



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ROZİ FABRİKA BİNASI

2013_300_36
KOCAELİ – GEBZE – BALÇIK
177 ADA 15 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	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	14
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	16
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	17
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	18
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	18
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	19
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	19
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARİ	20
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	20
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	21
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	21
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	23
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.6.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ	24
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	24
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	24
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	24
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	24
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 VERİLMİYENLERİN 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	26
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	26
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	26
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	26

EKLER

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: BİNA (FABRİKA BİNASI)
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, 177 ada 15 no.lu parselde kayıtlı olan fabrika binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 177 ada 15 parsel no.lu taşınmaz 12.07.2005 tarih ve 950 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi" alanında kalmakta olup Emsal : 0,75'tir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemleri kullanılmış olup tüm yöntemler birbirini desteklemektedir. Nihai değer, bu aralıkta yer alan yuvarlatılmış bir değer olarak verilmiştir.
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 27.12.2013
TESPİT EDİLEN DEĞER	: Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri 44.000.000.-TL (KDV Hariç) (Kırkdörtmilyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç aylık kira değeri 286.919 TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_36
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 27.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 11.11.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_300_36...41 aralığı
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, 177 ada 15 parselde kayıtlı olan fabrika binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Halil AKKAYA**
SPK Lisans No : 401198
İnşaat Mühendisi
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için Şirketimiz tarafından; 17.01.2013 tarih ve 2012_300_035 numaralı 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** : SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu Rapor'un kapsamı; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, 177 ada 15 no.lu parselde kayıtlı olan fabrika binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti olup, Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KOCAELİ



Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli, doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz ile çevrilidir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere' nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi' nin karşı kıyısında

Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye' nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya iline dayanır. İklim olarak, Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer.

2010 TUIK verilerine göre Kocaeli ilinde merkez ilçelerle beraber 12 ilçe ve 243 köy vardır; İzmit, Körfez, Darıca, Gebze, Gölcük, Derince, Kartepe, Çayırova, Başiskele, Karamürsel, Dilovası, Kandıra Kocaeli'ndeki ilçelerdir.



belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus
İzmit	Gebze	Gölcük	Körfez	Darıca	Derince	Kartepe	Çayırova	Başiskele	Karamürsel	Dilovası	Kandıra
294.875	290.868	131.450	128.750	146.896	121.040	85.847	88.523	64.527	47.196	42.350	15.200

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2009 yılı Kocaeli'nin genel nüfusu 1.522.409 kişidir. Yıllık nüfus artış hızına göre binde 21,28 ile Kocaeli 13. sırada yer almaktadır. 2008-2009 döneminde Kocaeli, Türkiye'deki tüm illerden toplam 60 bin 432 kişi göç alırken, 48 bin 399 kişi de göç vermiştir.

Kocaeli'nin göç aldığı illerin başında 16.560 kişi ile İstanbul gelmekte, bunu 3.051 kişi ile Sakarya, 2.198 kişi ile Ankara ve 1.993 kişi ile Bursa izlemektedir. Kocaeli'nin göç verdiği illerin başında da 13.301 kişi ile yine İstanbul gelmekte, bunu 2.766 kişi ile Sakarya, 2.281 kişi ile Ankara ve 1.825 kişi ile Ordu izlemektedir.

Kocaeli Türkiye'nin ikinci büyük sanayi kenti olup, imalat sanayi açısından ülke içindeki payı %13, dış ticaretteki payı ise %15,4'dür. Sektörlerin GSMH'si %73,4 ile sanayiden karşılanmaktadır.

Kocaeli’nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içerisindeki payı incelendiğinde ülke Kimya sanayinin %27’si Kocaeli’nden karşılanmaktadır. Kocaeli’nde faaliyet gösteren otomotiv sanayi firmaları 2009 yılında gerçekleştirdikleri 240.467 adetlik üretim ile Türkiye araç üretiminin %27.2’sini üretmiştir. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşları ile birlikte, bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli’nde yer almaktadırlar. Kocaeli Üniversitesi, bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı, sanayinin teknolojik gelişmesine olanak sağlayacak kurum ve kuruluşlardır.

