

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.
DEĞERLEME TALEP TARİHİ	30.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	05.01.2023
RAPOR TARİHİ ve SAYISI	26.01.2023 ve OZL-2022-00323
RAPORU HAZIRLAYANLAR	REYHAN AKAR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403546) EYÜP ONUR MIZRAK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402709)
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	BETONARME ÇELİK DEPO İDARİ BİNA VE ARSASI
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Tavşanlı Mahallesi, 4512.Sokak, NO: 2 (UAVT: 2753214499) GEBZE / KOCAELİ

İçindekiler Tablosu

1. YÖNETİCİ ÖZETİ	4
2. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	5
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.4 RAPORUN KAPSAMI.....	6
2.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3. RAPORUN KONUSU	6
4. TAPU BİLGİLERİ	6
4.1. TAPU KAYDI	6
4.2. TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ VE AÇIKLAMALAR.....	6
5. İMAR BİLGİLERİ VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
6. TAŞINMAZIN BÖLGE ANALİZİ.....	7
6.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ.....	8
6.1.1. KOCAELİ İLİ	8
6.1.2. GEBZE İLÇESİ.....	10
7. EKONOMİK VERİLER VE GÖSTERGELER	10
8. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER.....	14
8.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	14
8.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ.....	15
8.3. SWOT ANALİZİ	15
9. DEĞERLEME	16
9.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	16
9.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM VE HESAPLAMALAR	17
9.2.1. EMSAL GAYRİMENKUL ARAŞTIRMASI VE ELDE EDİLEN BİLGİLER.....	17
9.2.2. EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ.....	18
9.2.3. MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	19
9.2.4. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	21
9.2.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
9.2.6. NİHAİ DEĞER TESPİTİ.....	21

10. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ	22
11. SONUÇ	23
12. EKLER	24

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- *Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- *Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.*
- *Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.*
- *Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.*
- *Değerleme, ahlaki kurallarına ve standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.*
- *Raporlama aşamasında görev alan uzmanlar mesleki yeterliliğe sahiptir.*
- *Bu değerlendirme raporunun konusu olan mülk şahsen değerlendirme uzmanı tarafından incelenmiştir.*
- *Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun yazılmasında ve hazırlanmasında dışarıdan müdahalede bulunmamıştır.*
- *Zemin araştırmalarının jeoloji ve jeofizik bilim dallarının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle olumsuz bir etki olmadığı varsayılmıştır.*
- *Statik değerlendirme için detaylı uzman incelemesi yapılması gerektiği düşünülmektedir.*
- *Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.*
- *Bu değerlendirme raporu bağımsız denetim işlemlerinde kullanılmak üzere hazırlanmış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlenmiştir.*
- *Finansal raporlarda kullanılması dışında şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun (tamamen veya kısmen) yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının referans verilmesi yasaktır.*

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' nin 30.12.2022 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 143 ada, 4 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 'BETONARME ÇELİK DEPO İDARİ BİNA VE ARSASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu rapor müşterinin finansal raporlarında kullanacağı yeniden değerlendirme modeline veya ilgili taşınmazlar üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulması durumunda baz teşkil edecek pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü takbis portalından güncel tapu kayıtları incelenmiş olup bu kayıtlar 4. bölümde sunulmuştur. Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve kısıtlayan bir faktör yoktur.

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz E:0.80, HMaks: Serbest, ayrık nizam yapılaşma koşullarıyla "Sanayi Alanı" nda kalmaktadır. Alınan imar bilgileri şifahi olup kesin imar durumu için resmi başvuru gerekmektedir. Rapora konu taşınmazın; ada/parsel bazında doğruluğu İmar Müdürlüğü'nde bulunan imar paftası üzerinden ve CBS coğrafi bilgi sistemi üzerinden teyit edilmiştir.

Konu gayrimenkule dair düzenlenen ruhsat listesi detaylı olarak 5. bölümde sunulmuştur.

Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır. Rapor kapsamında müşterinin herhangi özel bir talebi bulunmamaktadır. Konu taşınmazın değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Maliyet Yöntemi" birlikte kullanılmış ve nihai değere ulaşılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların 26.01.2023 tarihi itibarıyla toplam değerinin;

YASAL DURUM DEĞERİ	56.475.000 TL	2.996.482 DOLAR
	İkiMilyonDokuzYüzDoksanAltıBinDörtYüzSeksenİki	DOLAR
ElliAltıMilyonDörtYüzYetmişBeşBin TL	2.754.273 EURO	
	İkiMilyonYediYüzElliDörtBinikiYüzYetmişÜç	EURO
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	66.640.500 TL	3.535.849 DOLAR
	ÜçMilyonBeşYüzOtuzBeşBinSekizYüzKırkDokuz	DOLAR
	3.250.043 EURO	
	AltmışAltıMilyonAltıYüzKırkBinBeşYüz TL	ÜçMilyonikiYüzElliBinKırkÜç EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	63.170.000 TL	3.351.709 DOLAR
	ÜçMilyonÜçYüzElliBirBinYediYüzDokuz	DOLAR
	3.080.787 EURO	
	AltmışÜçMilyonYüzYetmişBin TL	ÜçMilyonSeksenBinYediYüzSeksenYedi EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	74.540.600 TL	3.955.017 DOLAR
	ÜçMilyonDokuzYüzElliBeşBinOnYedi	DOLAR
	3.635.329 EURO	
	YetmişDörtMilyonBeşYüzKırkBinAltıYüz TL	ÜçMilyonAltıYüzOtuzBeşBinÜçYüzYirmiDokuz EURO

olabileceği kanaatine varılmıştır.

(Hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası 25.01.2023 tarihli döviz kuru efektif satış verilerinden yararlanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları döviz satış kuru 18.8471-TL ve Euro: döviz satış kuru 20.5045-TL olarak alınmıştır.

2. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Uzman Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye: 410.000-TL

Telefon: 0232 461 51 51

E-posta/Web: www.uzmangd.com

Adres: Mansuroğlu Mahallesi, 286.Sokak, No:35, D: 14 Bayraklı/İZMİR

SPK Lisans Tarihi:21.04.2017

BDDK Lisans Tarihi:17.08.2017

Faaliyet Konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı: TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.

Şirket Adresi: Emek Mahallesi, Nato Yolu Caddesi, No: 282, Sancaktepe/İSTANBUL

Şirket Tarihçesi: Nersan Holding bünyesinde 1988 yılında kurulmuş olan şirket otomotiv ve beyaz eşya sanayi kollarında faaliyet göstermektedir.

Telefon: 216 415 24 57

İnternet Adresi: <http://www.tugcelik.com.tr/tr/>

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 143 ada, 4 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.'ye ait 'BETONARME ÇELİK DEPO İDARİ BİNA VE ARSASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve kısıtlayan bir faktör yoktur.

2.4 RAPORUN KAPSAMI

Bu değerleme raporu 30.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

2.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaza daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

3. RAPORUN KONUSU

TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.'nin 30.12.2022 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 143 ada, 4 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 'BETONARME ÇELİK DEPO İDARİ BİNA VE ARSASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

4. TAPU BİLGİLERİ

4.1. TAPU KAYDI

İL : KOCAELİ
İLÇE : GEBZE
MAHALLE : TAVŞANLI

ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK	HİSSE
143	4	BETONARME ÇELİK DEPO İDARİ BİNA VE ARSASI	7.286,00	42	4130	7.07.2017	14919	TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.	1 / 1

Taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemede son üç senelik süreçte mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.2. TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ VE AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmaz için Türkiye Cumhuriyeti Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalı üzerinden sağlanan "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı;

Beyanlar Hanesinde;

- 3194 sayılı kanunun 32.maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır. (08.07.2020-14133)

Rehinler Hanesinde;

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 09.07.2021 tarih, 23162 yevmiye ile 1.dereceden 50.000.000.TL ipotek

5. İMAR BİLGİLERİ VE YAPILAN İNCELEMELER

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir. Bu doğrultuda değerleme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz E:0.80, Hmaks: Serbest, ayırık nizam yapılaşma koşullarıyla "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır. Alınan imar bilgileri şifahi olup kesin imar durumu için resmi başvuru gerekmektedir. Rapora konu taşınmazın; ada/parsel bazında doğruluğu İmar Müdürlüğü'nde bulunan imar paftası üzerinden ve CBS coğrafi bilgi sistemi üzerinden teyit edilmiştir. Konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsat, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	NİTELİK	ALAN	TARİH	SAYI
Ruhsat	Depo	2.231,17	3.04.2000	7
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Depo	2.231,17	24.07.2001	16
Yapı Kayıt Belgesi	-	594,00	28.06.2019	MYVAMVHL
Mimari Proje		2.231,17	3.04.2000	-

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede taşınmazların imar durumunda son üç senelik süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi bilgisi alınmıştır.

