



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Fabrika

Eyüpsultan / İstanbul

2022REV670 / 29.12.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Sayın Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Eyüpsultan'da konumlu olan **"1 Adet Fabrika"**nın pazar değeri ve pazar kirasına yönelik **2022REV670** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 13.503,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 13.794 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasına aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	205.315.000.-TL	İkiyüzbeşmilyonüçyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	242.271.700.-TL	İkiyüzkırkikimilyonikiyüzyetmişbirbinyediyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	331.000.-TL	Üçyüzotuzbirbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	390.580.-TL	Üçyüzdoksanbinbeşyüzseksen.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.10.2022 tarih, 2915 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İrem CÖMERT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405192

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	47
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49
Ekler	50

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Topçular Mahallesi, Tikveşli Sokak, No:8, Eyüpsultan/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Mevki, 247 ada 56 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	13.503,50 m ²
İMAR DURUMU	Değerlemeye konu taşınmazın imar durumu, “3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu” başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Kısmen Küçük Sanayi, Kısmen Ticaret + Hizmet

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	13.959 m²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	13.959 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	10.895 m²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	12.000 TL/m ²
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ	24 TL/m ² /ay

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	205.315.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	242.271.700.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	331.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	390.580.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2022 tarihinde, 2022REV670 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Mevki, 247 ada, 56 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan fabrikanın 29.12.2022 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293 ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No:404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT (Lisans No:405192) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Mevki, 247 ada, 56 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan fabrikanın 29.12.2022 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A574	Ece ÇALIŞKAN VURAL Ozan KOLCUOĞLU	80.605.000
Rapor 2	27.12.2021	2021REV503	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR İrem CÖMERT	109.145.000

- Konu gayrimenkul için şirketimiz tarafından yapılan daha önceki raporlarda pazar kira değeri de takdir edilmiş olup 29.12.2020 tarih ve 2020A574 no.lu değerleme raporunda pazar kira değeri aylık KDV hariç 145.000 TL, 27.12.2021 tarih ve 2021REV503 no.lu değerleme raporunda ise pazar kira değeri aylık KDV hariç 186.000 TL olarak takdir edilmiştir.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

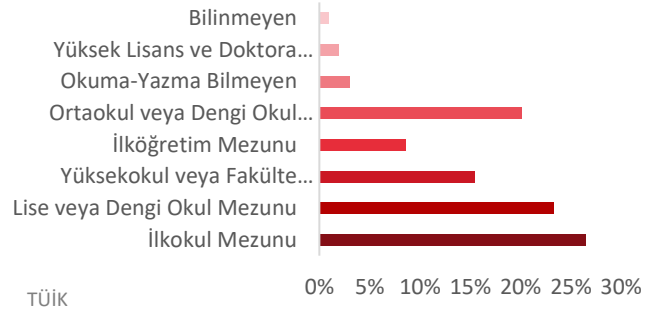
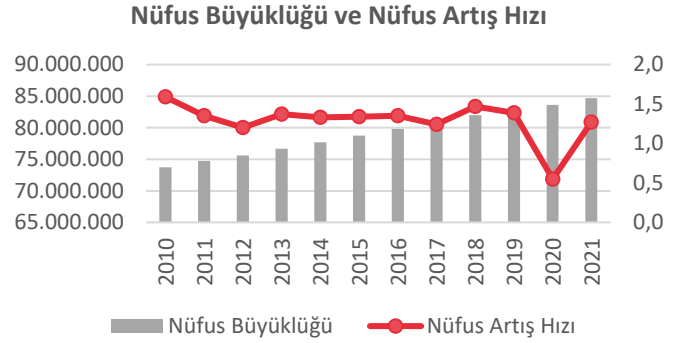
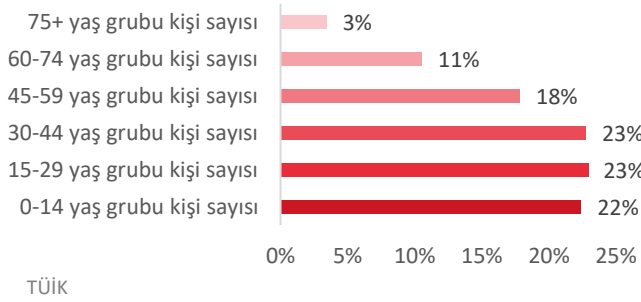
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

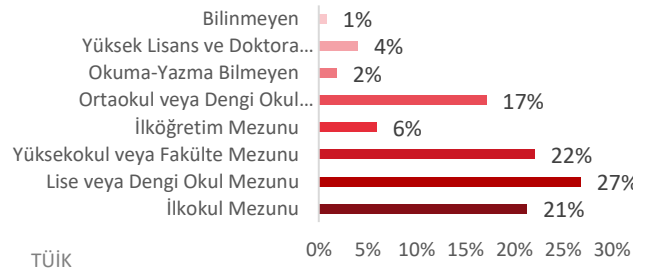
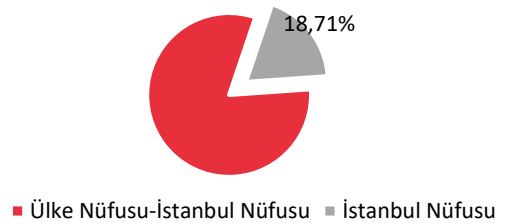
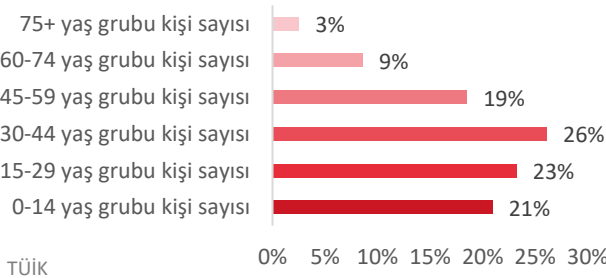
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



