



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL
BAŞAKŞEHİR-İKİTELLİ OSB
2013_300_44
"480 ADA 7 NO.LU PARSEL"
DEPOSİTE A5&A6**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	1
2.	RAPOR BİLGİLERİ	2
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	4
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	12
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	14
5.2.1.	TAPU İNCELEMELERİ	16
5.2.1.1.	TAPU KAYITLARI	16
5.2.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	18
5.2.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	19
5.2.2.1.	İMAR DURUMU	19
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	20
5.3.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	20
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	20
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	21
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN YAPILAN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	22
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	24
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	24
6.6.4.	NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZ	24
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	24
6.8.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	25
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	25
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	25
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	25
8.	SONUÇ.....	27
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	27
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	27
8.3.	KİRA DEĞER TAKDİR	27

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: İş Merkezi
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde yer alan 26.418,08 m yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş 68 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 97.954,65 m ² kapalı alana sahip endüstri merkezi
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: * Konu taşınmaz, 17.07.2008 tasdik tarihli tadilat imar planına göre, TAKS=0.28, KAKS=2.27 yapılaşma şartları ile sanayi alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN NİHAİ YASAL DEĞER	: (KDV hariç) 133.000.000-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_44
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 27.12.2013
- 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.08.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:53 Tebliğinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş Bu Değerleme Raporu; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde yer alan 26.418,08 m yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş 68 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 97.954,65 m² kapalı alana sahip endüstri merkezi piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
- 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** : İş bu rapora konu gayrimenkul için; 06.01.2010 tarihli ve 2009_300_023 sayılı, 20.12.2010 tarihli ve 2010_300_10_04 sayılı, 30.12.2011 tarihli ve 2011_300_06_04 sayılı ve 13.12.2012 tarihli ve 2012_300_33 sayılı 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, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 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 sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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 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.

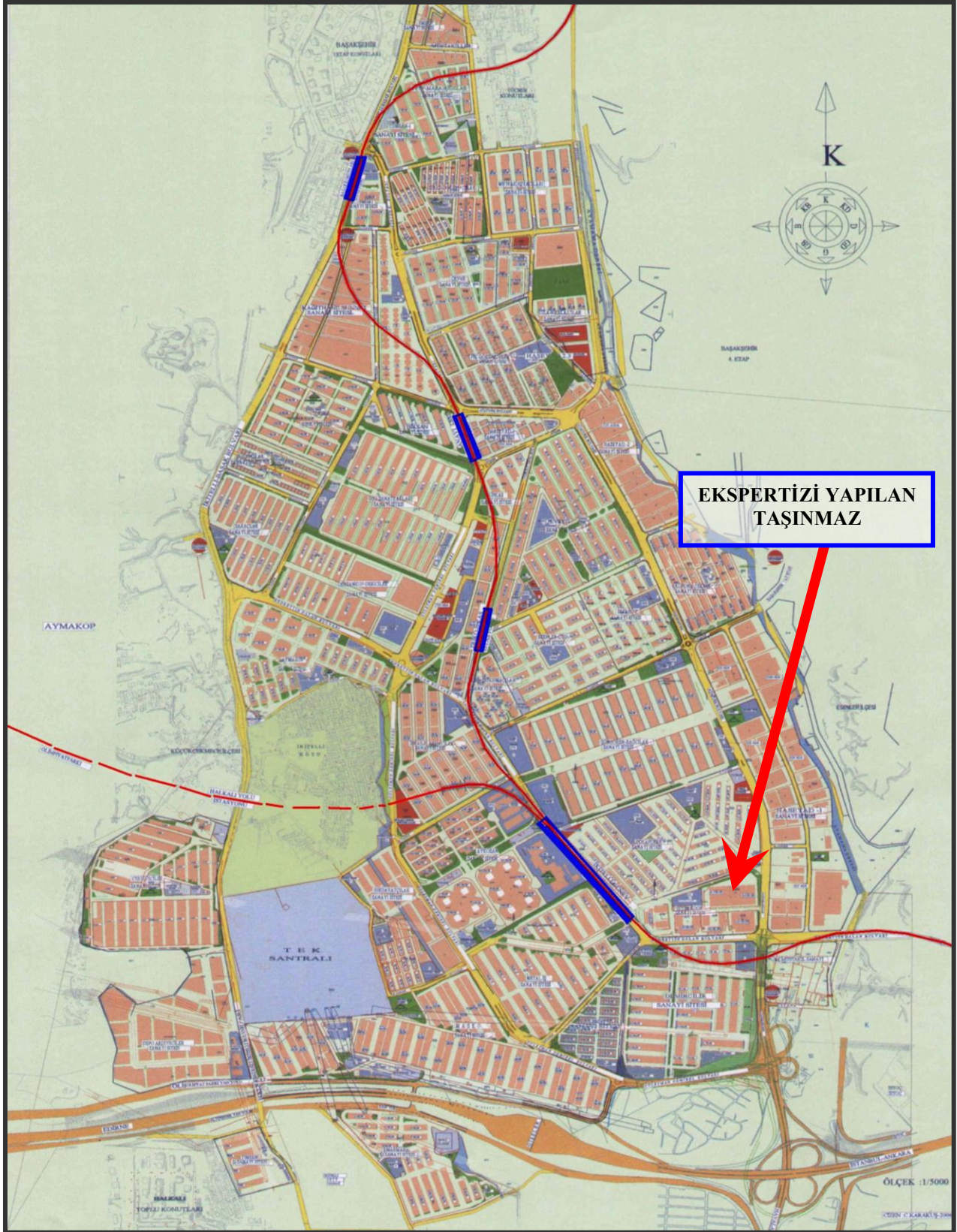
İkitelli OSB sınırları içerisinde yer alan 3 adet istasyon ve hat çalışmalarına şu an devam edilmektedir.

