

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ / EYÜPSULTAN İLÇESİ / TOPÇULAR MAHALLESİ

247 ADA 56 PARSEL

BAHÇELİ KARGİR FABRİKA VE MÜŞTEMİLAT BİNALARI

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

2017/OZ/1221-4

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.12.2017
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Topçular Mahallesi, Tikveşli Caddesi No:8 Eyüpsultan/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	28.12.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	09.10.2018
RAPOR NO	2017/OZ/1221-4
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne ait olan; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 56 numaralı Parselde kayıtlı Bahçeli Kagir Fabrika ve Müstemilat Binaları nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	26.12.2017 tarihinde, saat 11:32 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde 02.07.1998 tasdik tarihli, 16.07.2002 ve 19.03.2005 plan tadilat tarihli 1/1000 ölçekli "Eyüpsultan Uygulama İmar Planı"na göre rapora konu taşınmaz "A Bölgesi" olarak belirlenen Küçük Sanayi Ticaret ve Hizmet saha dahilinde kalmaktadır. Ayrıca yol ve park alan terkleri mevcuttur.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değerinin; 64.910.000,-TL (Altmışdörtmilyondokuzyüzonbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 76.593.800,-TL (Yetmişaltımilyonbeşyüzdoksanüçbinsekizyüz Türk Lirası) KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin; 82.760,-TL (Seksenikibinyediyüzaltmış Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin; 97.657,-TL (Doksanyedibinaltıyüzelliyedi Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları
 - 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- Fotoğraflar 2- Mimari Proje Resimleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- Yapı Ruhsatı
5- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2017 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde, 2017/OZ/1221-4 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne ait olan; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 56 numaralı Parselde kayıtlı Bahçeli Kagir Fabrika ve Müştemilat Binaları nitelikli taşınmazın 28.12.2017 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında; Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanları Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 01.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış, 28.12.2017 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 01.12.2017 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.12.2017 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2017/OZ/1221-4 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı "AGMYO" 1996 yılının Temmuz ayında, 1978 yılında kurulmuş bir Alarko şirketinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ile kurulmuştur. AGMYO'nun gerçekleştirdiği ilk işlem şirkete aynı sermaye olarak konulan, kaba inşaatı bitmiş 37.000m² lik bir ofis binasının Ekim 1996 tarihinde Osmanlı Bankası'na satılması işlemidir. Gerçekleştirilen bu ilk işlemten sonra, gerek Alarko Topluluğu'nun geliştirdiği projelere yatırım yaparak gerekse topluluk şirketlerinin elindeki gayrimenkulleri devralarak kira geliri elde etmektedir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 56 parselde "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müstemilat Binaları" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı

- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdirı yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır.

Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

Özelikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Topçular Mahallesi, Tikveşli Caddesi No:8 Eyüpsultan/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Beylerbeyi Caddesi ile Adnan Menderes Caddesi kesişim noktasından batı istikametine Adnan Menderes Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~1,3 km ilerlenir ve sağa Maltepe Caddesine girilir ve Caddenin sonundan sola Rami Kışla Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde kuzey istikametinde ~450 m ilerlenir ve sola Ulubatlı Sokağına Girilir. Bu sokak üzerinde ~200 m ilerlenir sağ kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Bölge sanayi alanı niteliğinde olup blok düzen şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevredeki şehitlik ve mezarlık nirengi noktalarıdır. Seferağan, Avas Sanayi Sitesi, Pasmakçı Sanayi Sitesi, Doku Sitesi, Ozar Sanayi Sitesi, Kanbay Sitesi, Sarıcı Metal Sanayi, Apek ve Yüner İplik Emintaş gibi sanayi siteleri bulunmaktadır. İş Bankası, Kuveyttürk, Türkiye Finans Katılım Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank gibi banka şubeleri de yol aksı Rami-Kışla Caddesi üzerinde yer seçmişlerdir.

Yakın çevrede meslek okulu ve camii gibi donatı alanları bulunmaktadır. Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa-Eyüpsultan Topçular Bölgesi Türkiye'nin ilk sanayi bölgelerindendir.



Özellikle 30 yıldan fazla sanayi sektöründe faaliyet gösteren firmaların bu alanda yer seçtiği gözlenmektedir. Bu merkezlerde gelişme de 1960 sonrası başlamıştır.

Bu bölge, içerdiği fonksiyonlar açısından MİA üzerindeki baskıyı azaltacak bir bölge olup MİA ile bütüncül olarak ele alınması gerekmektedir. Bu nedenle bütünleşme bölgesi olarak öngörülmüştür.

Bayrampaşa-Eyüpsultan Bölgesi'nde; 1-50 işgücü büyüklüğüne sahip ve kirletici özelliği düşük sanayi firmalarının mevcut durumunun sağlaştırılarak korunması, fakat satış faaliyetini üretimle bir arada yürütmesi, kirleticilik özelliği yüksek özellikle 50+ işgücü büyüklüğüne sahip sanayi firmalarının bölgeden çıkarılması ve boşalan alanların merkezler kademelenmesi öngörüsü doğrultusunda ticaret-hizmet fonksiyonu ağırlıklı kullanımları için il çevre düzeni planında kararlar alınmıştır.

Eyüpsultan'dan başlayarak batıda Büyükçekmece'ye kadar uzanan alanın kuzeyinde oturan ve çalışan nüfus yönünden çok büyük bir dengesizlik bulunmaktadır. Toplumsal hizmetler ve iş hizmetlerinin en yetersiz olduğu bölge konumunda olan bu alanda nüfusa hizmet vermek üzere lokal hizmet merkezlerinin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir.

Bu durum, gelecekte MİA'nın artma eğiliminde olan yükünü de hafifletecektir. Özellikle Bayrampaşa ve Eyüpsultan'ın alt merkezler düzeyinde faaliyet göstermesi ve faaliyetlerinin arttırılması öngörülmektedir.

3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, mimari proje fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde 02.07.1998 tasdik tarihli, 16.07.2002 ve 19.03.2005 plan tadilat tarihli 1/1000 ölçekli "Eyüpsultan Uygulama İmar Planı"na göre rapora konu taşınmaz "A Bölgesi" olarak belirlenen Küçük Sanayi Ticaret ve Hizmet saha dahilinde kalmaktadır. Ayrıca yol ve park alan terkleri mevcuttur.