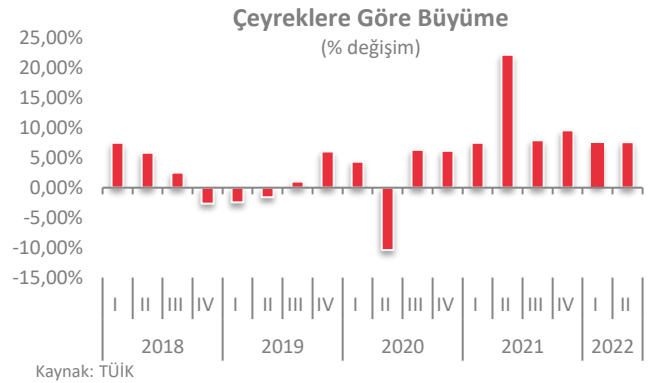
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

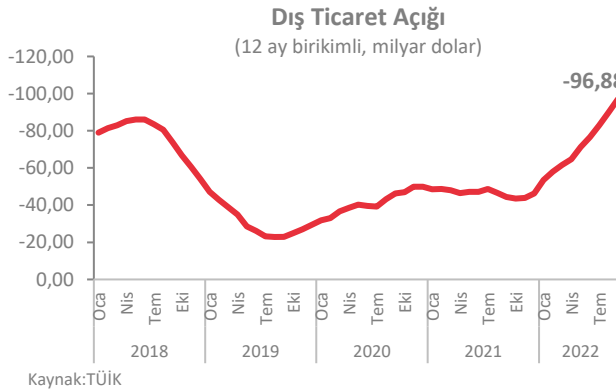


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi	Topçular
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Tikveşli
Ada No	247
Parsel No	56
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçeli Kargir Fabrika ve Müstemilat Binaları
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13.503,50 m ²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 15.11.2022 tarih, saat 14:02 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığından gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığından, takyidatların taşınmazın değerine etkisinden bahsedilememektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-11-2022-14:02



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010622556856	20221115-1753-F02289	55685

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	247/56
Taşınmaz Kimlik No:	22950535	AT Yüzölçümü(m2):	13503.50
il/ilçe:	İSTANBUL/EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇULAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TİKVEŞLİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/553	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR FABRİKA VE MÜŞTEMLAT BİNALARI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

145667116	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13503.50	13503.50	Satış 28-06-2011 10217	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	------------------------------	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T5KAptDBjt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaza ait takyidat kaydına göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle yüz ölçümü 3.000 m²'den büyük olup ayırık nizam, 3 kat, Emsal: 1,75, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip "ticaret ve hizmet alanı" ya da Emsal: 1,75, TAKS: 0,50 yapılaşma şartlarına "küçük sanayi alanı" lejandlı ve yüz ölçümü 750- 3.000 m² arasında olup ayırık nizam, 3 kat, Emsal: 1,50, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip "ticaret ve hizmet alanı" ya da Emsal: 1,50, TAKS: 0,50 yapılaşma şartlarına sahip "küçük sanayi alanı" lejandlı parseller bulunmaktadır.

Eyüpsultan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Eyüpsultan Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 02.07.1998

Lejandi: Kısmen "hem Küçük Sanayi Alanı hem Ticaret ve Hizmet Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Yol Alanı"

Değerlemeye konu taşınmazın "küçük sanayi alanı" lejandında kalan kısmı, imar planında görünen "yol alanı" ile iki parçaya ayrılmakta olup yapılaşma şartları, yaklaşık 8.125 m²'lik kısmı ve yaklaşık 1.755 m²'lik kısmı için birbirinden farklıdır.

Konu parsel imar planında (A) bölgesi içinde yer almakta olup A bölgesi içerisinde hem küçük sanayi ve hem de ticaret ve hizmet amaçlı yapılar yapılabilmekte olduğundan iki farklı lejand için de yapılaşma şartları belirtilmiştir.

*** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1.940 m²'lik kısmı park alanında, 1.683,50 m²'lik kısmı ise yol alanında kalmaktadır.**

Yapılaşma Şartları (Küçük sanayi fonksiyonlu yapılaşma için);

- Emsal: 1,50
- TAKS: 0,50
- H_{maks}: 3 kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık nizam

Plan notlarına göre, parsel üzerinde ticaret ve hizmet fonksiyonlu yapı inşa edilmesi durumunda yapılaşma şartları, parsel yüz ölçümüne göre değişkenlik göstermektedir. Buna göre;

Yapılaşma Şartları (Ticaret ve hizmet fonksiyonlu yapılaşma için);

➤ 8.125 m² lik kısım için:

- Emsal: 1,75
- TAKS: 0,40 (zeminde ve H: 5,50 m yüks.), TAKS: 0,30 ile 0,35 (normal katlarda)
- İnşaat Nizamı: Ayırık nizam

➤ **1.755 m² lik kısım için:**

- Emsal: 1,50
- TAKS: 0,40 (zeminde ve H: 5,50 m yüks.), TAKS: 0,30 ile 0,35 (normal katlarda)
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam

Plan Notları

(A) Bölgesi:

- (A) bölgesi içinde hem küçük sanayi ve hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı büro ve başka nitelikte yapı yapılabilir.
- (A) bölgesinde yer almasına izin verilecek küçük sanayi türleri çevreyi kirletici ve rahatsız edici katı sıvı gaz atıklara yol açmayan türler olacaktır.
- (A) bölgesinde yer almasına izin verilen küçük sanayi türleri ile ilgili tesisler için uygulanacak imar koşulları maksimum TAKS: 0,50, maksimum KAKS: 1,50 ve maksimum kat 3'tür.
- (A) bölgesinde yer alacak ticaret ve hizmet yapılan için uygulanacak imar koşulları maksimum TAKS 0,40 (zeminde ve H: 5,50 m yükseklik, TAKS (normal katlarda): 0,30 ile 0,35, minimum parsel büyüklüğü 750 m²'dir. 750 m²'den küçük parsel ihdas edilemez. 750 m² ile 3.000 m² arasındaki parsellerde maksimum KAKS: 1,50'dir. 3.000 m²'den büyük parseller için maksimum KAKS: 1,75'tir. Parsel büyüklüğü 750 m²'den küçük olan yerlerde maksimum KAKS:1,50 olmak koşulu ile (T) ticaret fonksiyonu verilecektir.

