



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL
KÂĞITHANE-MERKEZ
2013_300_42
"6868 ADA 1 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.....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1.	TAPU İNCELEMELERİ	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	19
5.2.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	20
5.2.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	20
5.3.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	21
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	21
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
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.....	23
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ	23
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.....	24
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	26
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	26
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
8.	SONUÇ.....	27
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	27
8.2.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	27
8.3.	KİRA DEĞER TAKDİRİ.....	27

EKLER

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Endüstri Merkezi
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde yer alan 3.799 m ² 'lik arsa üzerinde inşa edilmiş 13 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 20.923 m ² kapalı alana sahip endüstri merkezi
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	* Konu taşınmaz, 16.06.2007 tarih onaylı Kâğıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; TAKS:0.25, KAKS:1.80, hmax:36.50 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN NİHAİ YASAL DEĞER	:	(KDV hariç) 15.492.344-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_42
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 26.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 02.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_300_42
- 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, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde yer alan ve 3.799 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş 13 adet bağımsız bölümden oluşan ve 20.923 m² kapalı alana sahip endüstri merkezinin 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 Yrd.
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : İş bu rapora konu gayrimenkul için; daha önce 12.12.2012 tarihli ve 2012_300_31 sayılı, 30.12.2011 tarihli ve 2011_300_06_02 sayılı, 23.12.2010 tarihli ve 2010_300_10_02 sayılı ve 30.04.2009 tarihli ve 2009_300_09 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
ÜMRANİYE / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sokak
No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 no.lu parselde yer alan endüstri merkezinin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme 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 nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

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

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

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

KÂĞITHANE İLÇESİ

Konumu:

Kâğıthane İlçesi, Karadeniz'i, Marmara denizine birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli sularından biri İstanbul boğazının batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır.

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler, 1989 yılına kadar Şişli İlçesinin birer mahallesi konumunda idi. Kağıthane 1989 yılında Şişli İlçesi'den ayrılarak ilçe yapılmıştır.

Kağıthane İlçe alanı yönetsel bakımdan, kuzeyden Şişliye bağlı Ayazağa, güney ve güney doğudan Şişli topraklarıyla çevrilidir. İlçe kuzey doğuda Beşiktaş, güney batıda Beyoğlu, batı ve kuzey batıda da Eyüp ilçelerine komşudur.

İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçmektedir. Bunlardan 01 (E5) Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. 02 (TEM) Otoyolu ise Kağıthane İlçesi'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal Kavşakları arasında uzanan bir başka otoyolda 01 ve 02 Otoyollarını birbirine bağlar.

İlçede 19 Mahalle, 146 Cadde ile 1957 sokak bulunmaktadır. İlçe Nüfusu, 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt Sistemine göre 418.229 kişi olup, erkek sayısı 211.668 ve kadın sayısı 206.561dir. 2000 yılı nüfus sayımında ise ilçe nüfusu, 345 239 olup, km² başına düşen nüfus (Yoğunluk) : 24.660 dir. Yaklaşık Nüfus ve Muhtarlık Kayıtlarındaki nüfus oranı 449389' dir.

Coğrafi Yapısı:

İstanbul il alanı, Marmara havzasının doğu Marmara bölümünde yer alan iki ana peneplen arasında sıkışmış, boğaz ve akarsu vadileriyle parçalanmış bir platolar topluluğudur. İlde Boğaziçi ile Haliç arasında dolduran platoya Beyoğlu platosu denilmektedir. Platonun her iki yönü aşınım ile önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle plato yöresindeki çukurluklar ve bu çukurlukların bileşmesinden vadiler oluşmuştur. Kağıthane Beyoğlu platosunun kuzey uzantısıyla, aynı platonun su bölüm çizgisinin batısında yer almaktadır.

Belgrat ormanının bir bölümünün suyunu toplayan Kağıthane deresi, Kemerburgaz'dan geçerek, Haliç'e dökülür. Havzası büyük olmasına karşın yaz aylarında suyu azalır. Kağıthane deresi Beyoğlu platosunun su bölüm çizgisinin batısında ki suları toplar. İlçenin kabaca batı sınırını oluşturan, 01 (E5)'i 02 (TEM)'e bağlayan bağlantı yolu da başka bir sırtın üzerinde uzanır. Bu sırt aynı zamanda ilçe topraklarında ki ikinci su bölüm çizgisini oluşturur. Sırtın doğusundaki sular Kağıthane deresine, batısındaki sular ise Alibeyköy deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır.