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	(Yüzesel 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 açığta 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 içi 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 içi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi 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	NISAN	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, TUSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada 7 no.lu parselde kayıtlı olan Deposite A-5 & A-6 Bloklardır. TEM Otoyolu’ndan Edirne istikametinde İstoç geçildikten sonra Mahmutbey Batı Kavşağı’ndan İkitelli Osb’ye Atatürk Bulvarı üzerinden 1 km devam edildiğinde solda Deposite Outlet Center içerisindeki A-5&A-6 Bloklara ulaşılır. Demirciler Sitesi ile Dolapdere Sanayi Sitesi arasında kalmaktadır.

Taşınmazlar İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Yakın çevresinde sanayi tesisleri bulunan taşınmazlar Atatürk Olimpiyat Stadına 3,5 km, Başakşehir Konutlarına 2 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmazlar Atatürk Bulvarı üzerindedir.



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 Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m²'lik arsa üzerindeki Deposite Outlet Center A5-A6 bloklarıdır.

Söz konusu taşınmaz 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alan, bodrum ve çatı katı dahil 97.954,65 m²'dir.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre 68 adet işyeri için alan 51.647,04 m² ve ortak alan 46.307,61 m² olmak üzere toplam 97.954,65 m² alan için izinleri bulunmaktadır.

68 adet bağımsız bölümün toplam net alanları toplamı 49.462,52 m² olarak hesaplanmıştır.

Ortak kullanım alanları ile birlikte, bina toplam alanı içerisinde kiralanabilir alanın 62.805 m² olduğu, Servet GYO'dan alınan "Deposite A5-A6 Blok Gelir Tablosu"ndan hesaplanmıştır. Kiralanabilir alanların 18.470 m²'lik kısmı perakende, 44.335 m²'lik kısmı depo bölümünden oluşmaktadır.

Taşınmaz 2 bloktan oluşmakta(A5 blok ve A6 Blok) ve her bir blok 34 bağımsız bölüm olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 68 adettir.

2. Bodrum kat otopark, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2.bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir.

Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Binada dört adet asansör bulunmaktadır ve bu asansörler bütün katlara hizmet sağlamaktadır. Ayrıca katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur. Bina merkezi doğalgaz ile ısınmaktadır.

Depo bölümlerinin etkin olarak kullanılması için büyük araçların kolaylıkla çıkabildiği 1 adet rampa vardır.

Taşınmaz, 480 ada 4 parsel ve 23.238,74 m² alana sahip iken, 05.02.2010 tarihinde bitişindeki yoldan 3.179,34 m² alan satın alınarak, 480 ada 7 parsel numarasıyla 26.418,08 m² yüz ölçüme sahip olmuştur.