Alınan şifahi bilgiye göre yola ve yeşil alana olan terklerden sonra parsel iki parçaya bölünecek olup parçalar yaklaşık (A) 8.185 m² ve (B) 1.755 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olacaklardır. A Parseli üç cephesinde yola cepheli olacak ve bu yollardan biri 15 m. ve diğer ikisi 10"ar m."lik; B Parseli ise sadece 10 m."lik yola ve bir sınırında yeşil alana cepheli konumda olacaktır. Bu nedenle A parseli 3000 M²'den büyük olduğundan dolayı KAKSmaks=1,75 olacaktır. B parseli, 750 M² ve 3000 M² arasındaki parsellerden olduğundan dolayı KAKS:1,50 olarak uygulanacaktır. Değerleme konusu parselin 1.623,50 m² lik kısmı yolda, 1940 m² lik kısmı da Park alanında kalmaktadır.

(A) ve (B) Bölgeleriyle İlgili Genel Hükümler

- Çıkmalar emsale dahildir
- İmar koşulu olarak saptanmış min parsel büyüklüklerine göre ifraz yapılamaz
- Bir parsel birden fazla bina yapılabilir
- Bodrum katlar parselin tamamında otopark olarak kullanılmak kaydıyla emsale dahil edilmeyecektir
- (A)ve (B) bölgeleri içinde uygulanmak üzere getirilmiş olan yukarıdaki İmar koşulları yalnız bu bölgeler için geçerli olup diğer ticaret ve iş alanlarında kullanılmaz. Her 100 metrelik brüt inşaat alanı için 2 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

Plan Notları:

- A Bölgesi" olarak belirlenen alanlar için belirlenen plan notları aşağıdaki gibidir.
- Hem küçük sanayi hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı, büro ve başka nitelikte yapı yapılabilir.
- A Bölgesi'nde yer almasına izin verilecek küçük sanayi türleri çevreyi kirletici ve rahatsız edici katı sıvı gaz atıklara yol açmayan türler olacaktır. Ayrıca 208-209 kot sanayilerden makarna ve şehriye ve diğerleri ile 214-231-239-243-260-280-292-391-393-395-396-399 kot sanayiler küçük sanayi ölçeğinde üretim yapsalar dahi bu bölgede yer alamazlar.

- A Bölgesi'nde yer almasına izin verilen küçük sanayi türleri ile ilgili tesisler için:
 - TAKS maks=0,50, KAKS maks=1,50, Maksimum kat adedi 3'tür.
- A Bölgesi'nde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları - Zeminde ve 5,50 m. yükseklikte TAKS maks=0,40, normal katlarda TAKS maks=0,30 ile 0,35, minimum parsel büyüklüğü 750 m²'dir.
 - 750 m²'den küçük parseller ihdas edilemez.
 - 750 m² ile 3.000 m² arasındaki KAKS maks=1,50'dir.
 - 3.000 m²' den büyük parseller için KAKS maks=1,75'dir.
 - Parsel büyüklüğü 750 m²'den küçük olan yerlerde KAKS maks=1,50 olmak koşulu ile (T) Ticaret Fonksiyonuna müsaade edilecektir.



3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır. Değerleme konusu taşınmazın 06.11.2017 tarihinde, saat 11:32 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	72
İLÇESİ	EYÜPSULTAN	ADA	247
MAHALLESİ	TOPÇULAR	PARSEL	56
SOKAK/MEVKİİ	TİKVEŞLİ	TARİH / YEVMİYE	28.06.2011/10217
YÜZÖLÇÜMÜ	13.503,50m ²	BLOK	-
ANA TAŞINMAZ VASFI	BAHÇELİ KARGİR FABRİKA VE MÜŞEMİLAT BİNALARI		
CİLT	6	SAYFA	553
KAT	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAYI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
MALİK	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)		
TAKYİDAT	06.11.2017 tarihinde, saat 11:32 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.		

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre Bahçeli Kargir Fabrika Ve Müştemilat Binaları vasıflıdır. Cins tashihi yapılmış olan taşınmazın tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur. Taşınmaz için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, yapı projesi ile uyumludur ve ruhsat ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mülkiyeti tek başına ortaklığa ait olan ofis binasının tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirlenmiştir.

Bu sebeplerle; Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" ve "r" bentleri* çerçevesinde söz konusu gayrimenkulün GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

b Bendi: Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izni alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

r Bendi: Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazlar 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın iç mekanı görülememiş olup, 21.02.2967 tarihli onaylı mimari projesi, 21.10.1970 tarihli onaylı ilave mimari projesi ve 31.08.1972 tarihli ilave onaylı mimari projesine göre yasal değer hesaplanmıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli:

İstanbul, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir.

Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (795.010), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur.

İstanbul il nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir				Erkek - Kadın			
1965 ^[113]	2.293.823	—	1	%7.31	501.752	%22	%78	1.792.071	1.243.900	%54.2	%45.8	1.049.923
1970 ^[114]	3.019.032	%32 ▲	1	%8.48	815.695	%27	%73	2.203.337	1.624.658	%53.8	%46.2	1.394.374
1975 ^[115]	3.904.588	%29 ▲	1	%9.68	1.256.582	%32	%68	2.648.006	2.064.250	%52.9	%47.1	1.840.338
1980 ^[116]	4.741.890	%21 ▲	1	%10.6	1.832.435	%39	%61	2.909.455	2.482.247	%52.4	%47.7	2.259.643
1985 ^[117]	5.842.985	%23 ▲	1	%11.53	282.077	%5	%95	5.560.908	3.041.847	%52.1	%47.9	2.801.138
1990 ^[118]	7.309.190	%25 ▲	1	%12.94	555.261	%8	%92	6.753.929	3.798.761	%52	%48	3.510.429
2000 ^[119]	10.018.735	%37 ▲	1	%14.78	933.136	%9	%91	9.085.599	5.088.535	%50.8	%49.2	4.930.200
2007 ^[120]	12.573.836	%26 ▲	1	%17.81	1.399.579	%11	%89	11.174.257	6.291.763	%50	%50	6.282.073
2008 ^[121]	12.697.164	%1 ▲	1	%17.75	128.123	%1	%99	12.569.041	6.386.772	%50.3	%49.7	6.310.392
2009 ^[122]	12.915.158	%2 ▲	1	%17.8	132.198	%1	%99	12.782.960	6.498.997	%50.3	%49.7	6.416.161
2010 ^[123]	13.255.685	%3 ▲	1	%17.98	135.089	%1	%99	13.120.596	6.655.094	%50.2	%49.8	6.600.591
2011 ^[124]	13.624.240	%3 ▲	1	%18.23	141.188	%1	%99	13.483.052	6.845.981	%50.3	%49.8	6.778.259
2012 ^[125]	13.854.740	%2 ▲	1	%18.32	144.228	%1	%99	13.710.512	6.956.906	%50.2	%49.8	6.897.832
2013 ^[126]	14.160.467	%2 ▲	1	%18.47	0	%0	%100	14.160.467	7.115.721	%50.3	%49.7	7.044.746

İstanbul'da yaşayanların % 64,68'i (9.575.748) Avrupa Yakası; % 35,31'u da (5.228.368) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Listesi'nde dünyanın en kalabalık 15. şehridir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir.

İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Eyüpsultan İlçesi:

Nüfus: 325.532 (TÜİK) Yüzölçümü: 242 km² Koordinatlar: 41°03'18, N°28'54. İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul surlarının hemen dışındadır. Doğusunda Kağıthane ve Beyoğlu, güneyinde Fatih ve Zeytinburnu, batısında Bayrampaşa ve Gaziosmanpaşa ilçeleri vardır.

Eyüpsultan ilçe sınırları mücavir alanı kuzeyde Karadeniz'e kadar uzanmaktadır. Yüzölçümü 242 kilometrekare olan Eyüpsultan, Kemerburgaz bucağını da içine almaktadır. Eyüpsultan'ın, Haliç'e 2,6 kilometre kıyısı vardır.

Eyüpsultan İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırcır, Güzeltepe ve Emniyetetepe mahalleleridir.

Eyüpsultan ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz Belediyesi ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçlı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Piringçi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Eyüpsultan merkez yerleşmesi sit alanı ve koruma alanı ile Haliç sahilinde ve koruma alanının batısında anıt eserleri ve sivil mimarlık ürünü tescilli yapıları içermektedir.

Eyüpsultan Tarihsel ve Kentsel Sit Alanı Eyüpsultan Külliyesi ve yakın çevresini, Nişanca ve Defterdar mahalleleri ile Düğmeciler Mahallesi'nin bir kısmını içine alan 109 hektar büyüklüğünde bir alandır; koruma alanı ise Eyüpsultan Merkez Mahallesi'ni, Düğmeciler ve İslambey mahallelerinin bir kısmını ve tarihi Eyüpsultan Mezarlığı'nı kapsayan 168 hektar büyüklüğünde bir alandır.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge 2. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir. Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık sekiz yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ulaştığını söylemek güçtür. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde de sorunlar artmaya başlamıştır. Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuş ve bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı ilk çeyrek büyüme hızı da oldukça yüksek bir seviyede gerçekleşmiş ve yüzde 5'e ulaşmıştır. İkinci çeyrekte yüzde 6 ile 7,7 arası bir büyüme hızı beklenmektedir. Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

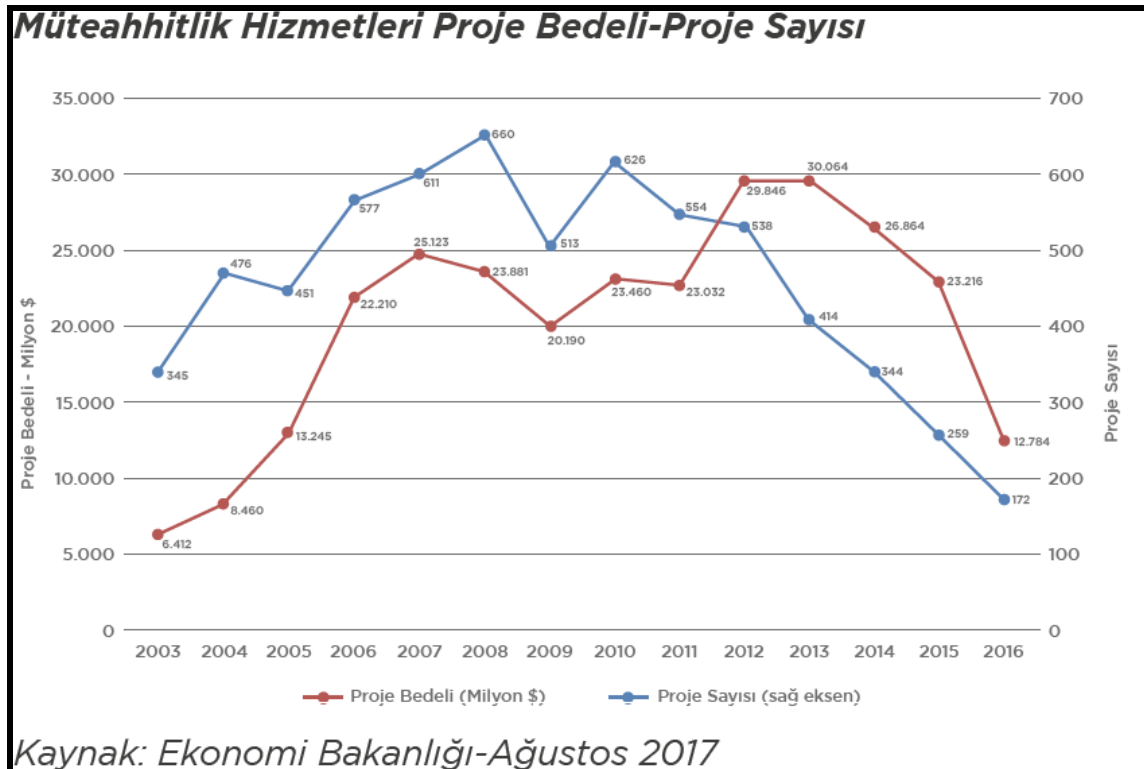
Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

- Türkiye’de nüfus 79 milyon 814 bin 871 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,4 yaşın altındadır.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.
- Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama ya- şın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %013,4 iken, 2016 yılında %013,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250’den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle ‘lokomotif sektör’ ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de ‘işsizliği emici’ bir özelliğe sahiptir. Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8’in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30’lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980’lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ’nin işlevi Türkiye’de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