6. TAŞINMAZIN BÖLGE ANALİZİ

Konu taşınmaz, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 4512.Sokak, NO:2 adresinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi yapılarının yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir



6.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ

6.1.1. KOCAELİ İLİ

Kocaeli, Türkiye'nin en kalabalık onuncu ilidir. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 2.033.441 kişidir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir[2]. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. İlin yüzölçümü 3.397 km²'dir. İlde km²'ye 599 kişi düşmektedir. 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 12 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 472 mahalle bulunmaktadır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir.

Coğrafya

Sakarya Nehri'nin batısından Armutlu Yarımadası'na kadar uzanan Samanlı Dağları ilin güney kısmında yer alır. Kartepe eski adıyla Keltepe, 1601 metre yükseklik ile Samanlı Dağlarının ve Kocaeli'nin en yüksek noktasıdır. İlde çok sayıda küçük dere vadisi vardır. Ovalar genellikle akarsuların yığıntılarıyla oluşmuş küçük alüvyal düzlükler niteliğindedir. Karadeniz'e dökülen akarsuların oluşturduğu vadiler, Kocaeli Yarımadası'nın yeni bir biçim almasına yol açan tektonik hareketlerin öncesinde ortaya çıkmış, buna karşılık Marmara Denizi'ne dökülen akarsu vadileri bu hareketlerin sonrasındadır.

Kocaeli Yarımadası'nın bugünkü biçimi, İzmit Körfezi ve Sapanca Gölü gibi tektonik çöküntüler, Karadeniz gibi çanaklaşmalar ve deniz yüzeyindeki değişmelerle belirlenmiş yarımada'nın kıyı kesimlerinde denize taraçalar oluşmuştur. Bu arada akarsuların aşağı çığırlarında da genişleyen alüvyal dolgu tabakalar ve kıyı birikim kuşakları oluşmuştur. Daha önce de belirtildiği gibi yarımada'daki su bölümü çizgisi, İzmit Körfezi'ne çok yakın bir kesimden geçmektedir.[

İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur. Gebze'nin Tepecik mahallesi yakınlarından doğan 71 km uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin doğusunda Karadeniz'e dökülür. Ağva Deresi de denin Göksu Deresi Karayakuplu Mahallesi

yakınlarından çıkar ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul kentine su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de il topraklarından doğar. Denizli mahallesinden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğar. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülür. Bu dere üzerindeki Kirazdere Barajı'nın yapımı 1997'de tamamlanmıştır. Gebze ilçesindeki Dilderesi'nin uzunluğu 12 km'dir. Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı mahallesinin kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülür. Batı bölümündeki 7 km'si Kocaeli sınırları içerisinde kalan Sapanca Gölü'nün yüzölçümü 47 km²'dir. Uzuntarla, Maşukiye ve Eşme Beldelerine sınırdır. İzmit kentine su sağlayan Kirazdere Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ise 1,74 km²'lik bir alanı kaplar. Bir başka yapay göl de Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından kentin su ihtiyacını karşılamak için yaptırılan barajın ardında su toplanması sonucu oluşan Yuvacık Baraj Gölü'dür.

İklim

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Karlı günler sayısı ortalama 12 gündür. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyıların iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 44,1 °C (13 Temmuz 2000), en düşük hava sıcaklığı -8,3 °C (23 Şubat 1985), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8 °C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Ekonomi

Kocaeli ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 150,1 milyar ile ülkenin dördüncü büyük ilidir.[4] Kişi başına düşen gelirden ise 79.254 ile ilk sırada yer almaktadır.[4] Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yüzde 69,9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Türkiye'de tüketilen toplam elektriğin yüzde 10'u Kocaeli'de üretilmektedir. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 7'si faal olmak üzere 12 organize sanayi bölgesi vardır.[10]

İhracat liginde İstanbul ve Bursa'nın ardından üçüncü sırada yer alan Kocaeli, 2020 yılında 184 ülkeye toplam 12,2 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi. Birleşik Krallık şehrin en büyük ihracat pazarı olurken otomotiv endüstrisi ve makine endüstrisi gibi sektörler listenin başlarında yer aldı.