İç Mekân Özellikleri

- Taşınmazın 2. bodrum katı kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Toplam brüt alanı 14.721,43 m²'dir. Otoparkın bulunduğu kattan alışveriş merkezine bir adet giriş bulunmaktadır. Taşınmazın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.
- 1.bodrum katta mağazalar, otomat ve kafe bölümleri bulunmaktadır. Toplam brüt alanı 14.234,10 m²'dir. 1. bodrum katın yerleri seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.



- Zemin katta mağazalar, otomat, açık standlar ve açık alanlar yer almaktadır. Toplam kapalı alan 14.094,30 m²'dir. Zemin katın yerleri seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.
- 1. katta toplam 14.094,30 m² alan bulunmaktadır. 1. katın yerleri seramik, duvarları kaplama, tavanları yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.
- 2. katta mağazalar ile depo bölümleri bulunmaktadır. Toplam 14.143,69 m² olan katta yerler seramik, duvarlar kaplama, tavanlar ise yer yer beton üzeri boya, yer yer ise asma tavadır.



- 3. katta toplam 14.094,30 m² alan bulunmaktadır. Taşınmazın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.
- Çatı katta toplam 12.572,53 m² alan bulunmaktadır. Taşınmazın yerleri epoksi, duvarları plastik boya, tavanı ise betondur.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 5 (Yapı ruhsatına göre)
Yapı Nizamı	: Ayrık
Kat Adedi	: 7 kat (2 bodrum+zemin+3 normal kat+ çatı katı)
Dış Cephe	: Dış Cephe Boya
Kapalı Alan (m ²)	: 97.954,65 m ²
Güvenlik	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın merdiveni	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
Fiziksel Eskime	: Yoktur
Altyapı	: Tamamlanmış

5.2.1. TAPU İNCELEMELERİ**5.2.1.1. TAPU KAYITLARI**

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	: 2. BÖLGE
KÖYÜ	: İKİTELLİ
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: F21C17D1A1B
ADA NO	: 480
PARSEL NO	: 7 (eski 4)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 26.418,08 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: İŞYERİ(A5-A6 BLOK) VE ARSASI*
YEVMIYE NO	: 1783
EDİNİM TARİHİ	: 05.02.2010
MALİK	: SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş (HİSSESİ TAM)
TAPU CİNSİ	: KAT MÜLKİYETİ
Açıklama: Taşınmaz, 480 ada 4 parsel ve 23.238,74 m ² alana sahip iken, 05.02.2010 tarih, 1154 yevmiye ile, bitişindeki yoldan 3.179,34 m ² alan satın alınarak, 26.418,08 m ² yüz ölçüme sahip olup 7 numaralı parsel olmuştur. Alan değişikliği ile ilgili yeniden yapı kullanma izin belgesinin alınmasına gerek bulunmamaktadır. *Kat mülkiyet tesisi 07/02/2013 tarihinde gerçekleşmiştir. Kat mülkiyetine esas tapular rapor ekinde bulunmaktadır. (Yazılı takyidatlar)	