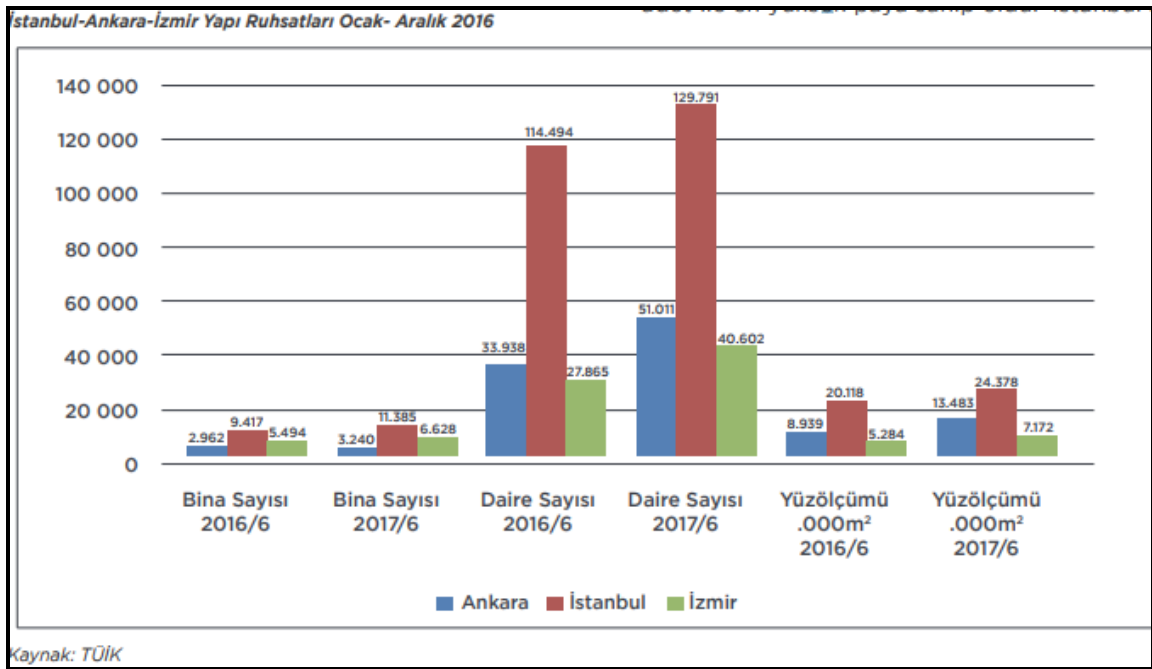
Sermaye piyasalarının 1980’lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO’lar ilk olarak 1960’ta ABD’de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO’lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO’lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 34 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’ Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır. Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı(cari fiyatlarla) ortalama olarak %14,7 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %19,4 düzeyinde gerçekleşmiştir.2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte ivmelenmenin tekrar artabileceği beklentisi hâkim durumdadır. Sektör 2015 yılında GSYH'ın %8,2'lık kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2016 yılı son çeyreği itibarı ile sektör gerek kampanyalar gerekse vergi teşviklerinin etkisiyle oldukça hızlı bir şekilde toparlanarak yılı 1.341.413 adetlik yeni bir konut satışı ile tamamlamıştır.



Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

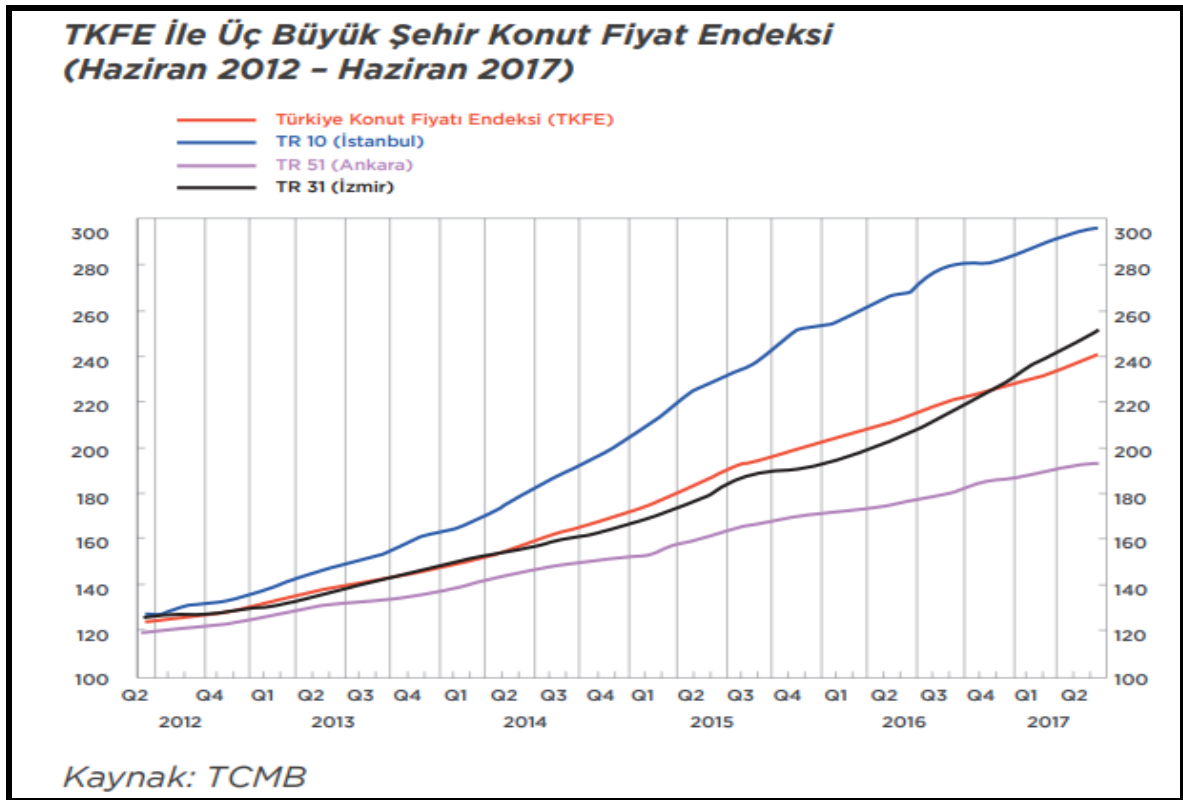
Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır. İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur.

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir. 2016 konut satışları toplam açısından yeni bir rekor kırarak sonuçlanmıştır.