İstanbul il alanında vadi oluşumları son derece önemlidir. İl topraklarının yüzde 75'i vadilerle parçalanmış olan platolarla kaplıdır. Bu vadiler İstanbul kentinin üzerine oturduğu, doğal yapıyı oluşturmaktadır. Avrupa yakasında güneye çarpılma nedeniyle su bölüm çizgisi Karadeniz'e çok yakın bir noktadan geçmekte, bu nedenle de vadi gelişimleri Marmara'ya doğru olmaktadır. Boğazda olduğu gibi her iki taraftan bir dizi vadi açılmakta, bu vadi ağının ortasında ise Haliç'in devamı durumundaki Alibeyköy deresi ile Kağıthane deresi vadileri bulunmaktadır. Kağıthane deresi vadisi kentsel alan içinde kalan en önemli vadilerden biridir.

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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

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

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

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

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

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

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak

gerçekleŖeceęi tahmin edilmektedir. GeliŖmiŖ Ŗlkelerde uygulanan geniŖlemeci para politikalarına rağmen, kŖresel Ŗlçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiŖtir. 2012 yılında kŖresel dŖzeyde yŖzde 3,9 olarak gerçekteŖen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yŖzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. ŖnŖmŖzdeki dŖnemde kŖresel dŖzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların dŖŖk olacağı, ancak bazı geliŖmekte olan Ŗlkelerde ię talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yŖkselebileceęi ŖngŖrŖlmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal geniŖlemeden çıkıŖ stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sŖrecinde izleyeceği yŖntem kŖresel likidite koŖulları ve sermaye akımları Ŗzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede geliŖmiŖ Ŗlkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol ağabilecektir. ŖnŖmŖzdeki dŖnemde kŖresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip geliŖmekte olan Ŗlkelerin piyasalarında oynaklığa yol ağabilecek ve bu Ŗlkelerin para birimleri Ŗzerinde baskı oluŖturabilecektir.

DŖnya Ekonomisinde Temel GŖstergeler

GŖSTERGELER	(YŖzdesel DeęiŖim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
DŖnya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
GeliŖmiŖ 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 BŖlgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
YŖkselen Piyasalar ve GeliŖmekte 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 Topluluęu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
GeliŖmekte 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
DŖnya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
GeliŖmiŖ Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
YŖkselen Piyasalar ve GeliŖmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
TŖketiciler Fiyatları (Yıllık Ortalama, YŖzde)						
DŖnya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
GeliŖmiŖ Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro BŖlgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
YŖkselen Piyasalar ve GeliŖmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İŖsizlik Oranı (YŖzde)						
GeliŖmiŖ Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro BŖlgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet BŖtçe Dengesi / GSYH (YŖzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro BŖlgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet BrŖt Borç Stoku/GSYH (YŖzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro BŖlgesi	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 (YŖzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
YŖkselen Piyasalar ve GeliŖmekte Olan Ekonomilere Giden Net Ŗzel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF DŖnya Ekonomik GŖrŖnŖm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF DŖnya Ekonomik GŖrŖnŖm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF DŖnya Ekonomik GŖrŖnŖm Raporu, Temmuz GŖncellemesi 2013

(3) GerçekteŖme 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 artırımını 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	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.