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT TAPU BİLGİLERİ											
Ada No	Parsel No	Blok	Kat No	B.B. No	Arsa Payı		B.B. Niteliği	Cilt No	Sahife No	Hisse Oranı	
480	7	A-5	1.bodrum	1	12	/	2000	İşyeri	407	40272	TAM
480	7	A-5	1.bodrum	2	41	/	2000	İşyeri	407	40273	TAM
480	7	A-5	1.bodrum	3	28	/	2000	İşyeri	407	40274	TAM
480	7	A-5	1.bodrum	4	21	/	2000	İşyeri	407	40275	TAM
480	7	A-5	1.bodrum	5	40	/	2000	İşyeri	407	40276	TAM
480	7	A-5	1.bodrum	6	21	/	2000	İşyeri	407	40277	TAM
480	7	A-5	Zemin	7	34	/	2000	İşyeri	407	40278	TAM
480	7	A-5	Zemin	8	19	/	2000	İşyeri	407	40279	TAM
480	7	A-5	Zemin	9	34	/	2000	İşyeri	407	40280	TAM
480	7	A-5	Zemin	10	28	/	2000	İşyeri	407	40281	TAM
480	7	A-5	Zemin	11	21	/	2000	İşyeri	407	40282	TAM
480	7	A-5	Zemin	12	31	/	2000	İşyeri	407	40283	TAM
480	7	A-5	1.normal	13	32	/	2000	İşyeri	407	40284	TAM
480	7	A-5	1.normal	14	41	/	2000	İşyeri	407	40285	TAM
480	7	A-5	1.normal	15	42	/	2000	İşyeri	407	40286	TAM
480	7	A-5	1.normal	16	36	/	2000	İşyeri	407	40287	TAM
480	7	A-5	1.normal	17	43	/	2000	İşyeri	407	40288	TAM
480	7	A-5	1.normal	18	32	/	2000	İşyeri	407	40289	TAM
480	7	A-5	2.normal	19	32	/	2000	İşyeri	407	40290	TAM
480	7	A-5	2.normal	20	41	/	2000	İşyeri	407	40291	TAM
480	7	A-5	2.normal	21	42	/	2000	İşyeri	407	40292	TAM
480	7	A-5	2.normal	22	36	/	2000	İşyeri	407	40293	TAM
480	7	A-5	2.normal	23	43	/	2000	İşyeri	407	40294	TAM
480	7	A-5	2.normal	24	32	/	2000	İşyeri	407	40295	TAM
480	7	A-5	3.normal	25	32	/	2000	İşyeri	407	40296	TAM
480	7	A-5	3.normal	26	41	/	2000	İşyeri	407	40297	TAM
480	7	A-5	3.normal	27	42	/	2000	İşyeri	407	40298	TAM
480	7	A-5	3.normal	28	36	/	2000	İşyeri	407	40299	TAM
480	7	A-5	3.normal	29	42	/	2000	İşyeri	407	40300	TAM
480	7	A-5	3.normal	30	6	/	2000	İşyeri	407	40301	TAM
480	7	A-5	3.normal	31	6	/	2000	İşyeri	407	40302	TAM
480	7	A-5	3.normal	32	6	/	2000	İşyeri	407	40303	TAM
480	7	A-5	3.normal	33	6	/	2000	İşyeri	407	40304	TAM
480	7	A-5	3.normal	34	6	/	2000	İşyeri	407	40305	TAM
480	7	A-6	1.bodrum	1	12	/	2000	İşyeri	407	40306	TAM
480	7	A-6	1.bodrum	2	21	/	2000	İşyeri	407	40307	TAM
480	7	A-6	1.bodrum	3	36	/	2000	İşyeri	407	40308	TAM
480	7	A-6	1.bodrum	4	26	/	2000	İşyeri	407	40309	TAM
480	7	A-6	1.bodrum	5	40	/	2000	İşyeri	407	40310	TAM
480	7	A-6	1.bodrum	6	20	/	2000	İşyeri	407	40311	TAM
480	7	A-6	Zemin	7	33	/	2000	İşyeri	407	40312	TAM
480	7	A-6	Zemin	8	19	/	2000	İşyeri	407	40313	TAM
480	7	A-6	Zemin	9	30	/	2000	İşyeri	407	40314	TAM
480	7	A-6	Zemin	10	39	/	2000	İşyeri	407	40315	TAM
480	7	A-6	Zemin	11	19	/	2000	İşyeri	407	40316	TAM
480	7	A-6	Zemin	12	30	/	2000	İşyeri	407	40317	TAM

480	7	A-6	1.normal	13	31	/	2000	İşyeri	407	40318	TAM
480	7	A-6	1.normal	14	40	/	2000	İşyeri	407	40319	TAM
480	7	A-6	1.normal	15	41	/	2000	İşyeri	407	40320	TAM
480	7	A-6	1.normal	16	40	/	2000	İşyeri	407	40321	TAM
480	7	A-6	1.normal	17	40	/	2000	İşyeri	407	40322	TAM
480	7	A-6	1.normal	18	31	/	2000	İşyeri	407	40323	TAM
480	7	A-6	2.normal	19	31	/	2000	İşyeri	407	40324	TAM
480	7	A-6	2.normal	20	40	/	2000	İşyeri	407	40325	TAM
480	7	A-6	2.normal	21	43	/	2000	İşyeri	407	40326	TAM
480	7	A-6	2.normal	22	40	/	2000	İşyeri	407	40327	TAM
480	7	A-6	2.normal	23	40	/	2000	İşyeri	407	40328	TAM
480	7	A-6	2.normal	24	31	/	2000	İşyeri	407	40329	TAM
480	7	A-6	3.normal	25	31	/	2000	İşyeri	407	40330	TAM
480	7	A-6	3.normal	26	40	/	2000	İşyeri	407	40331	TAM
480	7	A-6	3.normal	27	41	/	2000	İşyeri	407	40332	TAM
480	7	A-6	3.normal	28	40	/	2000	İşyeri	407	40333	TAM
480	7	A-6	3.normal	29	40	/	2000	İşyeri	407	40334	TAM
480	7	A-6	3.normal	30	6	/	2000	İşyeri	407	40335	TAM
480	7	A-6	3.normal	31	6	/	2000	İşyeri	407	40336	TAM
480	7	A-6	3.normal	32	6	/	2000	İşyeri	407	40337	TAM
480	7	A-6	3.normal	33	6	/	2000	İşyeri	407	40338	TAM
480	7	A-6	3.normal	34	6	/	2000	İşyeri	407	40339	TAM