GEBZE İLÇESİ



Doğusunda İzmit, batısında İstanbul, kuzeyinde Şile, güneyinde İzmit Körfezi’yle sınırlanan Gebze; yayla görünümünde bir tepe üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km, kuzeyden-güneye 15 km’dir.

Marmara sahiline 7 km, İzmit’e 49 km, İstanbul’a 45 km uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

Gebze İlçesi, 22 Mart 2008 tarihli 5747 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan yasa ile Gebze, Darıca, Dilovası ve Çayırova adları ile birlikte 4 farklı ilçe haline gelmiştir. 2007 yılı nüfus sayımı verilerine göre nüfusu 521.291 olan Gebze İlçesi’nin nüfusu bu ayrılmayla birlikte 288.569’a düşmüştür. Ancak 2009 ve 2010 yılı nüfus verilerine baktığımızda ilçenin nüfus artış hızının yüksek olduğu görülmektedir. Sanayi odaklı iş imkanlarının olması ve İstanbul metropolüne yakınlığı, ilçenin yüksek nüfus artış hızına sahip olmasının temel etkenlerindedir.

Günümüzde Gebze kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında

GEBZE	NÜFUS
1990	159.116
1997	237.494
2000	253.487
2007	521.291
2008	288.569
2009	297.029
2010	305.557

bulunmaktadır. Gebze kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

Yapılan hesaplamalara göre; Gebze nüfus ve gelişme açısından, Türkiye’nin mevcut 30 ilinden daha büyük bir kent düzeyindedir.

Eski bir geçmişe sahip olan Gebze İlçesi’nin nüfusu, son dönemlerde Kocaeli Merkez İlçesi İzmit nüfusundan daha fazla hale gelmiştir.

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 açığa oluşan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

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

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

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

2. Kamu Maliyesi

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

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir.

Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

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

5. Enflasyon

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER-ORTA VADELİ PROGRAM

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

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

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	73,50	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 yasanın 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 taşınmaz Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık köyü Pelitli yolu üzerinde yer alan 177 ada 15 sayılı parselde konumlu üretim ve depo amaçlı kullanılan fabrika binasıdır. Konu taşınmaz Tem otoyolunun yaklaşık 2,5 km kuzeyinde konumlanmaktadır. Çevresinde boş parseller ve sanayi tipi yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge imar planları kapsamında sanayi ve yakın çevresinde konut fonksiyonlu gelişme göstermektedir. Taşınmaza yakın yerleşim yerlerinden Balçık Köyü 2 km, Pelitli Köyü 2.5 km mesafededir.

N: 40.858541, E: 29.436474coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.





TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

TEM-Samandıra Kav.	2.5 km	Gebze Merkez	6.5 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	11.5 km	Şekerpinar Merkez	3.0 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



-Taşınmazın güney cepheden görünüşü-

Değerlemesi yapılan taşınmaz Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık köyü, 177 ada 15 parselde kayıtlı olan 69.907,47 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan fabrika binasıdır.

Parsel üzerindeki yapı raporun ilgili başlıkları altında açıklanan ve yasal sürecin devam ettirilmesi gereken tadilat mimari projesine göre A ve B bloklarından oluşmaktadır.

B blok yasal sürecini tamamlamış olup iskân belgesine göre 21.233 m² inşaat alanına sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde B blok 2 katlı idari bina, hammadde depo alanı ve üretim alanından oluşmaktadır. Kot farkından dolayı depo ve üretim alanı idari binanın giriş katı ile ikinci katı arasında ara kat kullanımında kalmaktadır. Yapı betonarme + çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir.

A blok onaylı mimari projesine göre 8.968,70 m²'dir. Bu alan yasal alan olup 22.02.2013 tarih ve 12/05 numaralı yapı tatil tutanağına göre 850 m² olan yükleme platformu (sundurma) ve 22.02.2013 tarih ve 11/05 numaralı yapı tatil tutanağına göre 2622 m² olan ruhsat dışı ilave alanları dahil değildir. Mevcut durumda A Blok ait 19 araç girişinin olduğunu yükleme platformu, 1 katlı depolama alanı ile 2 katlı idari binasından oluşmaktadır. İdari bina betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup depo alanı çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir.