6.1.2. GEBZE İLÇESİ

Gebze, Marmara Bölgesinin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır. Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli iline bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuştur. Yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi bölgesidir. Gebze, Marmara sahiline 7 km., İzmit'e 49 km., İstanbul'a 45 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir. Günümüzde Gebze kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Eski Gebze şimdiki kasabanın yakınındadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir. İlçe sınırları içinde, göl, dağ, akarsu bulunmamakla beraber, yaklaşık 650 metre yüksekliği geçmeyen tepelerin ve sırtların varlığından söz edilebilmektedir. Bu tepelerin en yüksekği Gaziler Tepesi'dir. Ancak akarsu yerine dereler ve derecikler mevcuttur. Genellikle Karadeniz ve Akdeniz bölgeleri arasında bir geçiş özelliği taşımaktadır. Yaz mevsimi sıcak ve az yağışlı, kış mevsimi oldukça serin ve daha ziyade yağışlı geçmektedir. Yıllık yağış ortalaması 550 mm. En çok yağış Aralık-Ocak aylarında, en az yağış ise Ağustos ayındadır. En sıcak ay ortalaması 24.2 derece ile Ağustos ayı, en soğuk ay ortalaması 6.5 derece ile Ocak ayıdır.

7. EKONOMİK VERİLER VE GÖSTERGELER

Büyüme

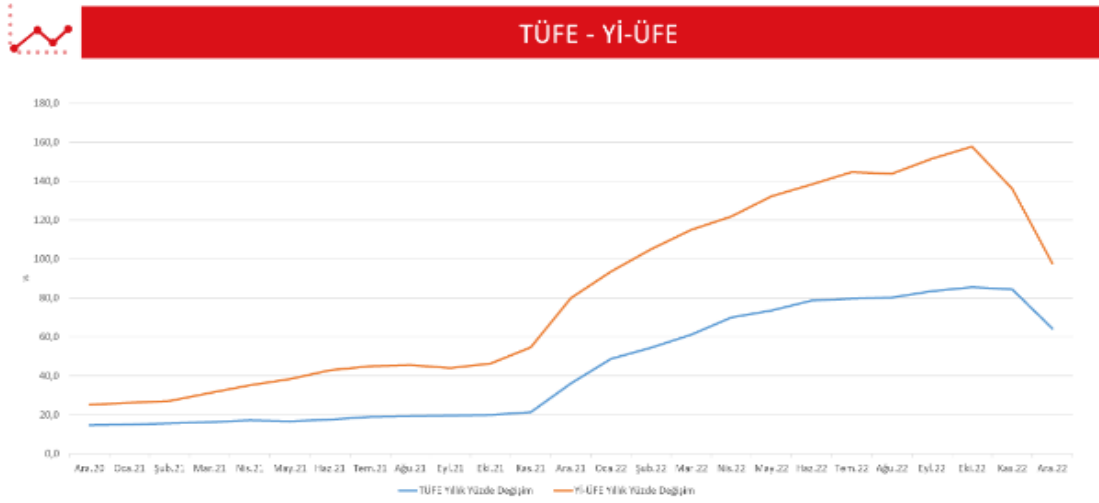
- GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 1,1, sanayi sektörü yüzde 0,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 5,8 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,1 oranında küçülmüştür.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,3 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,8 ve yüzde 8,5 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 0,7 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 19,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 14,3 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 12,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,1 puan katkı vermiştir.



Enflasyon

- 2022 yılı Aralık ayında TÜFE yüzde 1,18 oranında artmıştır. Aralık ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 20,12 puan azalarak yüzde 64,27 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 4,14 oranında azalan Ulaştırma grubu fiyatları Aralık ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,69 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,86 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Aralık ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,50 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,84 oranında artan Konut grubu fiyatları Aralık ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,43 puan olarak kaydedilmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 19,71 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 11,27 puanla Konut ve 9,14 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 1,86 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,85 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 51,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 48,96, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 55,49 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 1,43 puan artışla yüzde 55,91'den yüzde 57,34'e yükselmiştir.
- Yi-ÜFE Aralık ayında yüzde 0,24 oranında azalmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 97,72 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Aralık ayında yüzde 2,29 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 78,66 olarak gerçekleşmiştir.
- Elektrik, gaz ve buhar fiyatları Aralık ayında yüzde 11,78 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 284,99 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara mali fiyatları Aralık ayında yüzde 1,66 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara mali fiyatlarında yüzde 70,91 oranında artış kaydedilmiştir.