(A) ve (B) Bölgeleriyle İlgili Genel Hükümler

- Çıkmalar emsale dahildir. İmar koşulu olarak saptanmış min parsel büyüklüklerine göre ifraz yapılamaz.
- Bir parselde 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 imar koşulları yalnız bu bölgeler için geçerli olup diğer ticaret ve iş alanlarında kullanılmaz. Her 100 m²'lik brüt inşaat alanı için 2 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 02.07.1998 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüpsultan Uygulama İmar Planı” kapsamında, kısmen “Küçük Sanayi Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen “Yol Alanı” lejandında kalmakta olup taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Eyüpsultan Belediyesi’nde 16.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	26.07.1963	6581	5.086	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	04.05.1965	2019	-	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	21.02.1967	3402	-	Tadilat	Depo (6.512,32 m ²)
Onaylı Mimari Proje	21.10.1970	1693	-	İlave	İlave B (239,18 m ²), C (351,30m ²) ve D Blok (253,98 m ²)
Onaylı Mimari Proje	31.08.1972	5105	-	İlave	İlave A Blok tadilat (2.454,16 m ²)
Yapı Ruhsatı	14.12.1963	6581	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	04.05.1965	2019	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	10.06.1967	3402	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	24.10.1972	5105	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	04.12.1973	72/6853	-	Yeni Yapı	-
Yapı Kullanma İzni	15.03.1965	2019	-	Yeni Yapı	-
Yapı Kullanma İzni	07.06.1974	2909	-	Yeni Yapı	A Blok (bodrum+ zemin+ 3 n.k.)

* 10.06.1967 tarih, 3402 no.lu, 24.10.1972 tarih, 5105 no.lu ve 04.12.1973 tarih, 72/6853 no.lu yapı ruhsatları 07.06.1974 tarih, 2909 sayılı yapı kullanma izin belgesi üzerinde görülmüştür.

* 14.12.1963 tarih, 6581 no.lu ve 04.05.1965 tarih, 2019 no.lu yapı ruhsatları 15.03.1965 tarih, 2019 no.lu yapı kullanma izin belgesi üzerinde görülmüştür

* 14.12.1963 tarih, 6581 no.lu yapı ruhsatı 26.07.1963 tarih, 6581 no.lu onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir.

*04.05.1965 tarih, 2019 no.lu yapı ruhsatı, 04.05.1965 tarih, 2019 no.lu onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir.

* 21.02.1967 tarih, 3402 no.lu yapı ruhsatı 10.06.1967 tarih, 3402 no.lu onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir.

*24.10.1972 tarih, 5105 no.lu yapı ruhsatı 31.08.1972 tarih, 5105 no.lu onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir.

*21.10.1970 tarih, 1693 no.lu onaylı mimari proje, 21.10.1967 tarih, 3402 no.lu projeye ek olarak hazırlanmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.07.1963, 21.02.1967, 21.10.1970, 31.08.1972 tarihli "Onaylı Mimari Projeler" ile 15.03.1965 ve 07.06.1974 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmazın cins tashihi yapılmış ve taşınmaz tapu kayıtlarında "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları" nitelikli olarak düzenlenmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu'nun 2. maddesine göre enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik önlemlerin uygulanması ile özellik veya görünümleri kabul edilemez derecede değişecek olan sanayi alanlarında işletme ve üretim faaliyetleri yürütülen, ibadet yeri olarak kullanılan, planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan, yılın dört ayından daha az kullanılan, toplam kullanım alanı elli metrekarenin altında olan binalar, koruma altındaki bina veya anıtlar, tarımsal binalar ve atölyeler, bu kanun kapsamı dışındadır. Bu nedenle, sanayi tesisi olan değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik belgesi bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkul kiracı kullanımında olup gayrimenkulün kira sözleşmesi bulunmaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışmasının konusu, proje değerlemesi olmayıp çalışma, cins tashihli tesis için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Topçular Mahallesi, Tikveşli Sokak, No:8, Eyüpsultan/ İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi sınırları dahilinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz Rami Kışla Caddesi ve Demirkapı Caddesi arasında yer almakta olup ayrıca E-80 Otoyolu'na çok yakın konumlu olması sebebiyle ulaşım ağları güçlü bir lokasyonda bulunmaktadır. Taşınmaz, bölgenin önemli araç ve yaya sirkülasyonunu karşılayan Rami Kışla Caddesi'ne yaklaşık 150 m uzaklıkta konumlu olup konu parselin Tikveşli Sokak'a yaklaşık 115 m cephesi bulunmaktadır. Bu aks üzerinden görünürlüğü bulunan konu taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.



Toplu taşıma aksı olan Rami Kışla Caddesi'ne yakınlığının yanı sıra, cadde üzerinden geçen Topkapı- Habipler Hafif Metro Hattı da taşınmazlara erişilebilirliği arttırmakta olup bu metro hattının Topçular İstasyonu söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumda yer almaktadır. Ayrıca, taşınmazın Bayrampaşa- Maltepe Metro İstasyonu'na olan uzaklığı ise yaklaşık 1 km'dir. Ulaşım ağlarının güçlü olduğu bir noktada yer alan taşınmaz, D-100 Karayolu'na yakınlığı sayesinde de cazip bir konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın batı sınırında ise Demirkapı Caddesi bulunmakta olup bu cadde Rami Kışla Caddesi'ne göre hareketliliği daha az olan bir akstır.