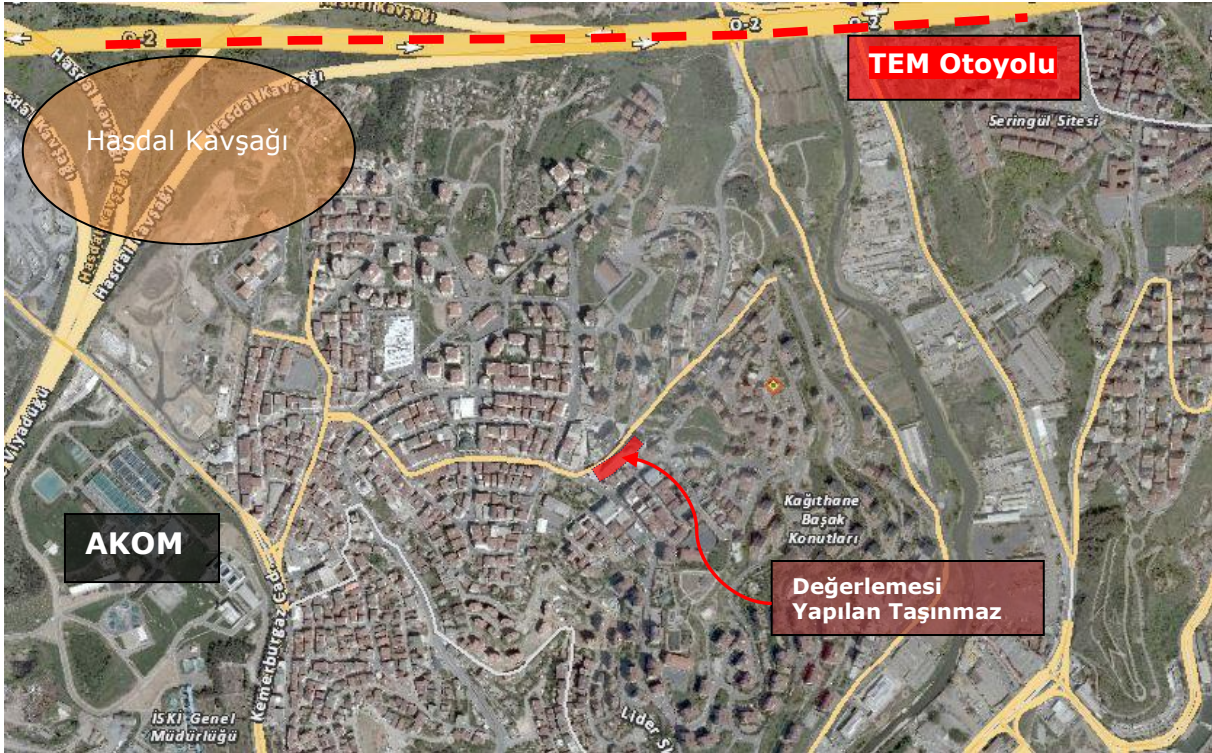
Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi, Girne Caddesi No:72 posta adresinde bulunmaktadır.

TEM Otoyolu Hasdal Kavşağı güneyinde, Nurtepe Viyadüğü'nün 1 km doğusunda, Cendere Caddesi'nin 800 m batısında, Ekrem Cevahir Çok Programlı Lisesi karşısında, Girne Caddesi ile Soğuksu Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu cadde, araç sirkülasyonunun yoğun olduğu caddedir. Eğitim, sağlık, kamu kurumlarına yakın mesafededir.



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

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI			
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	7 km	TEM Otoyolu	1 km
Boğaziçi Köprüsü	6,6 km	Kağıthane Merkez	1 km
Atatürk Havalimanı	18 km	Şişli Merkez	2 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	35 km	Beşiktaş Merkez	4 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



Değerlemesi yapılan Çelik&Özer Endüstri Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6868 ada, 1 parselde kayıtlı olan 3.799,00 m²'lik arsa üzerinde yer almaktadır.

Her kata kamyonla ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilecek karma kullanımlı iş merkezidir.

Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiştir. Binada 8 adet dükkân, 4 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

13.564 m² emsale dahil edilmeyen alan ve 77 m²'si 1 ünitelik trafo binası ile birlikte bina toplam inşaat alanı 20.924 m²'dir.

4. Bodrum kat ve 3. Bodrum kat binaya ait ortak kullanım alanı olup, diğer katlar kiralanmaktadır.

4. bodrum kat ve 3. Bodrum kat hariç, kiralanılan katların toplam brüt alanı 14.864,50 m²'dir.

4. bodrum kat ve 3. Bodrum kat toplam alanı 6.059,60 m²'dir.

4. bodrum kat otopark olarak kullanılmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı 3.026,7 m², Su deposu + trafo + jeneratör odası bulunmaktadır. Zemini betondur.

3. bodrum kat brüt inşaat alanı 3.032,9 m²'dir. Zeminde beton üzeri yüzey sertleştirici uygulanmıştır.

2. bodrum kat brüt inşaat alanı 3.043,4 m²'dir. Zeminde, beton üzeri yüzey sertleştirici uygulanmıştır.

1. bodrum kat brüt inşaat alanı 3.054,5 m²'dir. Zemini betondur.

Zemin kat brüt inşaat alanı 3.079 m²'dir. Mevcutta çarşı ve market olarak kullanılmaktadır. Zemini seramik, tavan taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır.

1. kat brüt inşaat alanı 2.953,8 m²'dir. Zeminde, beton üzeri yüzey sertleştirici uygulanmıştır.