2017 yılı yedi aylık verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 132.439 adet olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise söz konusu rakam 129.145 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılı ilk yedi ayında satılan konut sayısı 84.788 olurken, İzmir de ise 46.092 adet olmuştur.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

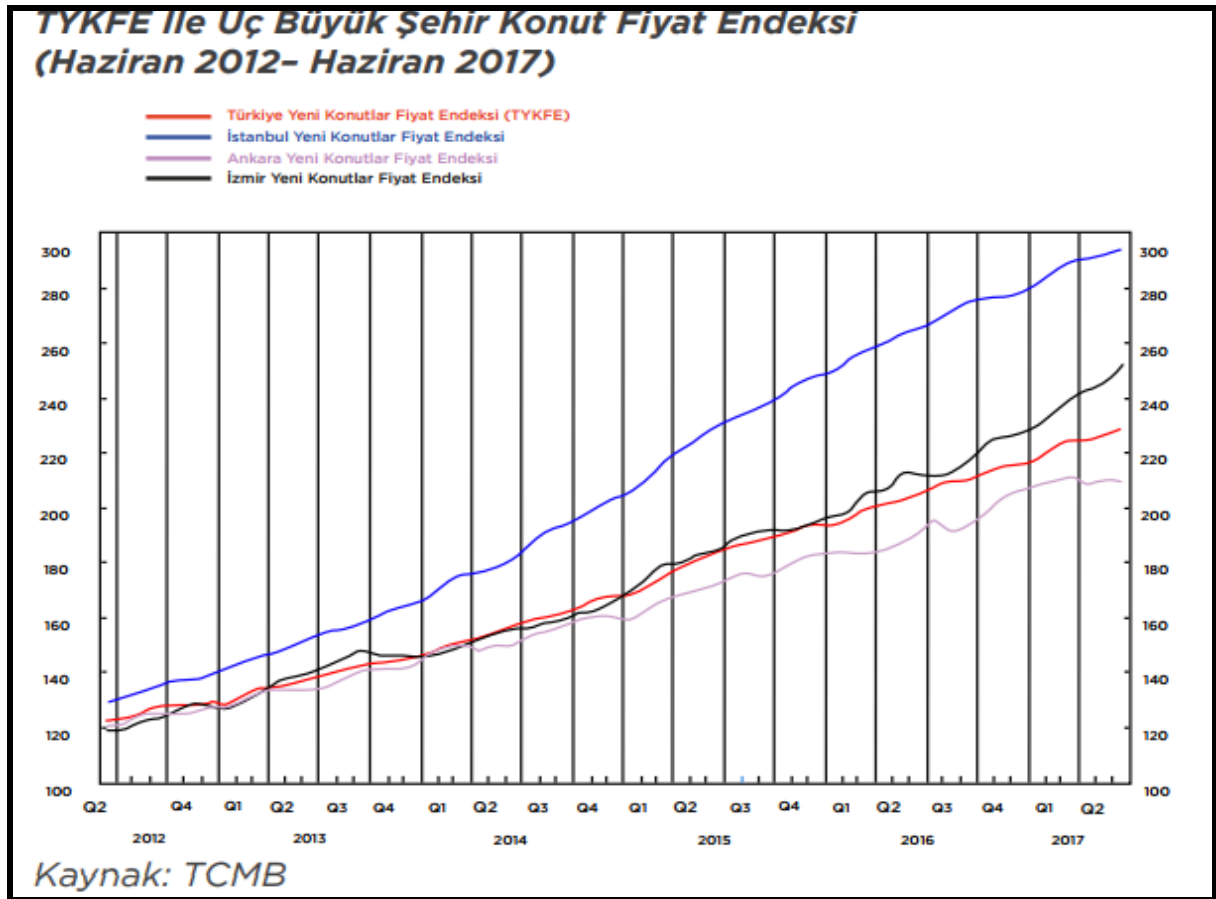
Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçim maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.



Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda ise İstanbul konut fiyat endeksinin 2012 yılı 3. Çeyreğinden sonra TKFE'den farklılaşarak daha hızlı bir momentum yaşadığı görülmektedir. Ancak bu ayrışma ve momentum hızı 2016 yılı 3. Çeyreğinden sonra yavaşlamaya başlamıştır.

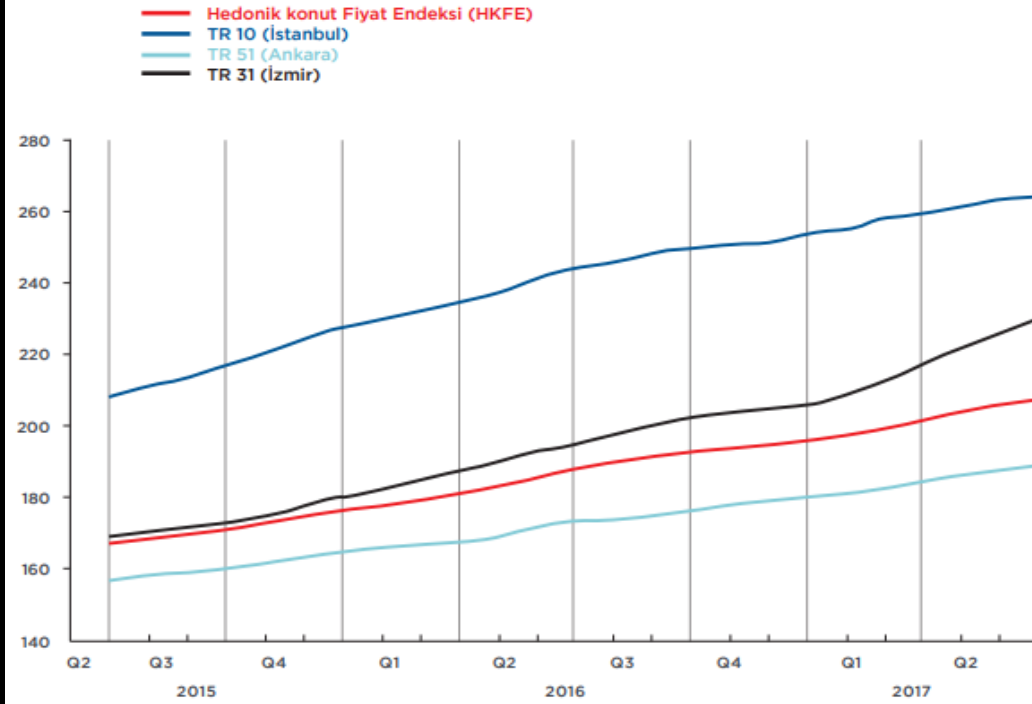
İzmir konut fiyat endeksi 2016 yılı 4.çeyreğine kadar TKFE ile oldukça benzer bir hareket sergilemekteyken bu tarihten sonra hızlı bir hareket ile Türkiye ortalamasının üzerine çıkmıştır. Ankara konut fiyat endeksi ise üç büyük şehir içinde TKFE ortalamasının altında kalan tek şehir olmuştur.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017’de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017’de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksini analiz ettiğimiz de ise İstanbul’un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.