5.2.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

06.11.2013 tarihinde, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre;
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: *Değerleme konusu 68 adet bağımsız bölüm üzerinde müştereken Yapı Kredi Bankası Netherland N.V lehine 70.000.000 USD'lik 1. dereceden 07/02/2013 tarih ve 1783 yevmiye no.lu ipotek kaydı bulunmaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde; 31.03.2005 tarih ve 4079 yevmiye no.lu 99 yıllığı 1 TL'den 12187 ve 12183 no.lu TM için TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.(13.09.2005 tarih 14835 yevmiye)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde; H:Bu parsel ile 475 12.05.2006 7940 ada 4 parsel lehine 475 ada 5 parselden üst geçit için 99 yıllığına irtifak hakkı. (Başlama tarihi: 12.05.2006, Bitiş tarihi:12/05/2105) 12/05/2006-7940
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Yönetim Planı 07/02/2013

***İpotek ile ilgili açıklama:** 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı, resmi gazetede yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, YATIRIMLARA ilişkin tebliğin 22.maddesi "c" bendinde ise) "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 30'uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir"

Aynı tebliğin, İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlığında ise " (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca **gayrimenkullerin,**

gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da **yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek rehin ve diğer sınırlı aynı haklar** tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

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

Borçlanma sınırı

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

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

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

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek **yatırım için kredi temini amacıyla** kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföye alınmasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.2.2.1. İMAR DURUMU

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgisine göre; konu taşınmaz, 17.07.2008 tasdik tarihli tadilat imar planına göre, TAKS=0.28, KAKS=2.27 yapılaşma şartları ile sanayi alanında kalmaktadır.

5.2.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Başakşehir İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait imar işlem dosyası incelemesine göre; taşınmaza ait 07.03.2005 tarih ve 2005/05 sayılı yapı ruhsatı ile 08.08.2008 tarih ve 2008/016 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Taşınmaza ait 05.06.2008 tarih ve 2008/716 sayılı tasdik tarihli mimari proje incelenmiş olup, taşınmazın alan olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit 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 Artı Yapı Denetim Ltd. Şti. (Ihlamurkuyu Mah. Alemdağ Caddesi Kızılırmak İşhanı A Blok No:251/25 Ümraniye-İstanbul) yapmıştır.

5.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>17.10.2012 tarihli Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre;</p> <p>480 ada 4 parsel ve 23.238,74 m² alana sahip iken, 05.02.2010 tarihinde bitişindeki yoldan 3.179,34 m² alan satın alınarak, 480 ada 7 parsel numarasıyla 26.418,08 m² yüzölçümlü olarak tescil edilmiştir. Yev. 1154 19.12.2012 tarihinde cins tashihi işlemi gerçekleştirilmiştir. 07/02/2013 tarihinde 480 ada 7 parselde bulunan İşyeri (A5-A6 Blok) ve Arsası nitelikli ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis işlemi gerçekleştirilmiştir.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Son 3 yılda taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.</p>

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 bilmeseydi 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 değerlendirilen 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 örneklere 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

- Doluluk oranının düşük olması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- TEM Otobanına yakın konumlu olması
- Deprem sonrası inşa edilmiş bir yapı olması
- OSB içerisinde yer alması
- İyi kalite malzeme ve işçilik kullanılarak yapılmış olması

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN YAPILAN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

Satılık emsaller:

