bulunmamaktadır.

5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ**5.2.2.1. İMAR DURUMU**

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgisine göre; konu taşınmaz, 15.11.2002 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İ.O.S.B. 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda; TAKS=0,50, KAKS=1, ayırık nizam yapılanma koşulları ile sanayi alanında kalmaktadır.

5.2.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Başakşehir İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait imar işlem dosyası incelemesine göre; taşınmaza ait 06.07.2005 tarih ve 2005/027 sayılı yapı ruhsatı ile 10.07.2006 tarih ve 2006/019 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Taşınmaza ait 10.05.2006 tarih ve 2006/774 sayılı tasdik tarihli mimari proje incelenmiş olup, mimari projesi ile mevcut durumu arasında, binanın yasal durumuna olumsuz etkide bulunmayacak bazı farklar bulunmaktadır.

Binanın kuzeydoğu yönüne bakan arka cephesinin 1. kat ile zemin katında eklenti yapılmıştır. 1. katta 487,84 m², zemin katta 487,84 m² olmak üzere toplam 975,68 m²'lik alan kapatılarak kullanılmaktadır. Bodrum katlarda bulunan asma katlarda da bazı değişikliklere rastlanmıştır. İhtiyaca bağlı olarak bazı asma katlar çelik konstrüksiyon ve PVC doğramayla kapatılarak eklemeler yapılmıştır. Ayrıca mimari projede 4. bodrum katta yer alan otopark alanı depo olarak kullanılmaktadır.

Değer tespitinde, yasal alanlar dikkate alınmıştır. İskân dışında kalan eklentiler, değer tespitinde göz ardı edilmiştir.

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

Taşınmazın imar işlem dosyasında herhangi bir olumsuz belge bulunmamaktadır.

5.2.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmetini Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Ltd. Şti. üstlenmiştir.

5.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	:	Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; Avni Çelik'e ait tüm bağımsız bölümlerin toplam ~%60 hissesi 03.08.2010 tarih ve 8035 yevmiye ile Servet GYO A.Ş. adına, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Son 3 yılda taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme çalışması herhangi bir 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 bilmeseyse 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 için 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

- Olumsuz herhangi bir faktöre rastlanmamıştır

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kat mülkiyetine geçmiş olması
- TEM Otoyoluna yakın konumlu olması
- Deprem sonrası inşa edilmiş bir yapı olması
- OSB içerisinde yer alması

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitinde maliyet yöntemi ve nakit/gelir akımları analizi yöntemi yöntemleri kullanılmıştır.

Konu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut durumundaki fonksiyonudur. Dolayısıyla taşınmazın değer tespitinde mevcut bağımsız bölümlerden elde ettiği kira gelirleri temel veriler olarak kullanılmıştır. Değerlemede kullanılan birinci ve ana yöntem nakit/gelir akımları analizidir. Maliyet yöntemi ise bulunan değeri desteklemek amacı ile kullanılmaktadır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN YAPILAN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazın hâlihazırda kullanılanları göz önünde bulundurularak piyasa değerinin tespiti için yapılan emsal araştırması ve sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Sıra No	Yetkili ünvanı ve iletişim bilgileri	Alan (m ²)	Açıklama	Birim Satış Değeri	Konumu-İmar Durumu-Şerefiye Farkı-Pazarlık Payı Oranı	Satılabilir Fiyat (TL/m ²)
1	Eşbah Emlak 0 (532) 303 14 16	7.000 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 7000 m ² , E:1 yapılaşma koşullarına sahip emlak yetkilisinin beyanına göre 15.500 m ² inşaat için ruhsat alınabilecek, 150 m caddeye cephesi olan arsa emlak yetkilisi tarafından 9.000.000 \$ bedelle satılıktır.	(1.285 \$/m ²)	25%	1.966 TL
2	UZMAN GAYRİMENKUL 0 532 3415095	6.858 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu E:1,0 yapılaşma şartlarına sahip sanayi imarlı arsa emlak yetkilisi tarafından 9.600.000 \$ bedelle satılıktır.	(1.399 \$ / m ²)	20%	2.284 TL
3	Onur Emlak 0 (532) 400 14 97	1.167 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan E:1,0 yapılaşma şartlarına sahip sanayi arsası emlak yetkilisi tarafından 1.750.000\$ bedelle satılıktır.	(1.499 \$/m ²)	30%	2.141 TL
4	RE/MAX OLUŞUM 0 538 9864485	3.150 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan E:1,50 yapılaşma şartlarına sahip sanayi arsası emlak yetkilisi tarafından 3.750.000\$ bedelle satılıktır.	(1.190 \$/m ²)	20%	1.943 TL
ORTALAMA						2.084 TL