2. kat brüt inşaat alanı 2.733,8 m²'dir. Zeminde, beton üzeri yüzey sertleştirici uygulanmıştır.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 4
Yapı Nizamı	: Ayrık
Kat Adedi	: 7 kat (4 Bodrum+Zemin+2 normal kat)
Dış Cephe	: Dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	: 20.924,00 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	: Yok
Altyapı	: Tamamlanmış

5.2.1. TAPU İNCELEMELERİ
5.2.1.1. TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ							
İli	İlçesi	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü(m ²)	Niteliği	
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ	6868	1	3.799,00	BAHÇELİ KARGİR BİNA	
Bağımsız Bölüm Özellikleri							
Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Malik		Hisse	Cilt/Sahife	Arsa Payı
2. Bodrum	1	Dükkan	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14090	30/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		54/100		
			Halit Serhan Ercivelek		3/100		
2. Bodrum	2	Dükkan	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14091	30/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
2. Bodrum	3	Dükkan	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14092	30/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		54/100		
			Fatma Zerrin Kıvanç:Avni Kızı		3/100		
2. Bodrum	4	Dükkan	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14093	30/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
1. Bodrum	5	Trafo	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14094	10/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
1. Bodrum	6	Dükkan	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14095	31/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
1. Bodrum	7	Dükkan	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14096	31/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
Zemin	8	Dükkan	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14097	304/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
Zemin	9	Dükkan	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14098	987/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
1. Kat	10	Büro	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14099	950/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
1. Kat	11	Büro	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14100	341/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
2. Kat	12	Büro	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14101	645/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		
2. Kat	13	Büro	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.		43/100	142/14102	380/3799
			Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.		57/100		

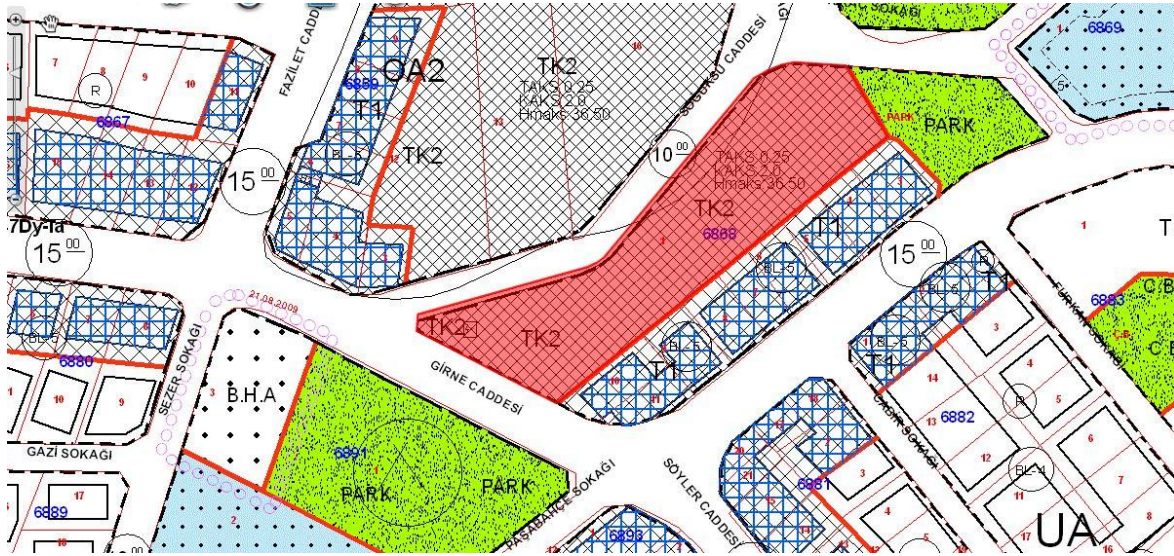
5.2.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 31.12.2013 tarihinde alınan takbis belgesine göre taşınmazlar üzerinde;
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: * 5 no.lu bağımsız bölüme ait 1 YTL karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına kira şerhi. (Başlama Tarihi: 10.01.2007) Tarih: 08.04.2008 Yev: 5332
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: *Yönetim Planı: 07.04.2008 tarih ve 5232 yevmiye numarası, *Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir: 14.12.2009 tarih ve 18628 yevmiye numarası ile

5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.2.2.1. İMAR DURUMU

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durum bilgisine göre; değerlendirme konusu taşınmaz; 16.06.2007 tarih onaylı Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; (TK2 LEJANTINDA) TAKS:0.25, KAKS:1.80, hmax:36.50 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır. Kısmen yola terki bulunmaktadır. (Yola terk edilecek alanda kalan kısım yapıyı etkilememekte olup, taşınmaz yapı kullanma izin belgesini almış olduğunda yeni imar durumu taşınmazı olumsuz etkilememektedir.)