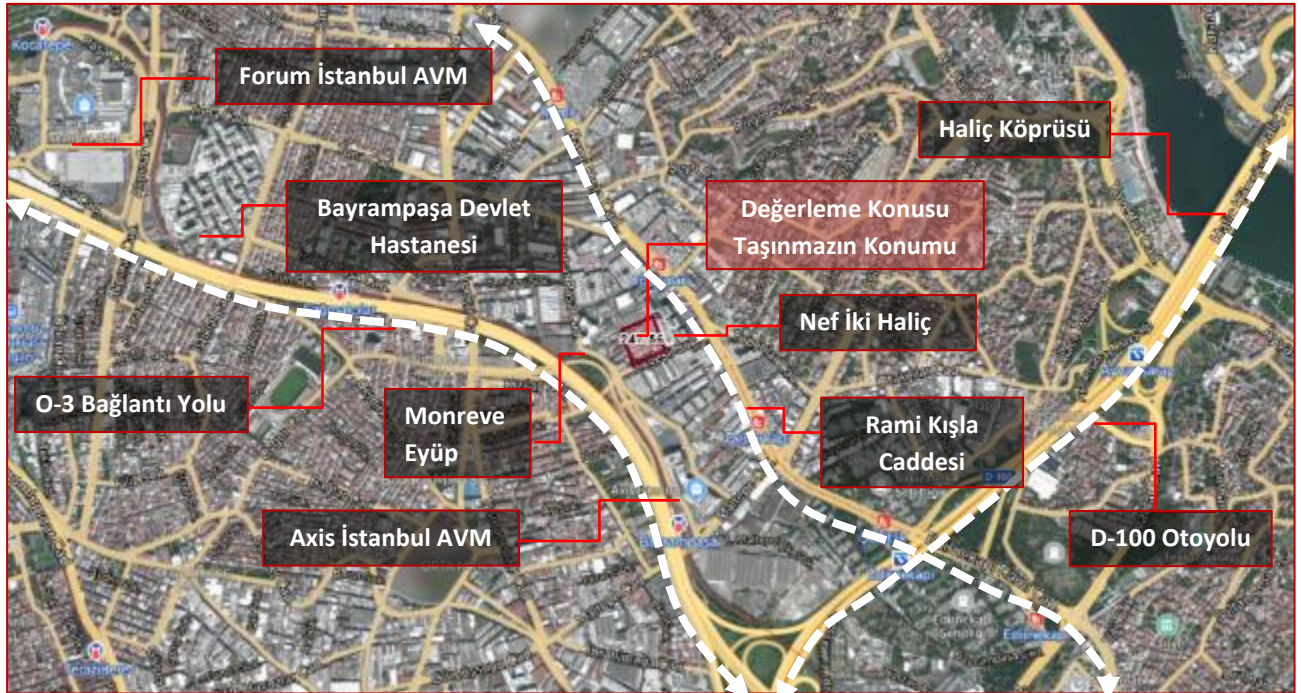
Taşınmazın bulunduğu mevki için bölgesel bir analiz yapıldığında bölgede genellikle küçük işletme ve küçük sanayi alanlarının yer aldığını söylemek mümkündür. E-80 Otoyolu'nun batısında, taşınmazın karşı bölgesinde ise tekstil sektöründe pazarlama ve depolama amaçlı kullanılan alanların yer aldığı görülmektedir. Taşınmazın bulunduğu, E-80 Otoyolu'nun doğusunda kalan mevkide ise tekstil sektörünü destekleyen atölyelerin ve küçük sanayi tesislerinin bulunduğu görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı lokasyon ise bu bölge içerisindeki küçük sanayi imalat ve atölye gereksinimlerini karşılayan niteliktedir. Taşınmazın yakın

çevresinde TEÇ Oto Sanayi Sitesi, Pasmakçı Sanayi Sitesi, Onur Sanayi Sitesi gibi küçük sanayi siteleri bulunmaktadır.

Sanayiye dayalı ticaretin yoğunluklu olduğu bölgede kısmen de yeni üretilen konut veya ofis projeleri bulunmaktadır. Bu kapsamda ön plana çıkan projeler arasında Nef İki Haliç, Axis İstanbul, Monreve Eyüp gibi projeler taşınmaza yakın konumludur.

Bölge mevcut durumda karma bir yapıda olup bölgede sanayi alanları ile yerleşim alanları iç içe durumdadır. Bu sebeple yeni dönemlerde kısmen kentsel dönüşüm kapsamında yapılan çalışmaların olduğu görülmekle birlikte bölge dönüşümünü henüz tamamlamamıştır. Bölgedeki yapı stokunun yenilenme süreci başlamış olmasının yanında sanayi kullanımına bağlı olarak yapıların genellikle eskidiği ve niteliksizleştiği görülmüştür.

Taşınmazın çevresinde İTO Anadolu Teknik Meslek Lisesi, Adnan Menderes Anıt Mezarı, Edirnekapı Şehitliği, Bayrampaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Kaymakamlığı gibi bilinirliği yüksek kamusal alanlar bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
O-3 Bağlantı Yolu	250 m
D-100 Karayolu	3 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	13 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	18 km
İstanbul Havalimanı	42 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi'nde konumlu fabrikadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projelerinde ve tapu kaydında "Bahçeli Kargir Fabrika Binası ve Müştemilat Binaları" niteliklidir. Değerleme konusu tesisin konumlu olduğu parsel 13.503,50 m² alana sahip olup topografik olarak düz bir yapıya ve geometrik olarak yamuk kenarlı dikdörtgen şekline sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2 adet idari bina, 4 adet üretim holü, 2 adet ek bina, marangozhane, depo, sundurma, betonarme sundurma, depo ve güvenlik kulübesi bulunmaktadır.