Parsel üzerinde 150 m² ve 488 m² alanlı iki adet su deposu ile trafo binası mevcuttur.

Taşınmazın bulunduğu arsanın topoğrafyası eğimli olup, jeolojik olarak 1. derece deprem bölgesindedir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4A (Yapı Ruhsatı)
Yapının Yaşı	:	6
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, ara kat
Dış Cephe	:	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon+Cam Giydirme
Kapalı Alan (m ²)	:	30.202 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın altyapı imkânları tam olup yaklaşık 6 yaşındadır. Yapı betonarme+çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiştir. B blok idari binası 2 katlı, depolama ve üretim alanı tek katlıdır. A blok idari binası 2 katlı olup depolama alanı 1 katlıdır.

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

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: GEBZE
MAHALLESİ	: ---
KÖYÜ	: BALÇIK
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 14C4B
ADA NO	: 177
PARSEL NO	: 15
YÜZÖLÇÜMÜ	: 69.907,47 m ²
NİTELİĞİ	: ÇELİK KARKAS TARIMSAL DEPO VE ÜRETİM DEPOSU
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHİ
TAPU TARİHİ/YEVMIYE NO	: 29.08.2012/11520
MALİK	: SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

<p>REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 03.12.2013 tarihinde Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.</p>
<p>ŞERHLER BÖLÜMÜNDE: *Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 16.09.2008 tarih ve 13777 yevmiye numarası Finansal Kiralama Şerhi</p>
<p>HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: *H: Planında gösterilen 5488 m²'lik kısmında Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih: 11.02.1964, Bitiş Tarih: 11.02.1964 – Süre:-) (Tarih: 11.02.1964, Yevmiye No: 125) *H: Planında gösterilen 3946 m²'lik kısmında TEAŞ lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih: 05.11.1997, Bitiş Tarih: 05.11.1997– Süre:-) (Tarih: 05.11.1997, Yevmiye No: 5831) *H: Planında gösterilen 894 m²'lik kısmında TEAŞ lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih: 18.02.1999, Bitiş Tarih: 18.02.1999– Süre:-) (Tarih: 18.02.1999, Yevmiye No: 959)</p>
<p>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 19.11.2012 tarihinde Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.</p>

* Tapu Dairesinde yapılan incelemeye göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. ile yapılan leasing sözleşme süresinin sona ermesi ve taşınmazın satış işleminin gerçekleştirilmiş olmasından dolayı ilgili tapu sicil müdürlüğüne "Finansal Kiralama Şerhi"nin terkinin için

müracaat edilmesi gerekmektedir. Söz konusu Finansal Kiralama Şerhi taşınmazın devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sınırlama taşımamaktadır. Finansal Kiralama sözleşmesinde şirket unvanı Sağlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak geçmekte olup şirket unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket unvan değişikliği aşağıda belirtilen süreç sonucunda gerçekleşmiştir.

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde ("Tebliğ") belirtilen, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak amacı ile 2005 yılında kurulmuştur. Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sağlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 1 Temmuz 2011 tarihinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde, aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir. Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Bunu takiben, Sağlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almıştır. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre 177 ada 15 no'lu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2005 tarih ve 950 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi imar planında E:0.75 yapılaşma koşullarında Sanayi alanında kalmaktadır. Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçtiği ilgili yazıda belirtilmiştir. Taşınmazın mevcut haline uygun olarak tadilat ruhsat başvuru işlemlerinde TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün Gebze Belediye Başkanlığı'na 15.12.2010 tarih ve 3151 sayılı dilekçesinde 177 ada 15 sayılı parsel üzerindeki yapıya uygunluk görüşü verilmiştir. İlgili görüş dilekçesi rapor ekinde mevcuttur. Taşınmazın parsel numarası 4 iken daha sonra parsel numarası 15 olarak değişmiştir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında yapılan incelemede;

- 23.03.2007 tarih ve 147 sayılı yapı ruhsatı(B blok),
- 01.05.2007 tarih ve 227 sayılı ilave yapı ruhsatı(A1, A2 ve A3 blokları),
- 01.05.2007 tarih ve 228 sayılı istinat duvarı yapı ruhsatı,
- 02.11.2007 tarih ve 109 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (B blok) ve
- 23.02.2007 tarih ve 70/2007 sayılı onaylı mimari projesi görülmüştür.