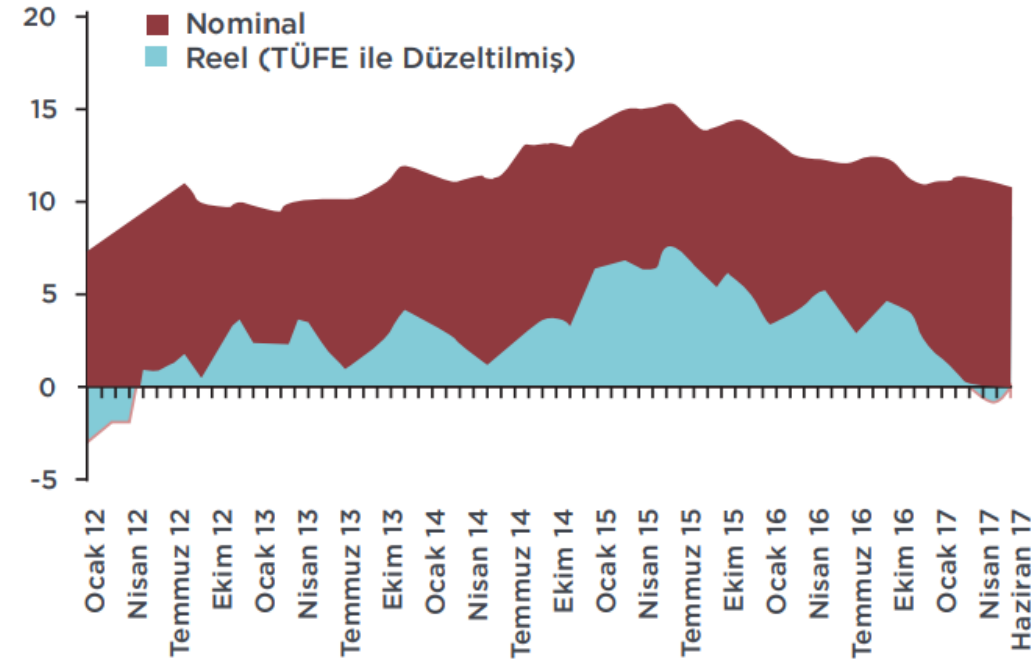
TCMB tarafından hesaplanan KFE’nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi’ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir.

Hedonik Konut Fiyat Endeksi ve Üç Büyük Şehir (Haziran 2017)



Kaynak: TCMB

Reel Hedonik Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2017)



Kaynak: TCMB

Türkiye’deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 207,03 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,80 oranında artmıştır.

Ülkemiz Konut Piyasasını daha iyi analiz etmek için pazarın en yoğun olduğu üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri takip edilmelidir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 8.41, 9.08 ve 17.99 oranlarında artış göstermiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 13.503,50 m² alanlı 56 parsel üzerinde kayıtlı “Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları” vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak yamuk bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın çevresi beton duvar üzeri demir korkuluk / demir direkli tel ile çevrilmiş durumdadır. Parsel içerisinde açık alanlar asfalt ya da beton kaplı olup büyük bir kısmı depo ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Tesis üzerinde ayırık ve bitişik nizamlarda inşa edilmiş 13 adet yapı bulunmaktadır.

Kalan kısmı ise sundurmalarla kapatılmış ve yine depo olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde 4 adet üretim binası, idari bina, ek bina, sundurma (depo) marangoz ve sundurma bölümü, betonarme sundurma, ofis binası, güvenlik kulübesi, depo bölümleri yer almaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binaların tamamın kadastro paftası üzerine işlenmiş olduğu görülmüştür.

İdari Bina:

Değerleme konusu parselin güney batı köşesinde yer alan Bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşan Betonarme binadır. Binanın bodrum katı yaklaşık brüt 380 m² kullanım alanlı, zemin kat oturum alanına 761 m², normal katı 761 m² olmak üzere bina toplam brüt 1.902 m² kullanım alanlıdır.

Binanın bodrum katında yemekhane, mutfak ve depolar, zemin katında bina girişi ve ofisler, normal katında ise showroom, toplantı odası ve yönetici ofisleri bulunmaktadır. Katlar arası irtibat basamakları ahşap betonarme iç merdiven ile sağlanmaktadır. Zemin kattan üretim binasına geçiş bulunmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede zeminler paledyan kaplama, granit seramik, laminat parke ve PVC zemin kaplaması, duvarlar plastik ya da saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı ya da asma tavanıdır.

Üretim I Binası:

Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 4.000 m²'dir. Bodrum katında yemekhane ve üretim alanları, zemin katında ise üretim alanları bulunmaktadır. Betonarme ve kısmen çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan binada zeminler endüstriyel şap, duvarlar plastik boya, tavanlar ise alüminyum trapez sacdır.

Üretim II Binası:

Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Yaklaşık brüt 360 m² oturum alanına ve toplam brüt 720 m² kullanım alanına sahiptir. Tüm bina üretim amaçlı kullanılmaktadır. Binanın dışında katlar arası irtibatı sağlayan bir asansör bulunmaktadır. Betonarme tarzda inşa edilmiş olan binanın kolonlarında ve yanındaki yapıyla olan bağlantı noktalarındaki dilatasyonlarda oluşan çatlaklar dolayısıyla kolonlara güçlendirme maksadıyla çelik konstrüksiyon elemanlar uygulanmıştır.