Değerleme konusu parselin kuzeydoğusunda, herhangi bir yasal belgesi bulunmayan showroom ile betonarme sundurma arasında İdari Bina I bulunmakta olup bu bina bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda zemin ve 1. katı ofis olarak kullanılmakta olan binanın diğer katları depo olarak kullanılmaktadır. Yapının taban alanı 424 m²'dir.

Değerleme konusu parselin güneybatısında Üretim Holü'nün bitişiğinde İdari Bina II bulunmakta olup bu bina bodrum+zemin+1normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. 840 m² taban oturumuna sahip yapının zemin ve 1. katı ofis olarak kullanılmakta olan binanın bodrum katı yemekhane ve depo olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parselin merkezinde Üretim Holü I bulunmakta olup bu bina bodrum+zemin olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. 2.700 m² taban oturumuna sahip yapının zemin katı üretim alanı olarak kullanılmakta olup binanın bodrum katı yemekhane ve depo olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parselin kuzeyinde Sundurma ve Üretim Holü III'ün bitişiğinde Üretim Holü II bulunmakta olup bu bina bodrum+zemin olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. 360 m² taban oturumuna sahip yapı üretim alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parselin kuzeyinde ve Üretim Holü II'nin hemen yanında Üretim Holü III bulunmakta olup bu bina zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. 220 m² taban oturumuna sahip yapının zemin katı atölye alanı olarak kullanılmakta iken 1. ve 2. normal katı depo olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parselin kuzeydoğusunda ve Marangozhane ve Betonarme Sundurma'nın arasında Üretim Holü IV bulunmakta olup bu bina bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. 1.740 m² taban oturumuna sahip yapının kot bodrum ve zemin katı atölye ve üretim alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parselin kuzeydoğusunda ve Üretim Holü IV'ün bitişiğinde Ek Bina I bulunmakta olup bu bina zemin+asma kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. 450 m² taban oturumuna sahip yapının zemin ve asma katı atölye ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parselin güneyinde ve İdari Bina II'nin bitişiğinde Ek Bina II bulunmakta olup bu bina zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. 90 m² taban oturumuna sahip yapının zemin katı revir ve 1. katı ise ofis alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parselin kuzeyinde ve Üretim Holleri'nin arasında sundurma bulunmakta olup bu yapı 400 m² taban oturumuna sahip bu yapı 410 m² alana sahiptir. Bu yapı mevcut durumda depo olarak kullanılmaktadır.

Parselin kuzeydoğusunda ve Üretim Holü IV'ün yanında Marangozhane bulunmakta olup bu bina 60 m² zemin kat + 120 m² 1. kat olmak toplam 180 m² kapalı alana sahiptir. Bu yapı mevcut durumda marangozhane ve marangozhane deposu olarak kullanılmaktadır.

Konu parselin güneydoğusunda ve İdari Bina I'in bitişiğinde ise depo bulunmakta olup bu yapı tek katlıdır ve 119 m² kapalı alana sahiptir. Parselin doğusunda ise İdari Bina I ve Üretim Holü IV arasında kalan kısımda bodrum katta betonarme sundurma bulunmaktadır. Yaklaşık 220 m² kapalı alana sahip olan yapı depo olarak kullanılmaktadır. Ayrıca tesis girişinde güvenlik kulübesi bulunmakta olup yaklaşık 35 m² kapalı alana sahiptir.

Binalar	Kat Adedi	Bina Alanı (Yasal ve Mevcut Durum) (m ²)
İdari Bina I		2.444,00
İdari Bina II		2.080,00
Üretim Holü I		4.000,00
Üretim Holü II		720,00
Üretim Holü III		660,00
Üretim Holü IV		2.100,00
Ek Bina I		650,00
Ek Bina II		180,00
Sundurma I Depo		410,00
Marangozhane		180,00
Sundurma (Betonarme)		216,00
Depo		119,00
Güvenlik Kulübesi		35,00
Toplam		13.794,00

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan yapılar toplam 13.794 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu tesis dahilindeki yapılar genel olarak yıpranmış olup bazı binalar oldukça bakımsız durumdadır. Mevcut durumda iki firma tarafından kiracı kullanımında olan tesis çevresi beton duvar ve demir korkuluklarla çevrilidir. Taşınmaz üzerinde yer alan harici müteferrik işler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER	
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)
Saha Betonu	3.500
Çevre Duvarlar ve Tel Çit	400

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Yapı Adı	İdari Bina I	İdari Bina II
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	B+Z+3 N.K (5 kat)	B+Z+1N.K (3 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.444,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	2.080,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Yaşı	~51	~51
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut
Isıtma Sistemi	Merkezi Sistem	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Yapı Adı	Üretim Holü I	Üretim Holü II
İnşaat Tarzı	Betonarme-çelik karkas	Betonarme-çelik karkas
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	B+Z (2 kat)	B+Z (2 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	4.000,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	720,00m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Yaşı	~51	~51
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Asansör	Mevcut	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark

Yapı Adı	Üretim Holü III	Üretim Holü IV
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Z+2N.K (3 kat)	B+Z (2 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	660,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	2.100,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Yaşı	~51	~51
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark
Diğer	-	-

Yapı Adı	Ek Bina I	Ek Bina II
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Z+Asma (2 kat)	Z+ 1N.K (2 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	660,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)	180,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)
Yaşı	~50	~50
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Asansör	Mevcut	Mevcut
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark
Diğer	-	-

Yapı Adı	Depo (Sundurma)	Marangozhane
İnşaat Tarzı	Çelik karkas	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ	Z (1 kat)	B+Z (2 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	410,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	180,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Yaşı	~51	~51
Dış Cephe	-	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut değil	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark

Yapı Adı	Betonarme Sundurma	Depo
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ	Z (1 kat)	Z (1 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	216,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	119,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Yaşı	~51	~51
Dış Cephe	-	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut değil	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark

Yapı Adı	Güvenlik Kulübesi
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ	Z (1 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	35,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Yaşı	~5D
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde tesis dahilindeki yapıların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Yapı Adı	İdari Bina I	İdari Bina II	Üretim Holü I	Üretim Holü II	Üretim Holü III
Kullanım Amacı	Ofis +Depo	Ofis+ Yemekhane+ Depo	Üretim Alanı+ Depo+ Yemekhane	Üretim Alanı	Atölye +Depo
Alanı	2.444,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	2.080,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	4.000,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	720,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	660,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Zemin	Paledyan Döşeme+ Laminat Parke+ Seramik	Paledyan Döşeme+ Laminat Parke+ Seramik	Şap beton	Şap beton	Şap beton
Duvar	Plastik Boya	Plastik Boya	Plastik Boya	Plastik Boya	Plastik Boya
Tavan	Asma Tavan	Asma Tavan	Alüminyum Trapez Sac	Alüminyum Trapez Sac	Alüminyum Trapez Sac
Aydınlatma	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür	Floresan armatür

Yapı Adı	Üretim Holü IV	Ek Bina I	Ek Bina II	Depo (Sundurma)	Marangozhane
Kullanım Amacı	Atölye+ Depo	İmalathane	Montaj-Depo	İdari Bina- Galeri	Sosyal Tesis - Yemekhane
Alanı	2.100,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	650,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	180,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	410,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	180,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Zemin	Şap beton	Şap beton	Paledyan Döşeme+ Laminat Parke+ Seramik	Şap beton	Şap beton
Duvar	Plastik Boya	Plastik Boya	Plastik Boya	-	Plastik Boya
Tavan	Alüminyum Trapez Sac	Alüminyum Trapez Sac	Alüminyum Trapez Sac	Alüminyum Trapez Sac	Alüminyum Trapez Sac
Aydınlatma	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür

Yapı Adı	Betonarme Sundurma	Depo	Güvenlik Kulübesi
Kullanım Amacı	Montaj-Depo	Montaj-Depo	Sıra Dükkanlar
Alanı	216,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	119,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	35,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)
Zemin	Şap beton	Şap beton	Şap beton
Duvar	Plastik Boya	Plastik Boya	Plastik Boya
Tavan	Beton Tavan	Alüminyum Trapez Sac	Beton Tavan
Aydınlatma	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür	Floresan-cıva armatür