B blok yasal analiz:

Konu parsel üzerindeki yapılardan B blok ruhsat ve eklerine uygun olarak inşaat faaliyetlerini tamamlamış ve yapı kullanma izin belgesini alarak yasal sürecini tamamlamıştır. B bloğa ait düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesine göre alan bilgileri tabloda görüldüğü gibidir.

B BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KULLANIM ALANI (m ²)
ÜRETİM	1	17.874
ORTAK ALAN		3.359
TOPLAM		21.233

A blok yasal analiz:

Hâlihazırda parsel üzerindeki mevcut A bloğa ilişkin yasal süreç aşağıda belirtildiği şekildedir.

20.02.2007 tarih ve 70/2007 sayılı onaylı mimari projesindeki A1, A2 ve A3 blokları için 01.05.2007 tarih ve 227 sayılı ilave yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsat geçerlilik süresi Mayıs 2012 itibariyle dolmuştur. Taşınmazın dosyasında ruhsat yenileme ve tadilat talebi hakkında; Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'nin 08.10.2010 tarih ve 17162-10196 sayılı dilekçesine istinaden Gebze Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2010 tarih ve 4830-10159 sayılı dilekçesinde belirlenen eksikliklerin giderilmesi gerektiği belirtilmiştir. İlgili dilekçe ve tespit edilen eksikliklere yönelik 05.05.2011 tarih ve 2554-4367 sayılı dilekçeler rapor ekinde. Dilekçede yer alan eksikliklerin giderilmemesi üzerine taşınmazın mevcut durumda onaylı mimari projesine uygun olmayan imalathane ve depo alanında yapılan 2622 m² büyüme alanına yönelik 22.02.2013 tarih ve 11/05 sayılı yapı tatil tutanağı tutulmuştur. Ayrıca A bloğun güney yönünden yapılan proje harici 850 m² sundurma alanına yönelik 22.02.2013 tarih ve 12/05 numaralı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir.

Taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yapılara ilişkin tadilat projesi görülmüştür. Tadilat projesi henüz onaylanmamış olup ekli dilekçede belirtilen eksiklikleri giderilerek tadilat ruhsat başvuru işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.

Taşınmazın dosyasında bulunan mevcut durumu yansıtan tadilat projesine göre A blok alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

A BLOK, ilave ruhsatına göre yapı inşaat alanı	
KULLANIM AMACI	KULLANIM ALANI (m²)
İDARİ BİNA	725
İMALATHANE	7.256
DEPO	988
TOPLAM	8.969

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Taşınmazın dosyasında B blok için herhangi bir zabıt görülmemiştir. A Bloкта yapılan büyümelere ilişkin 22/02/2013 tarihinde 11/05 ve 12/05 sayılı iki adet yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Bu tutanaklarla ilgili herhangi bir encümen kararı görülmemiş olup tutanağın içeriği 5.2.2.1 İmar dosyası inceleme başlığı altında bulunan A Blok yasal analiz kısmında anlatılmıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmetini MYB Yapı Denetim Ltd. Şti. taahhüt etmiştir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>03.12.2013 tarihinde Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz 16.09.2008 tarih ve 13776 yevmiye numarası ile FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlı iken, 29.08.2012 tarih ve 11520 yevmiye numarası ile satış işleminden SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil olmuştur.</p> <p>FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.'den satış işlemi leasing sözleşmesinin bitimine istinaden yapılmıştır. FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. ile yapılan leasing sözleşmesinde şirketin unvanı Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak geçmektedir. Sağlam GYO A.Ş.'nin şirket unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş olup unvan değişikliği raporun 5.3.1.2. bölümünde açıklanmıştır.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 12.07.2005 tarih ve 950 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi imar planında E:0.75 yapılaşma koşullarında Sanayi alanında kalmaktadır. Parsel : üzerinden enerji nakil hattı geçtiği ilgili yazıda belirtilmiştir.</p> <p>Taşınmazın mevcut haline uygun olarak tadilat ruhsat başvuru işlemlerinde TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün Gebze Belediye Başkanlığı'na 15.12.2010 tarih ve 3151 sayılı dilekçesinde 177 ada 15 sayılı parsel üzerindeki yapıya uygunluk görüşü verilmiştir. İlgili görüş dilekçesi rapor ekinde mevcuttur.</p> <p>Parsel üzerindeki yapılardan B blok yasal sürecini tamamlamış olup A bloğun yasal süreci raporun "5.3.2.2. İmar Dosyası İncelemesi" bölümünde açıklandığı şekilde gerekli başvuruların yapılarak tamamlanması gerekmektedir.</p>