5.2.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Onaylı Mimari Proje: 20.12.2006/5517

Yapı Ruhsatı: 13.04.2007-1/93

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 07.12.2009-1/15

Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projesinde emsale dahil edilmeyen alan olarak belirtilen yerler de kiralamaya konu olmaktadır. Kiralanan alan mevcutta 10.650 m²'dir.

Taşınmazın, ruhsat alındığı tarihteki imar durumu fonksiyonu "**ticaret**" olup, işyeri için ruhsat ve iskân alınmıştır. (07.12.2009 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.)

16.06.2007 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli imar planlarına göre; taşınmazın imar planındaki Fonksiyonu "**konut**" olarak değiştirilmekle birlikte, binanın mevcutta sahip olduğu inşaat; İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri'ne göre "**müktesep hak**" (**kazanılmış hak**) haline gelmiştir.

Katlar	Brüt Alan,m ²	Emsale Giren Alan	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanları (m ²)
4. Bodrum Kat	3.026,70	0	---	-
3. Bodrum Kat	3.032,90	0	---	
2. Bodrum Kat	3043,4	80	1	20
			2	20
			3	20
			4	20
1. Bodrum Kat	3054,5	40	(Trafo)5	78,8
			6	20
			7	20
Zemin Kat	3079	2.510,20	8	566,1
			9	1.811,50
1. Kat	2.953,80	2.554,30	10	1.751,00
			11	669
2. Kat	2.733,80	2.097,60	12	1.174,00
			13	751
Toplam Alan	20.924,10	7.282,10		6.921,40

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

YAPI TATİL TUTANAĞI HAKKINDA

Taşınmazın imar işlem dosyasında 05.04.2012 tarih ve 5681 sayılı yapı tatil tutanağı tutulduğu görülmüştür. Tutanak bina ortak kullanım alanlarının ticari amaçlı kullanıldığının tespit edilmesine yönelik tutulmuştur.

Yapı tatil tutanağı (yapı tatil zaptı) esasen inşaatın durdurulmasına dair tutulan bir tutanak olup, İmar Kanunu'nun 32. maddesinde düzenlenmektedir.

İMAR KANUNU

RUHSATSIZ VEYA RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRI OLARAK BAŞLANAN YAPILAR

MADDE 32 - Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

Açıklama: Yapılan incelemede yapı tatil tutanağı düzenlenmesine sebep olan ortak alanların ticari amaçla kullanılmasına son verildiği, bu kısımların tahliye edilmiş olduğu görülmüştür. Söz konusu tutanağın gerekçesi ortadan kalkmış olup, geçmişte tutulmuş olan bu tutanağın binanın yasal durumu üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

İMAR FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ HAKKINDA

Diğer yandan taşınmazın ruhsat alındığı tarihteki imar durumu fonksiyonu "ticaret" olup, işyeri için ruhsat ve iskân alınmıştır. 07.12.2009 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. 16.06.2007 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli imar planlarına göre; taşınmazın imar planındaki fonksiyonu "konut" olarak değiştirilmekle birlikte, binanın üzerindeki mevcut yapı İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre "müktesep hak" (kazanılmış hak) haline gelmiştir.

İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ**YAPI VE RUHSAT İŞLERİNDE KAZANILMIŞ (MÜKTESEP) HAKLAR****MADDE 1.13**

1.13.1. Kural olarak; kazanılmış hakların tespitinde yapı izin belgesinin düzenlenmiş bulunması yeterli olmayıp bu izin belgesine bağlı olarak inşa edilen yapının ulaştığı seviye ölçü olarak alınır. Yapı ve ruhsat işlerinde kazanılmış (müktesep) hak, yapının ruhsat süresi içinde yapıldığı kadar olan kısmı ile sınırlıdır. Kazanılmış hakların doğumu için gerekli şartlar aşağıda açıklanmıştır:

A. Dilekçe ile birlikte belediyeye verilen ruhsat eklerinin (mimari, statik, elektrik ve tesisat projeleri ile resim ve hesapların); kanun, imar planları ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu incelenerek belediyece tasdik edilmiş olmalıdır.