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, değerleme konusu tesis dahilindeki yapılarda, ruhsata aykırı bir değişiklik bulunmadığı görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için çok sayıda yapı ruhsatı bulunmakta olup mevcut durumda da yasal belgeleri ile uyumlu olan konu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, yoğun araç ve yaya sirkülasyona sahip, bölgenin önemli akslarından Rami Kışla Caddesi'ne yaklaşık 150 m uzaklıkta bulunmakta olup taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Topkapı- Habipler Metro Hattı'nın Topçular Metro İstasyonu'na oldukça yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmaz, D-100 Karayolu ve E-80 Otoyolu arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Söz konusu gayrimenkulün cins tashihi yapılmış olup tesis dahilindeki yapılar yapı kullanma izin belgelerine sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin "Park Alanı" ve "Yol Alanı"na terki vardır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, imar planına göre parsel ortasından geçen yoldan dolayı iki parçaya bölünecektir.
- Değerleme konusu tesis bakımsız ve eskidir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin, imar planı ile desteklenen fonksiyonel dönüşümle gelişim göstermesi beklenmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkileyebilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede beklenen dönüşüm, oldukça yavaş devam etmektedir. Bu nedenle bölgedeki beklentinin karşılanabilmesi için en azından birkaç yıla daha ihtiyaç olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki, cins tashihli gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın kiraya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre kiralanıyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Emsal	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Cüneyt Palancı Emlak 0212 493 02 02	Topçular Mahallesi'nde konumlu	Küçük Sanayi Alanı / Ticaret ve Hizmet Alanı	TAKS: 0,50 Emsal: 1,50 Hmax: 3 kat/ TAKS:0,40 Emsal:1,50 Hmax: 5,50m	Satılık	2.263	45.000.000	19.885	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * 240 ada 36 no.lu parseldir. * Net parsel alanıdır. * Geometrik olarak üçgen şeklindedir. * Yapılaşma hakkı taşınmaz ile aynıdır. * Bir yıl önce 29 Milyon TL'ye satışa çıkmış ancak satış gerçekleşmemiştir. Şu an taşınmaz sahibinin 45 Milyon TL istediği bilgisi alınmış ancak emlak danışmanı tarafından istenen bedel üzerinden pazarlık payının çok yüksek olması gerektiği belirtilmiştir.
2	By Emlak 0212 480 01 18	Bayrampaşa, Vatan Mahallesi'nde Konumlu	Ticaret+Hizmet Alanı	Kat Adedi:3 Kat	Satılık	151	7.500.000	49.515	* Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Taşınmaza göre TEM Otoyolu'na uzak mesafede olup konumu dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * <u>Taşınmaz emsaller içerisinde konumu, yapılaşma koşulları ve reklam kabiliyeti açısından en dezavantajlı parsel olduğundan birim satış fiyatı emsallerine göre daha düşüktür.</u> * Parselin yola terkleri vardır. * 3046 ada 29 parseldir. * Söz konusu taşınmazın yüz ölçümü 247 ada 56 parseli göre oldukça küçüktür. * Geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. * 2021 yılının Aralık ayında 1.810.000 TL'den birim satış fiyatı 11.950 TL/m²'den satılmak istenmiş olup bu süre içinde satış gerçekleşmemiştir. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Emsal	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Turyap Bayrampaşa 0212 577 77 55	Bayrampaşa, Orta Mahallesi'nde Konumlu	Ticaret+Hizmet Alanı	Kat Adedi:4 Kat	Satılık	114	5.450.000	47.807	* Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumludur. * Bağlar Caddesi cephelidir. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Taşınmaza göre TEM otoyoluna uzak mesafede olup konumu dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Net parsel alanıdır. * Geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. * Pazarlık payı vardır.
4	Asya Emlak 0216 450 50 92	Eyüpsultan, Defterdar Mahallesi'nde Konumlu	Ticaret Alanı	Kat Adedi:3 Kat E: 1,50	Satılık	93	3.750.000	40.323	* Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Otakçılar Caddesi'ne cephelidir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Taşınmaz emsaller içerisinde konumu, yapılaşma koşulları ve reklam kabiliyeti açısından en dezavantajlı parsel olduğundan birim satış fiyatı emsallerine göre daha düşüktür. * Parselin yola terki vardır. * 3046 ada 29 parseldir. * <u>Geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir ve cephesi çok dar olan bir parseldir. Parsel formu açısından oldukça dezavantajlıdır.</u> * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Emsal	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Erdoğan Bey 0532 687 96 44	Eyüpsultan, Düğmeciler Mahallesi'nde Konumlu	Küçük Sanayi Alanı	Kat Adedi:3 Kat E: 1,50	Satılık	1.096	36.750.000	33.531	* Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumludur. * Reklam kabiliyeti değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Taşınmaza göre TEM otoyoluna kısmen uzak mesafede olup konumu dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Taşınmaz emsaller içerisinde konumu, yapılaşma koşulları ve reklam kabiliyeti açısından en dezavantajlı parsel olduğundan birim satış fiyatı emsallerine göre daha düşüktür. * Net parseldir. * 240 ada 39 parseldir. * Geometrik olarak yamuğa benzer bir formu vardır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede geçmiş 2 yıl içerisinde satış işlemi gerçekleşen arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Özellikle geçen sene satışa çıkan ilanlar üzerinden tekrar araştırma yapıldığında taşınmazların hala satılmadığı görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Topçular'da ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların birim satış fiyatlarının konumlu olduğu cadde/sokak ve bu cephenin uzunluğu, cadde/sokağın ticari kabiliyeti, imar durumu, varsa terk miktarı, yüz ölçümü, topografik ve geometrik yapısı gibi durumlarına göre değiştiği gözlemlenmiştir.
- Tüm bu özellikleri dikkate alınarak söz konusu arsanın net yüz ölçümü üzerinden birim satış değerinin 15.000.-15.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Emsallere göre taşınmazın yüz ölçümü oldukça büyük olduğundan birim satış fiyatı da emsallere göre daha düşüktür. Buradan hareketle parselin brüt yüz ölçümü üzerinden birim satış değeri 11.500-12.000 TL/m² aralığında olabilmektedir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kiralık Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Delta 0532 251 08 64	Bayrampaşa, Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralanmış/ 1 yıl önce	3.000	80.000	26,67	* Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre konumu açısından daha avantajlıdır. * Reklam kabiliyeti değerleme konusu taşınmazla benzerdir. * Söz konusu taşınmazın yola yaklaşık 50m cephesi bulunmaktadır. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 25 senelik bir yapıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür.
2	Remax Partner 0212 824 48 24	Eyüpsultan, Topçular Mahallesi'nde konumlu	İmalathane	Kiralık	50	6.500	130,00	* Taşınmaza çok yakın konumda yer almaktadır. * Çiftçi Ali Sokak üzerinde taşınmazın bir üst sokağında yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlıdır. * Yaklaşık 35 senelik bir yapıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür. * İç mekan kalitesi taşınmaz ile benzerdir. * 4 katlı binanın giriş katında konumlandır. * Pazarlık payı vardır.
3	Fatih Bey 0532 353 56 27	Bayrampaşa, Orta Mahallesi'nde konumlu	İmalathane	Kiralık	2.800	150.000	53,57	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlıdır. * Yaklaşık 30 senelik bir yapıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı küçüktür. * 3 katlı binanın 3. katı kiralıktır. * İç mekan kalitesi taşınmaza göre kısmen avantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	Adnan Bey 0532 440 26 04	Eyüpsultan, Topçular Mahallesi'nde konumlu	İmalathane	Kiralık	600	45.000	75,00	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yaklaşık 35 senelik bir yapıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı küçüktür. * 4 katlı binanın tamamı kiralıktır. * İç mekan kalitesi taşınmaza göre kısmen avantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrikaların genellikle eski yapılar olduğu ancak yine de yukarıdaki tabloda belirtilen tüm tesislerin bakım durumunun, değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça bakımlı durumda olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu fabrikaların birim kira değerlerinin konumlu olduğu parselin cephe aldığı yolun ticari kabiliyetine, parselin yola olan cephesine ve reklam kabiliyetine, tesis bilinirliğine, erişim kolaylığına, bina kapalı alanına ve bu alanın fonksiyon bazında dağılımına, yapının inşai kalitesi ve bakım durumuna, açık alanına vb. bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Tüm bu faktörler dikkate alındığında taşınmazın birim kira değerinin 24-25 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Takdir edilen değer, bölgedeki diğer kira bedellerinden farklı olmasının temel sebebi, değerlemeye konu tesisin oldukça eski ve bakımsız durumda olmasıdır. Ek olarak taşınmazın kullanım alanı emsallere göre oldukça büyük olduğundan ve taşınmazın birim kira değeri emsallerine göre daha düşüktür. Bölge küçük sanayi sitesi niteliğinde olduğu için büyük kapalı alanlı tesisler oldukça kısıtlıdır. Bölge genelinde rastlanan tesislere oranla oldukça farklı bir kapalı alana ve dolayısıyla farklı bir niteliğe sahip olması birim kira değerinin düşmesine neden olmaktadır.