KİRALIK BİNA EMSALLERİ						
Sıra No	Yetkili ünvanı ve iletişim bilgileri	Alan (m ²)	Açıklama	Birim Satış Değeri	Konumu-İmar Durumu-Şerefiye Farkı-Pazarlık Payı Oranı	Satılabilir Fiyat (TL/m ²)
1	Sahibinden 0532 345 85 85		Değerleme konusu taşınmazın 25 m kuzeyinde konumlu, 4. bodrumda yer alan depo katları 8 \$/m ² den 1. bodrumda yer alan depo katları 3\$/m ² bedelden kiralıktır. Ayrıca binanın zemin katında yer alan 500 m ² dükkanı Şekerbank kullanmakta olup 8.000 \$/m ² kira ödemektedir. (16 \$/m ²)	(3 \$/m ² -8 \$/m ²), (16 \$/m ²)	10%	(5,50 TL/m ² - 14,70 TL/m ²), (29,40 TL/m ²)
2	Sahibinden Haşim Bey 0532 345 85 85	600m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Atatürk Bulvarı'nda konumlu konu taşınmazın 400 m güneyinde 1. katta konumlu ofis sahibi tarafından 4500 \$/ay bedelle kiralıktır.	(7,5 \$ / m ²)	5%	(14,50 TL/m ²)
3	Realty World Prestij Gayrimenkul 0 (532) 415 85 02	220 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Atatürk Bulvarı'nda konumlu zemin kat dükkan emlak yetkilisi tarafından 10.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	(45,5 TL/m ²)	10%	(40,95 TL/m ²)
4	DURYAP İNŞAAT VE GAYRİMENKUL 0 538 9864485	5.000 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5.000 m ² kapalı alana sahip depo ve imalathane olarak kullanıma uygun işyeri emlak yetkilisi tarafından 50.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	(10 TL/m ²)	10%	(9 TL/m ²)
5	RE-GA GAYRİMENKUL 0 532 2762300	800 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 700 m ² kapalı alanı bulunan 1000 m ² açık alanı bulunan depo ve imalata uygun işyeri emlak yetkilisi tarafından 9.000 TL bedelle kiralıktır.	(12,85 TL/m ²)	20%	(10,28 TL/m ²)

Değerlendirme:

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere ekspertize konu taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi içerisindeki sanayi imarlı arsalar için, yapılaşma hakkı ve imar koşullarına göre 1.943 TL/m² ile 2.284 TL/m² aralığında satış bedeli istendiği görülmüştür. Yapılaşma hakkı, konum ve pazarlık payı düşülerek ortalama birim satış fiyatı 2.084 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamalar yukarıdaki tabloda yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı sanayi sitesi içerisindeki imalathane ve depo şeklinde kullanılan yapıların aylık m² birim kiralari 5,50 TL/m²/ay -14,70 TL/m²/ay aralığındadır. Cadde üzerinde mağaza olarak kullanılan taşınmazlarında birim kira değerlerinin ise 29,40 TL/m²/ay -40,95 TL/m²/ay aralığında olduğu görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcut kirada bulunan işyerlerinin ortalama kira birim değeri 11,24 TL olarak hesaplanmıştır. Kirada bulunan işyerleri ile elde edilen kiralık emsallerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Raporda, gerçekleşmiş olan kira verileri kullanılmıştır.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN 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 2.084 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamalar emsaller bölümünde tabloda yer almaktadır.

Parsel üzerinde bulunan yapı, 4-A yapı grubunda değerlendirilmiş ve yüzde 5'lik amortisman payı düşülmüştür. 4-A yapı grubundaki yapının birim maliyeti 650 TL'dir. %5 amortisman payı ile mevcut inşaat birim maliyeti 617,5 TL olarak hesaplanmıştır.

4-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 %20'si 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, proje için ilave maliyet olduğundan, maliyet kısmında değerlendirilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre			
	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Fiyat (TL)
Arsa	9.957,02	2.084	20.750.430
Bina	23.958	617,5	14.794.065
Yüklenici Karı (%15-35 aralığı)		20%	2.958.813
Toplam			38.503.308
Servet GYO Hisse Değeri			23.101.211

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER DESPİTİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcut kirada bulunan işyerlerinin ortalama kira birim değeri 11,24 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Kirada bulunan işyerleri ile elde edilen kiralık emsallerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Raporunda, gerçekleşmiş olan kira verileri kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip işyerlerinin, kira getirisi üzerinden geri dönüş süresi piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda 12-15 yıl arasında olduğu görülmüş, taşınmaz için geri dönüş süresi yaklaşık 14 yıla tekabül eden %7 kapitalizasyon oranı kullanılmıştır.

Kiralanabilir alanlar üzerinden, kira boşluk oranı da bulunacağından, kiralanmamış boş alanlar dikkate alınmadan, kiraya verilmiş alanlar üzerinden, gelir kapitalizasyonu yöntemine göre değer belirlenmiştir. Gerçekleşmiş olan kira bedelleri piyasa kira bedellerine yakın olduğundan, değer takdirinde gerçekleşmiş kiralar üzerinden değer takdir edilmiştir.