B. Yapı ruhsatının belediyeden alınmış bulunması gereklidir. Yapı izin belgesi; düzenleniş tarihi itibari ile yasal koşullara ve mer'î imar planlarına uygun olarak tesis edilmiş ve iyi niyetle elde edilmiş bulunmalıdır. Yok işlemler, ilgilinin hile veya yalan beyanına dayalı işlemler ile idarenin açık hatası sonucu yapılan işlemler kazanılmış hak doğurmaz.

C. Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşaata başlanmış olmalıdır. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılan inşaatlar kazanılmış hak teşkil etmez. Kazanılmış hakların tespitinde yukarıda açıklanan üç şarta bağlı olarak inşa edilen yapının ulaştığı seviye ölçü olarak alınır.

1.13.2. Düzenleniş tarihi itibari ile yukarıda açıklanan yasal koşullara uygun olarak tesis edilmiş ve ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıлып tamamlanmış olan yapıların kazanılmış haklarının gerçekleşmiş olması nedeniyle korunması gereklidir.

Açıklama: İstanbul imar yönetmeliği gereğince; taşınmaz, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıлып tamamlanmış ve bu doğrultuda yapı kullanma izin belgesi alınmış olduğundan üzerindeki mevcut yapı müktesep hak haline gelmiştir.

5.2.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu ana gayrimenkulün yapı denetimi Etkin Sürekli Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür.

5.2.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	:	18.10.2012 tarihli Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. hisseleri 05.08.2010 tarih 9390 yevmiye ile Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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 bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranına 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

- Çevresinde çarpık yapılaşmanın hâkim olması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kat mülkiyetine geçmiş olması
- TEM ve E-5 Otopanına yakın konumlu olması
- Deprem sonrası inşa edilmiş bir yapı olması

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

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

Konu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut durumundaki fonksiyonudur.

Mevcutta bina bir bütün olarak kullanılmakta olduğundan, bina toplam alanı üzerinden hesaplamalar yapılarak, bağımsız bölümlerin arsa payı oranında değeri takdir edilmiştir.

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 EMSALLER							
İlgili-tel	Alan (m ²)	FİYAT (TL)		Açıklama	Birim satış Değeri (TL/m ²)	Konum-Özellik ve Pazarlık Payı Oranı	Satılabilir Birim Satış Değeri (TL)
İlkost Emlak 0 212 229 63 13	7.500	9.500.000		Kağıthane ili, Merkez Mahallesi, Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 3 bodrum + zemin + 4 normal kat 4 çatı katından oluşan işyeri 9.500.000TL' den satılıktır.	1.267	9%	1.153
Partner Gayrimenkul 0 212 263 62 64	2.600	7.200.000		Kağıthane ili, Merkez Mahallesi, Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 2600 m ² kapalı alana sahip 7 katlı bina 3.600.000 USD' den satılıktır. (1 USD = 2 TL alınmıştır.)	2.769	40%	1.662
Hasbahçe Emlak 0 212 321 62 34	4.500	12.000.000		Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Hamidiye Mahallesi, yer alan 9 katlı, her katında 500 m ² kapalı alan olan 10 yaşındaki bina 6.000.000 USD' den satılıktır. (1 USD = 2 TL olarak alınmıştır.)	2.667	50%	1.333
Coldwell Banker Bravo 0 532 782 03 95	1.500	1.890.000		Hamidiye mahallesi, konumlu yaklaşık 20 yaşında 6 katlı komple işyeri 1.890.000 TL bedelle satılıktır.	1.260	10%	1.134
Hasbahçe Emlak 0 212 321 62 34	9.500	24.000.000		Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Hamidiye Mahallesi, yer alan 11 katlı, her katında 850 m ² kapalı alan olan 16 yaşındaki bina 12.000.000 USD' den satılıktır. (1 USD = 2 TL olarak alınmıştır.)	2.526	50%	1.263
Taşınmaz için takdir edilen ortalama birim satış değeri =							1.309

Kiralık emsaller:

KİRALIK EMSALLER					
İlgili-tel	Alan (m ²)	Kiralık Fiyat (TL/ay)	Açıklama	Konum-Özellik- Kiralanan Alan - Pazarlık Payı Oranı	Birim kira Değeri (TL/m ² /ay)
Dorken Gayrimenkul 0 532 212 48 78	1.900	23.000	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Hamidiye Mahalesinde yer alan 2 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşan 2.000 m ² alana sahip taşınmaz 22.500 TL/ay' dan kiralıktır.	10%	10,9
Sadabad Emlak 0 212 294 02 00	1.000	13.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede yer alan 500 m ² giriş katta ve 500 m ² bodrum katta toplamda 1.000 m ² alana sahip ana cadde üzerindeki taşınmaz 13.000 TL/ay' a kiralıktır.	15%	11,1
Hamitoğlu Emlak 0 212 294 87 70	150	2.200	Hamidiye Mahallesiinde yer alan 150 m ² alana sahip, ana cadde üzerinde ve 1. katta yer alan taşınmaz 2.200 TL/ay' den kiralıktır.	30%	10,3
Taşınmaz için takdir edilen-kiralanan katlar alanı toplamı üzerinden birim kira değeri =					10,74