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

- A blok için yasal sürecin devam etmesi ve yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması.
- Taşınmaza ait 22.02.2013 tarih ve 11/05 sayılı ve 22.02.2013 tarih ve 12/05 sayılı yapı tatil tutanaklarında belirtilen büyümelerin bulunması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın iyi kalite bir malzeme kullanılarak yapılmış olması
- TEM Otoyolu'na yakın mesafede olması
- Cins Tashihi işleminin yapılmış olması
- Sanayi fonksiyonlu gelişmiş bir bölgede yer alması

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

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

Değerlemesi yapılan Rozi Fabrika binası mevcutta A ve B bloklarından oluşmakta olup raporun "5.3.2.2. Belediye Dosyası İncelemesi" bölümünde açıklanan yasal analiz dikkate alınarak taşınmazın değer takdiri taşınmazın toplam alanı üzerinden yapılmıştır. B bloğun yapı inşaat alanı iskân belgesinde belirtildiği şekilde dikkate alınmıştır. A bloğun yapı inşaat alanı tadilat projesinde belirtilen alan dikkate alınmıştır. Tadilat projesinde belirtilen yükleme platformu (sundurma) ek yapılandırmalar içerisinde değerlendirilmiş olup toplam yapı inşaat alanı hesabına dâhil edilmemiştir.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

Satılık Arsa Emsaller:

Emsal-1- Güvercinoğlu Emlak ; 0 (532) 261 95 45: Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 53.000 m² alana sahip E: 0.8 sanayi fonksiyonlu arsa 21.525.000 TL bedelle satılıktır. **(406 TL/m²)**

Taşınmazla aynı bölgede sanayi imarlı E:0,80 emsale sahip 3.500 m² arsa 1.435.000 TL bedelle satılıktır. **(410 TL/m²)**

Fiyatlar üzerinde %15 'e kadar pazarlık payı bulunduğunu beyan eden emlak yetkilisi konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle 348,5- 369 TL/m² lık fiyat aralığının alım-satımına konu olduğunu beyan etmiştir.

Emsal-2- GÖK GAYRİMENKUL 0 (537) 358 85 54 :Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi konu taşınmaza yakın konumda bulunan 7730 m² yola cepheli, sanayi imarlı arsayı 461 TL/m² bedelle satışa sunmaktadır. Taşınmaz üzerinde %15 e kadar pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal-3- Öz Emel Emlak- 0532 604 21 76: Değerlemeye konu taşınmaz bulunduğu bölgede bulunan 5.300 m² alana sahip 1/5000 ölçekli planlar kapsamında sanayi fonksiyonlu arsa 2.281.650 TL bedelle satılıktır. Fiyat üzerinde %10 pazarlık payı bulunmaktadır. **(430,5 TL/m²)** Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi konu taşınmazın arsa m² birim satış değerinin 410- 512,5 TL/m² aralığında olacağını belirtmiştir.

Emsal Analizi: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa birim fiyatları konumu, alanı, imar durumu, cephesi gibi özelliklerine göre 348 TL ile 512 TL aralığında değişmektedir. Taşınmaz Pelitli yolu üzerinde konumlu olup alanı ve yapılaşma koşulları göz önüne alındığında 350 TL/m² bedelin alım satıma konu olabileceği öngörülmüştür.