Üretim III Binası:

Betonarme inşa tarzında, zemin ve 2 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. Yaklaşık brüt 220 m² oturum alanına ve toplam brüt 660 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin katı atölye, 1. normal katları depo, 2. Normal katı ise depo olarak kullanılmaktadır. Binanın dışında katlar arası irtibatı mozaik merdiven ile sağlanmaktadır. Binanın zemin katında zeminler saha betonu duvarlar plastik boya şeklindedir.

Üretim IV Binası:

Kısmi bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Kısmi bodrum katı 360 m² olan yapının toplam kullanım alanı 2.220 m² dir. Bodrum ve zemin katlı iki yapının birleştirilmesiyle oluşan yapının tamamı halihazırda imalathane olarak kullanılmaktadır. Farklı kotlardaki iki yapının birleşmesi sonucu kat içinde oluşan yükseklik farkını aşabilmek maksadıyla normal kata liftler monte edilmiştir. Kısmi bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır.

Ek Bina:

Üretim I, Üretim II ve Üretim III binaları arasında çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan yapı zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlıdır. Zemin katı 450 m² ve asma katı 200 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 650 m² kullanım alanına sahiptir. Binanın zeminleri şap, duvarları ve tavanı alüminyum trapez sacdır.

Sundurma (Depo):

Hafif çelik yapıda Üretim II ve Üretim III binaları arkasında inşa edilmiş olan yapı tek katlıdır. Yaklaşık brüt 572 m² kullanım alanıdır. Halihazırda depo olarak kullanılmakta olup, zeminleri şap kaplama, duvar ve tavanları sac şeklindedir.

Marangozhane:

Betonarme inşa tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olan marangozhane, her katı 60 m² olmak üzere toplam 120 m² kullanım alanıdır. Marangozhanenin zemin katı atölye, normal katı ise depo olarak kullanılmaktadır.

Marangozhane (Sundurma):

Yaklaşık 60 M² sundurma bölümü bulunmaktadır. Marangozhane binasının yanı ve ihata duvarı arasında sundurma kısmı bulunmaktadır. Bu kısımda atölye olarak kullanılmaktadır.

Betonarme Sundurma:

Ofis binasının yanında ve Üretim IV Binasının önünde konumlu olan yapı yaklaşık brüt 216 m² büyüklüğünde olup, depo olarak kullanılmaktadır.

Ofis Binası:

Bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. 504 m² oturma alanına sahip olan yapı toplam yaklaşık brüt 2.520 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin ve 1. Normal katları ofis olarak kullanılmakta olup diğer katları depo olarak kullanılmaktadır. Katlar arası irtibat betonarme iç merdiven ile sağlanmaktadır. Ayrıca asansör daireleri asansör boşluğu bulunmaktadır ancak makine ve kabin sökülmüş vaziyettedir.

Depo:

Ofis binasının önünde bodrum kat hizasında konumlu olan yapı yaklaşık brüt 119 m² kullanım alanı olup, halihazırda depo ve teknik hacim, üzeri ise otopark olarak kullanılmaktadır.

Güvenlik Kulübesi:

Tesis girişinde konumlu olan yapı tek katlı ve yaklaşık 35 m² kullanım alanı olup, dinlenme ve karşılama bölümlerinden oluşmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların toplam inşaat alanı 13.794 m² olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tesis halihazırda Karyer ve Frenoks firmaları tarafından üretim, montaj ve ofis maksatlı kullanılmakta olup, parselin çevre ve peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Ulaşım imkanlarının yakın olması
- Cins Tashihi bulunması ve İskan belgesinin bulunması
- Konumunun iyi olması
- Bölgenin gelişime açık olması

Olumsuz Faktörler

- Park ve Yola terk alanlarının olması
- Terk sonrası parselin iki parçaya bölünecek olması
- İmar şartlarının diğer parsellere göre kısıtlı olması

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gelir İndirgemesi Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir.

Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:

Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistikî verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır.

Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan satışa ve kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Taşınmazın değer hesaplamasında Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Arsa Alanı m ²	Terk Alanı	Kalan Alan m ²	Birim Değer TL/m ²	Toplam Değer
13.503,50	1.940m ² + 1.623m ²	9.940	6.000	59.640,000.-TL

YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan m ²	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
İdari Bina	1.902	3-A	694	%50	659.994 TL
Üretim I Binası	4.000	2-B	419	%50	838.000 TL
Üretim II Binası	720	2-B	419	%50	150.840 TL
Üretim III Binası	660	2-B	419	%50	138.270 TL
Üretim IV Binası	2.220	2-B	419	%50	465.090 TL
Ek Bina	650	3-A	694	%50	225.550 TL
Sundurma (Depo)	572	2-A	320	%50	91.520 TL
Marangozhane	120	2-B	419	%50	25.140 TL
Marangozhane (Sundurma)	60	2-A	320	%50	9.600 TL
Betonarme Sundurma	216	2-B	419	%50	45.252 TL
Ofis Binası	2.520	3-A	694	%50	874.440 TL
Depo	119	2-B	419	%50	24.931 TL
Güvenlik	35	2-B	419	%50	7.333 TL
				TOPLAM	3.555.960 TL

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Arsa Değeri	59.640,000 TL
Yapı Değeri	3.555.960 TL
Toplam	63.195,960 TL

Olarak hesaplanmıştır.

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2017 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan 3-A, 2-A ve 2-B sınıfları dikkate alınmıştır.

4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan Satılık/Kiralık Arsa, Atölye, İşyeri, müstakil yapı emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

1- Coldwell Banker Positive Gayrimenkul (Tel: 0 212 322 53 53)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı sanayi bölgesinde 1.409 m² yüzölçümlü, "Ticari" Emsal:1,50 İmarlı arsa 8.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın Rami Kışlası Caddesine yakın konumda olması, konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.409 m ²	5.855.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.409 m ²	6.060,00-TL/m ² /ay

2- Re/Max Eksen (Tel: 0 216 642 02 02)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 2.263 m² yüzölçümlü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde (Ticaret + Hizmet) alanı lejantlı ve Emsal: 1.50, Taks:0.50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 16.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payı düşülmüştür. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.263 m ²	7.070.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.263 m ²	6.045,00-TL/m ² /ay

3- Kılıçoğlu Emlak İnşaat ve Danışmanlık (Tel: 0 506 746 55 28)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1.200 m² yüzölçümlü, "Sağlık Merkezi" İmarlı olduğu belirtilen arsa 4.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %70 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.200 m ²	3.750.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.200 m ²	6.056.00-TL/m ² /ay