The map displays the Fatih district of Istanbul, Turkey, with a focus on the area around the Bosphorus River. A red dot marks the 'Değerleme Konusu Taşınmaz' (Valuation Subject Real Estate) location. A network of red and blue lines connects this central point to various other locations, which are labeled in boxes. The red boxes represent 'Arsa Emsali' (Plot Ratio) and the blue boxes represent 'Kiralık Emsal' (Lease Ratio). The map includes labels for major roads, landmarks, and surrounding districts like Çukurboğaz and Çarşı. The Bosphorus River is visible on the right side of the map.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA						
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	19.885	49.515	47.807	40.323	33.531
	Pazarlık Payı	-8%	-12%	-10%	-5%	-7%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-15%	-10%	-9%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-15%	-10%	-15%	-15%
	Yüz Ölçümü	-10%	-32%	-32%	-33%	-22%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-10%	-10%	-10%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	10%	0%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		16.465	16.558	16.350	16.472	16.527

* Arsa karşılaştırma tablosu, değerlemeye konu taşınmazın net parsel yüz ölçümü dikkate alınarak hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - FABRİKA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	26,67	130,00	53,57	75,00
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-14%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	65%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-22%	-20%	-25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-20%	-10%	-7%
	Kullanım Alanı	-10%	-35%	-18%	-25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		24,2	23,9	24,0	24,2

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Değeri-Arsa:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
247 Ada 56 parsel	13.503,50	12.000	162.042.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			162.040.000

Pazar Kirası:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR KİRASİ				
Ada/Parsel No	Bina Adı	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL/ay)
247/56	Fabrika	13.794,00	24,00	331.056
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK PAZAR KİRASİ				331.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Resmi Gazete, 2022/3 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ	-	Fabrika	2022	-	3.450 TL/m ²
2	Taşeron Firma	İstanbul/Esenyurt	Fabrika	2022	10.250 m ²	6.500 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerleme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
247 Ada 56 parsel	13.503,50	12.000	162.042.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			162.040.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina I	2.444,00	5400	49%	6.730.776
İdari Bina II	2.080,00	5800	49%	6.152.640
Üretim Holü I	4.000,00	6200	49%	12.648.000
Üretim Holü II	720,00	6600	49%	2.423.520
Üretim Holü III	660,00	7000	49%	2.356.200
Üretim Holü IV	2.100,00	7400	49%	7.925.400
Ek Bina I	650,00	4400	49%	1.458.600
Ek Bina II	180,00	4800	49%	440.640
Sundurma I Depo	410,00	3400	49%	710.940
Marangozhane	180,00	4800	49%	440.640
Sundurma (Betonarme)	216,00	3800	49%	418.608
Depo	119,00	4800	49%	291.312
Güvenlik Kulübesi	35,00	3800	49%	67.830
TOPLAM DEĞERİ (TL)				42.065.106
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				42.065.000

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonlu	3.500	300	1.050.000
Çevre Duvarlar ve Tel Çit	450	350	157.500
TOPLAM DEĞERİ			1.207.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.210.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	162.042.000 TL
Bina Değeri	42.065.106 TL
Harici Müteferrik İşler	1.207.500 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ	205.314.606 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	205.315.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Taşınmaz ile benzer bölgede yer alan 800 m² kapalı alanlı imalathane yakın zaman önce 50.000 TL'ye kiralanmış olup satılması durumunda pazarlıklı satış fiyatının 1.000.000 TL olacağı bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 50.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 24-25 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ						
Ada/Parsel No	Bina Adı	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
247/56	Fabrika	13.794,00	24,00	331.056	6,00%	66.211.200
TOPLAM DEĞERİ						66.211.200
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						66.210.000

** Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapıda, parselin sahip olduğu emsal hakkının tamamı kullanılmamıştır. Bu nedenle gelir yaklaşımından elde edilen değer, maliyet yaklaşımından elde edilen değere göre oldukça düşük kalmaktadır.*

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Küçük Sanayi/Ticaret Hizmet"** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 02.07.1998 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüpsultan Uygulama İmar Planı” kapsamında, terk alanları dışında “Küçük Sanayi Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.07.1963, 21.02.1967, 21.10.1970, 31.08.1972 tarihli “Onaylı Mimari Projeler” ile 15.03.1965 ve 07.06.1974 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmazın cins tashihi yapılmış ve taşınmaz tapu kayıtlarında “Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları” nitelikli olarak düzenlenmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu taşınmazın tapudaki vasfı “Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Fabrika**” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa olmayıp taşınmazın “Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları” olarak cins tashihi yapılmıştır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki, cins tashihli gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	205.315.000
Gelir Yaklaşımı*	66.210.000

*** Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapıda, parselin sahip olduğu emsal hakkının tamamı kullanılmamıştır. Bu nedenle gelir yaklaşımından elde edilen değer, maliyet yaklaşımından elde edilen değere göre oldukça düşük kalmaktadır.**

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan tesisin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki değerlemeye konu tesis ise belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapıdaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdiri yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Değerlemeye konu tesisin oldukça bakımsız durumda olması ve parselin emsal hakkının tamamını kullanmamış olması nedeniyle gelir yaklaşımı ile elde edilen değer pazar değerini yansıtmadığı düşünülmektedir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan pazar kirası da takdir edilmiştir.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	331.000

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	205.315.000.-TL	İkiyüzbeşmilyonüçyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	242.271.700.-TL	İkiyüzkırkikimilyonikiyüzetmişbirbinyediyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	331.000.-TL	Üçyüzotuzbirbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	390.580.-TL	Üçyüzdoksanbinbeşyüzseksen.-TL

İrem CÖMERT Değerleme Uzmanı Lisans No: 405192	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--	--