Kiralık Depo/Fabrika Emsaller:

Emsal-1- ELİT GAYRİMENKUL; 0 (532) 419 52 42: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 850 m² kapalı alana sahip deponun 10.000 TL bedelle kiralıktır. **(Kapalı alan üzerinden 11.76-TL/m²/ay)**

Emsal-2- ELİT GAYRİMENKUL; 0 (532) 419 52 42: Taşınmaza yakın konumlu 15.500 m² kapalı alana, 10.000 m² açık alana sahip fabrika 158.875 TL/m² bedelle kiralıktır. **(Kapalı alan üzerinden 10,25 TL/m²)**

Emsal-3 Güvercinoğlu Emlak; 0532 711 11 67 Bölgede 2500 m² kapalı alana 1500 m² açık alana sahip fabrika binası emlak yetkilisi tarafından 25.625 TL/m² bedelle kiralıktır. **(Kapalı alan üzerinden 10,25 TL/m²)**

Emsal-4 NİDA GAYRİMENKUL- 0 532 2471144 :Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın aylık m² birim kira değerinin 8,2-10,25 TL/m² aralığında değiştiğini ve yakın zaman konu taşınmaza yakın konumun bir deponun 8,2 TL/m² birim fiyattan kiralandığını belirtmiştir. **(8,2 TL/m²)**

Emsal Analizi: Bölgede yapılan kiralık depo/fabrika amaçlı kullanılan yapıların birim kira değerleri 8 TL/ay/m² ile 12 TL/ ay/ m² olarak değişmektedir. Emlak yetkilileri kiralamaya konu fiyatların 8-10 TL/m² civarında olacağına yönelik fikir belirtmekte olup bu fiyatlarda yakın zamanda kiralama anlaşmalarının yapıldığını beyan etmiştir. Taşınmazın konumu, kullanım amacı, büyüklüğü göz önüne alındığında m² birim kira değeri 9.5 TL/m²/ay olarak takdir edilmiştir.

Satılık Depo/Fabrika Emsaller:

Emsal-1- NEHA GAYRİMENKUL; 0 532 2156197: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 10.000 m² arsa üzerinde 4.000 m² kapalı alana sahip depo 6.116.000 TL bedelle satılıktır. **(1.529-TL/m²)**

19.000 m² arsa üzerinde 9.000 m² kapalı alana sahip fabrika 13.325.000 TL bedelle satılıktır. **(1.480 TL/m²)**

Emsal-2- NİDA GAYRİMENKUL- 0 532 2471144: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu toplam 10.000 m² kapalı alana sahip fabrika emlak yetkilisi tarafından 14.350.000 TL bedelle satılıktır. **(1.435 -TL/m²/ay)**

Emsal-3- ELİT GAYRİMENKUL 0 (532) 419 52 42: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 15.500 m² kapalı alana, 10.000 m² açık alana sahip fabrika binası 29.110.000 TL bedelle satılıktır. **(1.878-TL/m²/ay)**

Emsal Analizi: Bölgede satılık depo ve fabrika emsal araştırmasında istenilen satış değerlerinin 1.435-1.878 TL/m² civarında olduğu fakat %10-15 arasındaki pazarlıklar sonucu satış değerlerinin 1.300 ile 1.690 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Taşınmazın yapı inşaat kalitesi, açık alanı, ek yapılandırmaları ve inşaat alanın büyük olması göz önüne alınarak m² birim satış değeri 1.460 TL takdir edilmiştir.

Emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde bölgede ağırlıklı olarak lojistik sektöründe yatırımlar olduğunu ve yakın zamanda üretime yönelik faaliyetlerinde başladığına yönelik bilgi edinilmiştir. Tarafımıza DHL, Reysaş gibi lojistik firmalarının bölgede sürekli depo-antre depo, fabrika binaları gibi taşınmazları kiralamak ve satın almak için arayış içerisinde oldukları beyan edilmiştir. Ayrıca Arap iş adamlarının bölgede fabrika ve depo gibi taşınmazları satın alıp kiralama yoluna gitmek amacıyla arayış içerisinde oldukları belirtilmiştir.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parsel için **350,-TL/m²** değer arsa değeri olarak alınmasının uygun olduğu, taşınmazın yapı alanı üzerinden ise **1.460 TL/m²** bedelle satışa konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer		
Toplam Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
30.202	1.460	44.094.920 TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 44.094.920.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Yapı sınıfı yapı ruhsatı esas alınarak 4-A olarak değerlendirilmiştir. Parsel üzerindeki yapı değeri Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 2013 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti olan 650 TL üzerinden %5 amortisman düşülerek hesaplanmıştır. Maliyet yönteminde belirtilen ek yapılandırma su deposu, istinat duvarı ve açık alan düzenlemesi kalemleri olarak dikkate alınmış olup hesaplamalar tabloda verilmiştir. Maliyet yöntemine göre bina maliyeti ve ek yapılandırma maliyeti üzerine arsa değeri eklenmek sureti ile taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın arsa değeri arsa emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiş olup taşınmazın boş parsel m² birim değeri 350 TL takdir edilmiştir. Maliyet yöntemine ilişkin hesaplamalar tabloda verilmiştir.

Ek Yapılandırma Maliyet Hesabı			
Kullanım Amacı	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
İstinat Duvarı	350	85	29.750
Su Deposu	638	145	92.510
Çevre Düzenlemesi			1.450.000
TOPLAM			1.572.260

Maliyet Yöntemine Göre Değer			
Kullanım Amacı	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
Arsa	69.907,47	350	24.467.615
Bina	30.202	618	18.664.836
Ek Yapılandırmalar			1.572.260
TOPLAM			44.704.711

Maliyet yöntemine göre taşınmazın değeri 44.704.711-TL olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer, **44.094.920.-TL,**

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **43.037.850-TL,**

Maliyet Yöntemi ile **44.704.711TL** olarak hesaplanmıştır.

"Nihai Değer Takdiri"nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan her üç yöntemin arasındaki bir değer olarak 44.000.000 TL alınmıştır .

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 177 ada 15 parsel üzerinde 2 adet yapı bloğu bulunmaktadır. Yapılara ilişkin yasal analiz raporun "Belediye Dosyası İncelemesi" bölümünde (5.2.2 bölümünde) yapılmıştır. B blok yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak A bloğa ait yapı ruhsatının yasal süresinin dolması nedeniyle (Mayıs 2012 tarihinde süre dolmuştur); **tadilat projesinin hazırlanarak onay alınması, bu projeye uygun tadilat ruhsatı alınması ve sonrasında yapı kullanma izin belgesini alınması** veya onaylı projesine aykırı inşa edilen kısımların yıktırılıp projesine uygun hale getirilerek Yenileme Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması gerekmektedir. Diğer taraftan, A blok henüz yasal sürecini tamamlamamış iken, tapu kayıtlarında cins tashihi yapılmış durumdadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz halen gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde yer almaktadır. Parsel üzerinde yer alan 2 bloktan, B blok yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal sürecini tamamlamış iken A bloğa ilişkin yasal süreç tamamlanmamış olup eksiklikler, raporun 5.2.2 bölümünde anlatılmaktadır. Yasal süreç ile ilgili yapılması gerekenler yukarıda 7.3 bölümünde belirtilmiştir. Taşınmaz mevcut hali ile Sermaye Piyasası Mevzuatı tebliğine uygun olmayıp, yukarıda eksikleri belirtilen yasal sürecin tamamlanması durumunda taşınmaz portföye uygun hale gelebilecektir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ			
ROZİ FABRİKA BİNASI	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (USD)
	44.000.000	51.920.000	21.153.846

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri **44.000.000.-TL (KDV Hariç)** (Kırkdörtmilyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ			
ROZİ FABRİKA BİNASI	AYLIK KİRA BEDELİ (KDV HARIÇ) (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (KDV HARIÇ) (TL/YIL)	YILLIK KİRA BEDELİ (KDV HARIÇ) (USD/YIL)
	286.919	3.443.028	1.655.302

Değerleme konusu taşınmazın toplam yıllık kira geliri 3.443.028 TL (Üçmilyondörtmilyonüçbinyirmisekiz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(24.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,08.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Halil AKKAYA

SPK Lisans No: 401198

İnşaat Mühendisi



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL

SPK Lisans No:400604

Harita Mühendisi/Genel Müdür Yard.