SATILIK FABRİKA 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	Coldwell Banker Bravo 0 (532) 611 59 35	9.926 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 4.759 m ² arsa içerisinde konumlu 9.926 m ² fabrika emlak yetkilisi tarafından 9.500.000 \$ bedelle satılıktır.	(957 \$/m ²)	30%	(1.360 TL/m ²)
2	ŞÜKÜR EMLAK GAYRİMENKUL 0 (534) 769 69 90	800 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 400m ² zemin, 400 m ² 1. kat alanı bulunan toplam 800 m ² fabrika emlak yetkilisi tarafından 1.700.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazı mevcut durumda kullanan kiracı 8000 TL/ay kira ödemektedir. (Ro:0,067)	(2.125 TL / m ²)	30%	(1.488 TL/m ²)
3	LİDER EMLAK 0 (532) 353 14 67	2.100 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 2.100 m ² işyeri emlak yetkilisi tarafından 2.000.000 \$ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	(1.000 \$/m ²)	30%	(1.353 TL/m ²)
4	TURYAP İKİTELLİ 0 (533) 377 13 22	1.200 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu sanayi sitesi içerisinde konumlu, 1200 m ² kapalı alanı bulunan, 3 katlı işyeri emlak yetkilisi tarafından 2.100.000 TL bedelle satılıktır.	(1.750 TL/m ²)	20%	(1.400 TL/m ²)
5	Onur Emlak 0 (532) 400 14 97	9.800 m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu sanayi sitesi içerisinde konumlu, 9.800 m ² kapalı alanı bulunan, 5 katlı işyeri emlak yetkilisi tarafından 8.500.000 \$ bedelle satılıktır.	(867 \$/m ²)	20%	(1.408 TL/m ²)
					Ortalama ~	1.400 TL/m ²

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalardan edinilen bulgulara göre, emsallerin konumları, benzerlikleri, nitelikleri vb. özellikleri değerlendirilmiş olup konu taşınmazın kıymet takdiri için bina toplam alanı üzerinden ortalama 1.400 TL/m² birim fiyatın kullanılmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Kiralık emsaller:

KİRALIK BİNA EMSALLERİ						Kiralanabilir alan üzerinden-depo ve perakende bölümü ayrımlı-birim kira değer hesaplama	
Sıra No	Yetkili ünvanı ve iletişim bilgileri	Alan (m ²)	Açıklama	Bina Toplam Alanı İçin İstenen Birim Kira Değeri(TL/m ² /ay)	Konum-Büyüklik-İmar Durumu-Şerefiye Farkı-Kiralabilir Alan-Pazarlık Payı Oranı (%)	Kiralabilir Alan Üzerinden Depo Bölümü İçin Ortalama (TL/m ² /ay)	Perakende Bölümü İçin Ortalama (TL/m ² /ay)
1	HARUN DEMİRBAŞ GAYRİMENKUL 0 (532) 461 10 27	9.000 m ²	İkitelli OSB de konumlu, 6 katlı, 9000 m ² alana sahip işyeri 90.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Emlak yetkilisi komple binaların ortalama 10 TL/m ² bedelle kiralamaya konu olduğunu belirtmiştir.	10	5%	9,5	19
2	Coldwell Banker Bravo 0 (532) 658 12 49	9.000m ²	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Atatürk Bulvarı'nda konumlu konu taşınmaz 850 m uzaklıkta bulunan 8 katlı 9.000 m ² alana sahip bina emlak yetkilisi tarafından 110.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	12,22	10%	10,998	21,996
3	FOX GAYRİMENKUL 0 (532) 524 23 47	13.400 m ²	İkitelli OSB de konumlu, 6 katlı, 13.400 m ² alana sahip işyeri 130.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	9,7	0%	9,7	19,4
4	MEGA NUR EMLAK 0 (535) 297 94 97	3300 m ²	İkitelli OSB konumlu işyeri 6 katlı işyeri emlak yetkilisi tarafından 30.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	9,09	5%	8,6355	17,271
5	RE/MAX SPECIAL 0 (532) 594 89 88	8.500 m ²	İkitelli OSB konumlu 6 katlı işyeri emlak yetkilisi tarafından 100.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	11,76	10%	10,584	21,168
Ortalama				10,554		9,8835	19,767