4- Sahibinden Faruk Çalışkan(Tel: 0 535 476 80 76)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Karadolap mahallesinde yer alan 1.130 m² yüzölçümlü "Ticari" imarlı arsa 9.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.130 m ²	8.408.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.130 m ²	6.389.00-TL/m ² /ay

5- Sercan Yüksek (Tel: 0 212 438 36 47)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Düğmeciler mahallesinde yer alan 180 m² yüzölçümlü "Konut" imarlı arsa 1.200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payı düşülerek negatif yönde % 5 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.130 m ²	6.667.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.130 m ²	6.016,00-TL/m ² /ay

6- Re/ Max Analiz (Tel: 0 212 501 95 01)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Topçular Mahallesinde yer alan Zemin kat 110 m² işyeri 785.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık pay düşülerek, taşınmazın avantajlı konumu nedeniyle negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	7.136,36-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	4.495.90-TL/m ² /ay

7- D&B Gayrimenkul (Tel: 0 212 616 90 67)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki Topçular Mahallesinde bulunan 1.000 m² kullanım alanlı 4 katlı müstakil bina 15.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın avantajlı konumu nedeniyle negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	15.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.000 m ²	10,50-TL/m ² /ay

8- Fenertepe Tur Yap (Tel: 0 212 803 10 38)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki Topçular Mahallesinde bulunan 816 m² kullanım alanlı 6 katlı 2 yıllık müstakil bina 17.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal Taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık payı bulunmakta olup, taşınmazın konumu ve yeni bina olması nedeniyle negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır..

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	816 m ²	20,83-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	816 m ²	11,25-TL/m ² /ay

9-Re/ Max Analiz (Tel: 0 212 501 95 01)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki Topçular Mahallesinde bulunan 1.000 m² kullanım alanlı 8 katlı yeni inşa edilmiş müstakil bina 15.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal Taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık payı bulunmakta olup, taşınmazın konumu ve yeni inşa edilmiş bina olması nedeniyle negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır..

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	15,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.000 m ²	9,45-TL/m ² /ay

10-Re/ Max Analiz (Tel: 0 212 501 95 01)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki Topçular Mahallesinde bulunan 103 m² kullanım Zemin Kat konumlu Atölye 2.100,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal Taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık payı bulunmakta olup, taşınmazın merkezi konumu nedeniyle negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	103 m ²	20,38-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	103 m ²	11,00-TL/m ² /ay

4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **4.830,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Satış Değeri:

13.794.00 m² x 4.830,-TL/m² = **66.625.020,-TL**
Olarak hesaplanmıştır.

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan işyeri, atölye ve sanayi tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir. Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, Taşınmazın mevcut hali ile yeniden kiraya verilmesinin güç olması nedeniyle taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 6,00,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 82.764,-TL olabileceği düşünülmektedir.

13.794.00 m² x 6,00-TL/m² = 82.764,-TL ~ 82.760,-TL

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri:

82.760,-TL (Seksenikibinyediyüzaltmış Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri:

97.657,-TL (Doksanyedibinaltıyüzelliyedi Türk Lirası)

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu 247 ada 56 sayılı parsel üzerinde yer alan taşınmazın sigorta değeri hesaplaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır;

Yapılar için; Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2. maddesi gereğince "Mimarlık ve Mühendislik Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti Hesabı Tablosu" kullanılarak sigorta değeri hesaplanmıştır.

Buna göre;

SİGORTAYA ESAS DEĞER		
YAPI NİTELİK	KULLANIM ALANI m ²	SİGORTA DEĞERİ (TL)
İdari Bina	1.902,00	1.319.988 TL
Üretim I Binası	4.000,00	1.676.000 TL
Üretim II Binası	720,00	301.680 TL
Üretim III Binası	660,00	276.540 TL
Üretim IV Binası	2.220,00	930.180 TL
Ek Bina	650,00	451.100 TL
Sundurma (Depo)	572,00	183.040 TL
Marangozhane	120,00	50.280 TL
Marangozhane (Sundurma)	60,00	19.200 TL
Betonarme Sundurma	216,00	90.504 TL
Ofis Binası	2.520,00	1.748.880 TL
Depo	119,00	49.861 TL
Güvenlik	35,00	14.665 TL
TOPLAM		7.111.918 TL

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmazlar tek malike aittir üzerlerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında, mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkullerin satışa arz bedelleri, değerlendirme konusu parselin yüz ölçümü, imar durumu, terk miktarları, parsel üzerinde bulunan yapıların kullanım amaçları, alanları, yaşları dikkate alınarak taşınmaz için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Her iki yöntem sonucu elde edilen taşınmaz değerleri ortalaması göz önünde tutularak TL cinsinden peşin satış değer takdiri yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	66.625.020 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	63.195,960 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	64.910.000 TL
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	82.760,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır, onaylı mimari projesi ile konumu uyumlu olup, mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme tarihi itibarı ile değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre Bahçeli Kargir Fabrika Ve Müştemilat Binaları vasıflıdır. Cins tashihi yapılmış olan taşınmazın tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur.

Taşınmaz için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, yapı projesi ile uyumludur ve ruhsat ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mülkiyeti tek başına ortaklığa ait olan ofis binasının tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirlenmiştir.

Bu sebeplerle; Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" ve "r" bentleri* çerçevesinde söz konusu gayrimenkulün GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

b Bendi: Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma iznin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

r Bendi: Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 56 parselde "Bahçeli Kagir Fabrika ve Müstemilat Binaları" vasfıyla kayıtlı taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, kullanım amacı, konumu, yapıların yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak, 28.12.2017 tarihli mevcut durum değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

64.910.000,-TL (Altmışdörtmilyondokuzyüzonbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

76.593.800,-TL (Yetmişaltımilyonbeşyüzdoksanüçbinsekizyüz Türk Lirası)

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;

82.760,-TL (Seksenikibinyediyüzaltmış Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;

97.657,-TL (Doksanyedibinaltıyüzelliyedi Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

ALİŞ : 1 USD: 3,8104-TL, 1 EURO: 4,5478-TL , SATIŞ : 1 USD: 3,8173-TL, 1 EURO: 4,5560-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Cad. Emlak Bankası Konutları No:74
A3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 63
FATİH V.D. 734 063 92 83

Aydil ÇEVEN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407