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

KİRALANAN ALANLAR ÜZERİNDEN DİREKT KAPİTALİZASYON				
Bulunduğu Kat	Kiralananan Toplam Alan(m ²)	TL/m ² /ay	Aylık Toplam Kira Geliri	Yıllık Toplam Kira Geliri
4. bodrum	2.836	5,65	16.032,88	192.395
3. bodrum	1.617	12,00	19.404,00	232.848
2. bodrum	4.256	9,64	41.038,00	492.456
1. bodrum	4.200	10,84	45.516,30	546.196
zemin	4.010	17,43	69.876,37	838.516
1	3.100	10,68	33.108,00	397.296
Toplam	20.019	11,24	224.975,55	2.699.707
Kapitalizasyon Oranı(Ro) (%)				7,00%
Net Bugünkü Değer Toplamı (TL)				38.567.237
Servet GYO Hissesi'ne Düşen Değer (TL)				23.140.342
Kiralanabilir alanlar üzerinden, kira boşluk oranı da bulunacağından, kiralanmamış boş alanlar dikkate alınmadan, kiraya verilmiş alanlar üzerinden, gelir kapitalizasyonu yöntemine göre değer belirlenmiştir. Gerçekleşmiş olan kira bedelleri piyasa kira bedellerine yakın olduğundan, değer takdirinde gerçekleşmiş kiralar üzerinden değer takdir edilmiştir.				

6.6.4. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZ

Değerleme çalışmasında nakit akımları yöntemi kullanılmamıştır.

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı mevcut kullanımı ile aynıdır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan ana gayrimenkulü; 20 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme taşınmazın tamamı için yapıldığından bölünmüş kısımlar için ayrıca değer tespiti yapılmamıştır. Bölünmüş kısımların taşınmaza kattığı değer birim fiyata 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**

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda;

Gelir Yöntemi ile Servet GYO hissesine düşen toplam değeri: 23.140.342 TL,

Maliyet Yöntemi ile Servet GYO hissesine düşen toplam değeri: 23.101.211 TL, olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile bulunan değer birbirine yakın değerler olduğu görülmüş iki yöntemin yaklaşık ortalaması olarak Servet GYO hissesi için 23.120.226 TL değer takdir edilmiştir.

Servet GYO A.Ş. hissesine düşen değer EK-1 tabloda yer almaktadır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, yapı kullanma izin belgesine sahip olup, kat mülkiyeti tesis edilerek yasal sürecini tamamlamıştır.

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 taşınmaz için 10.07.2006 tarih ve 2006/019 sayılı yapı kullanma izni alınmış olup, kat mülkiyetine de geçilerek yasal süreç tamamlanmış bulunmaktadır. Dolayısıyla yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediği yapı kullanma iznini veren makamca onaylanmış durumdadır.

Rapor'un 5.2.2.2. bölümünde ifade edildiği üzere binanın zemin ve birinci katlarında eklemeler yapıldığı, bodrum katlarda yer alan bazı asma katların da kapatılarak kullanıldığı ve 4. bodrum katta yer alan otopark alanının depo olarak kullanıldığı görülmüştür. Söz konusu eklemeler ve kapatmaların 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 eklemeler ve kapatmaların kaldırılması, binanın mevcut durumunun projesine uygun hale getirilmesi ve depo olarak kullanılan otopark alanlarının boşaltılması mümkün olduğundan, bu hususların taşınmazın yasal durumunu olumsuz etkilemediği ve taşınmazın GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Diğer yandan kalıcı olmayan ve ileride kaldırılması/boşaltılması mümkün olan bu alanlar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almasında herhangi bir engel 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 DEĞER TAKDİRİ**

Bağımsız bölüm bazında ve hisseye düşen değerler EK-1 tabloda yer almaktadır.

İş bu Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 525 Ada, 11 no.lu parselde yer alan taşınmazın değeri;

525 ADA 11 NO.LU PARSEL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL(TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
TOPLAM DEĞER	38.535.000 TL	45.471.300 TL	18.355.244 USD
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER	23.120.226 TL	27.281.867 TL	11.012.778 USD

Değerleme konusu taşınmazın Servet GYO A.Ş.'ye düşen hisse değeri KDV Hariç **23.120.226 TL (Yirmüçmilyonyüzyirmibinikiyüzyirmialtı Türk Lirası)**' dir.

8.2.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ

525 ADA 11 NO.LU PARSEL	AYLIK ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (USD/YIL)
TOPLAM	224.976 TL	2.699.707 TL	1.285.942 USD
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM KİRA DEĞERİ	134.981 TL	1.619.770 TL	771.539 USD

Değerleme konusu taşınmazların Servet GYO A.Ş. hissesinin yıllık kira değeri **1.619.770 TL/Yıl (Birmilyonaltıyüzondokuzbinyediyüzyetmiş Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

*(26.12.2013 tarihinde 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 LİSANS NO:400604

Harita Mühendisi / Genel Müdür Yard.