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu kiralık komple bina emsalleri araştırılmış olup, toplam bina üzerinden istenen fiyatların ortalaması yaklaşık 10,55 TL/m² olup istenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Deposite A5 ve A6 blok içerisindeki kiralabilir alanın bir bölümü depo bir bölümü de perakende-(işyeri-ofis) olarak kiralananmaktadır. Perakende bölümünün birim kira getirisinin depo bölümünün 2 katı kadar olacağı öngörülmektedir. Emsallerden yola çıkılarak, kiralabilir alan üzerinden depo bölümü için ortalama birim kira değeri 9,8835 TL/m², perakende bölümü için ortalama birim kira değeri 19,767 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Deposite A5-A6 gerçekleşen kira bilgileri tablosuna bakıldığında, kira değerlerinin piyasa kira gelirlerine yakın değer olduğu görülmüştür. Piyasa kira değerleri üzerinden değer hesaplanmıştır.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Tespiti		
Yapı Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı	Taşınmazın Değeri (TL)
97.954,00	1.400 TL	137.135.600 TL

Buna göre taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri **137.135.600 TL (Yüzotuzyedimilyonyüzotuzbeşbinaltıyüz TürkLirası)**'dir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme çalışmasında "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların 18.470 m²'si perakende bölümü ve 44.335 m²'lik kısmı depo bölümü olmak üzere toplam kiralanabilir alanın 62.805 m² olduğu Servet GYO'dan alınan gelir tablosundan anlaşılmaktadır. Ortalama birim kira değeri piyasanın elde edilen kira ortalaması esas alınarak, depo ve perakende bölümleri için şerefiyelendirme yapılarak kira değeri hesaplanmıştır.

Buna göre taşınmazın Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile tespit edilen değeri **128.525.034 TL** olarak hesaplanmıştır.

Kira bedellerinin tespitinde piyasa verileri kullanılmış olup, Deposite Outlet Center'ın mevcut kira gelirleri ile karşılaştırılmıştır. Bulunan, emsaller taşınmazlardaki kiralanılan alanlar ile uyumlu olduğu saptanmıştır.

Kapitalizasyon oranı, bölgedeki alım-satım fiyatları dikkate alınarak %7,5 olarak takdir edilmiştir. (Yapılan araştırmada kira üzerinden taşınmazın geri dönüş süresi 12-15 yıl aralığında olup, yaklaşık 13 yıllık kira geri dönüş süresine tekabül eden %7,5 kapitalizasyon oranı 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.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER							
Bulunduğu Kat		Kiralanabilir Toplam Alan(m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri TL/M ² /ay)	Aylık Ortalama Kira Değeri(TL/ay)	Yıllık Ortalama Kira Değeri(TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı(Ro)	Değer (TL)
Perakende Bölümü	-1	18.470	19,767 TL	365.096 TL	4.381.158 TL	7,5%	58.415.438 TL
	Zemin						
	1						
Depo Bölümü	1	44.335	9,8835 TL	438.185 TL	5.258.220 TL	7,5%	70.109.596 TL
	2						
	3						
	4						
Toplam		62.805		803.281 TL	9.639.378 TL		128.525.034 TL

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 BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, bir bütün olarak değerlemeye alınmış olup, müşterek veya ortak alanların tamamı bu 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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" ve Emsal karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanmıştır.

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazın değeri: 128.525.034 TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri: 137.135.600 TL

Nihai değer takdirinde, her iki yöntemin ortalamasına yakın değer olan 133.000.000 TL takdir edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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 taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. 07/02/2013 tarihinde İşyeri (A5-A6 Blok) ve Arsası nitelikli ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis işlemi gerçekleştirilmiştir. (Yazılı takyidat belgesi)

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

İpotek ile ilgili açıklama: 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı, resmi gazetede yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, YATIRIMLARA ilişkin tebliğin 22.maddesi "c" bendinde ise) "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 30'uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir"

Aynı tebliğin, İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlığında ise " (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca **gayrimenkullerin**, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da **yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek rehin ve diğer sınırlı ayni haklar** tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer

sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

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

Borçlanma sınırı

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

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

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

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek **yatırım için kredi temini amacıyla** kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföye alınmasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

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

İş bu Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 480 Ada, 7 parselde yer alan taşınmazın değeri;

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ			
480 ADA 7 NO.LU PARSEL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
TOPLAM DEĞER	133.000.000 TL	156.940.000 TL	61.454.579 USD

Değerleme konusu taşınmazın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş olup KDV Hariç değeri **133.000.000 TL (Yüzotuzüçmilyon Türk Lirası)** dır.

8.3. KİRA DEĞER TAKDİRİ

KİRA DEĞER TAKDİRİ		
AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ(TL/YIL)	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (USD/YIL)
803.281 TL	9.639.378 TL	4.454.014 USD

*(27.12.2013 Tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,1642-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.