Değerlendirme:

Piyasa araştırması sonuçlarından görüleceği üzere taşınmazın bulunduğu bölgedeki iş merkezlerinin ortalama m² birim satış fiyatının 1.134 TL – 1.662 TL arasında olduğu görülmektedir.

Satılık alanlar üzerinden pazarlık payı bulunmakta ve konum-özellik açısından düzeltme oranı kullanılarak, emsallerin ortalamasına göre birim satış fiyatı 1.309 TL olarak hesaplanmıştır. Hesaplamalar yukarıdaki tablo üzerinde gösterilmiştir.

Binanın 3. Ve 4. Bodrum kat hariç, kiralanabilir katlar alanı üzerinden birim kira değeri ile piyasadan elde edilen kira değerinin uyumlu olduğu görülmüştür.

Kiralık emsalleri dükkân, depo ve işyeri amaçlı kullanılan binalardan alınmıştır ve aylık ortalama kiralanabilir kat brüt alan üzerinden birim kira değeri 10,75 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer tespiti aşağıdaki tabloda açıklanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, işyerleri için istenen satış fiyatları, konum ve niteliğine göre 1.134-1.662 TL aralığında olduğu görülmüştür. İstenen fiyat üzerinden pazarlık payı-konum-özellik farkı düşülerek piyasa fiyatı belirlenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın, konum ve niteliği göz önünde bulundurularak bina toplam alanı üzerinden birim satış fiyatı 1.309 TL olarak takdir edilmiştir.

Emsal Yöntemi İle Taşınmazın Değer Tespiti		
Yapı Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL)	Taşınmazın Değeri (TL)
20.924,00	1.309,00	27.389.516 TL
Servet GYO Hisselinin Değeri (Trafo Dahil)~		15.605.535 TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ

Değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER DESPİTİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu parsel üzerinde yer alan binada, biri trafo olmak üzere toplam 13 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcutta bina bir bütün olarak kullanılmaktadır. Değer takdirinde bina bir bütün olarak değerlendirilmiş, bağımsız bölüm bazında, bağımsız bölümlerin hissesine düşen değerler ekler kısmında yer almaktadır.

Taşınmazın tamamı için, bulunduğu kat, kullanım şekli, alanı, konumu faktörü dikkate alınarak taşınmaz ile benzer olan kiralık emsaller ile taşınmazın mevcuttaki kira verileri kullanılmıştır. Boşluk-kira kayıp oranı %3 üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Taşınmazın kira değerinde, mevcutta gerçekleşmiş olan kira değerleri ile piyasadan elde edilen kira değerlerinin ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip depo-imalathanelerin, kira getirisi üzerinde 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.

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.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Değer			
Katlar	Kıralanabilir Katların Brüt Alanı,m ²	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kat Bazında Kıralanan Alanların Kira Getirisi (TL)
4. Bodrum Kat		-	
3. Bodrum Kat			
2. Bodrum Kat	3.043,40	9,19	27.978,00
1. Bodrum Kat	3.054,50	10,56	32.251,00
Zemin Kat	3.079,00	12,97	39.930,00
1. Kat	2.953,80	10,14	29.941,00
2. Kat	2.733,80	10,86	29.687,00
Toplam	14.864,50	10,75	159.787
Kira boşluk oranı			3%
Aylık Net Kira Geliri			154.993 TL
Yıllık Net Kira Geliri			1.859.921 TL
Kapitalizasyon Oranı			7,0%
Taşınmazın Toplam Değeri			26.570.295
Servet GYO Hisselinin Değeri (Trafo Dahil)~			15.098.908

Hesaplanan yıllık net kira alanı, binanın tamamı üzerinden hesaplanmıştır.

EK-1-B tablosunda, bağımsız bölümlerin tamamı ve trafoya düşen kira miktarı belirtilmiştir.

6.6.4. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerleme çalışmasında nakit akımları yöntemi kullanılmamıştır

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan 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 kullanımının, mevcut kullanım fonksiyonu olduğu ve bağımsız bölüm bazında değil bir bütün olarak kiralanması olduğu kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme taşınmazın tamamı için yapıldığından bölünmüş kısımlar için ayrıca değer tespiti yapılmamıştır. Müşterek veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer tespit edilmiştir. Sonuç değer "Gelir Yöntemi" ile desteklenmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların toplam değeri 27.389.316 TL, Servet GYO A.Ş. hissesinin değeri(trafo dahil) 15.605.535 TL olarak hesaplanmıştır. Trafo hariç **15.564.440 TL** olarak hesaplanmıştır. Nihai değerde bu bedel esas alınmıştır.

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri 26.570.295 TL, Servet GYO A.Ş. hissesinin değeri(trafo dahil) 15.098.908 TL olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile bulunan değer birbirine yakın değerler olup, Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer, piyasa değerini daha doğru şekilde yansıttığından, nihai değer takdirinde Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer dikkate alınmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre Servet GYO A.Ş. hissesine düşen değer içerisinde trafoya düşen 41.095 TL'lik değer de yer almaktadır. Trafoya düşen değer toplam değerden düşülerek, nihai değer takdirinde Servet GYO A.Ş. hissesine düşen değer 15.564.440 TL olarak hesaplanmış ve nihai değerde, trafo hariç değer takdir edilmiştir.

Hesaplamalar EK-1 tablosunda 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 OLUŞUĞU HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Kat mülkiyeti kurulmuştur ve yasal sürecini tamamlamıştır.

16.06.2007 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli imar planlarına göre; taşınmazın imar planındaki fonksiyonu "konut" olarak değiştirilmekle birlikte, binanın mevcutta sahip olduğu inşaat; İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre "müktesep hak" (kazanılmış hak) haline gelmiştir.

Bina ortak kullanım alanlarının ticari amaçlı kullanıldığının tespit edilmesine yönelik tutulmuş olan 05.04.2012 tarih ve 5681 sayılı yapı tatil tutanağının düzenlenmesine sebep olan ortak alanların ticari amaçla kullanılmasına son verilmiş, bu kısımlar tahliye edilmiştir.

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. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

İş bu Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 6868 Ada, 1 no.lu parselde yer alan taşınmazların değeri;

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ			
6868 ADA 1 PARSEL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
TOPLAM DEĞER	27.389.516 TL	32.319.629 TL	13.046.354 USD
SERVET GYO'YA AİT HİSSE DEĞERİ (TRAFO DAHİL)	15.605.535 TL	18.414.532 TL	7.433.331 USD
Trafo Değeri(-) Servet GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısım	41.095 TL	48.492 TL	19.575 USD
SERVET GYO'YA AİT HİSSE DEĞERİ (TRAFO HARİÇ)	15.564.440 TL	18.366.040 TL	7.413.756 USD

Değerleme konusu taşınmazın Servet GYO A.Ş.'ye düşen hisse değeri KDV Hariç **15.564.440 TL (Onbeşmilyonbeşyüzaltmışdörtbindörtüzyüzkırk Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.3. KİRA DEĞER TAKDİRİ

5 no.lu bağımsız bölüm olan trafoya tekabül eden kira miktarı, belirlenen net kira değerinden düşülmüştür. Bağımsız bölüm bazında kira değerleri Ek-1-B Tablosunda gösterilmiştir.

KİRA DEĞER TAKDİRİ				
	Bağımsız Bölüm Kira Değeri -Aylık (TL/Ay)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri -Yıllık (TL/Yıl)	Servet GYO A.Ş. Hisse'sine Düşen Kira Değeri -Yıllık (TL/Yıl)	Servet GYO A.Ş. Hisse'sine Düşen Kira Değeri -Yıllık (USD/Yıl)
Toplam (Trafo Dahil)	154.993 TL	1.859.921 TL	1.059.714 TL	504.770 USD
Trafo Değeri(-)	408 TL	4.896 TL	2.791 TL	1.329 USD
Toplam Değer(Trafo Hariç)	154.585 TL	1.855.025 TL	1.056.924 TL	503.441 USD

Değerleme konusu taşınmazın Servet GYO A.Ş. hissesine düşen toplam yıllık kira değeri (trafo hariç) **1.056.924 TL (Birmilyonellialtıbindokuzyüzyirmidört Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

*(26.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0994 TL olarak alınmıştır.)

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 Yrd.