- *Enerji fiyatları ise Aralık ayında yüzde 10,63 oranında azalmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında yüzde 224,67 oranında artış kaydedilmiştir.*



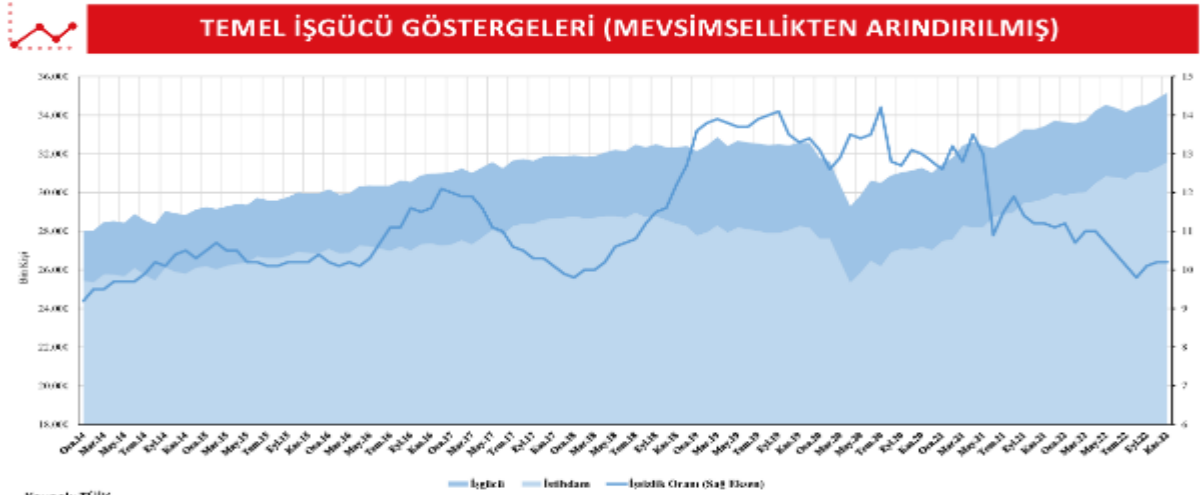
TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

İstihdam

- *10 Ocak 2023 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2022 yılı Kasım ayında yüzde 9,9 seviyesinde gerçekleşti.*
- *İstihdam edilenlerin sayısı 31 milyon 897 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 49,1 oldu.*

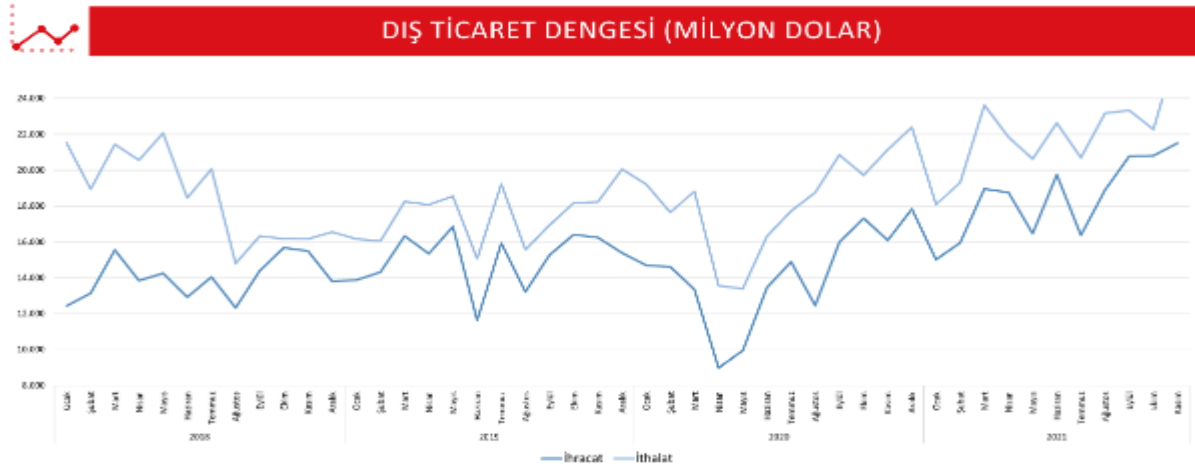
Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;

- *İstihdam edilenlerin sayısı 31 milyon 574 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,6 olarak gerçekleşti.*
- *İşgücü 35 milyon 150 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 54,1 olarak gerçekleşti.*
- *Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 10,2 oldu.*



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Kasım ayında ihracat 21,5 milyar dolar, ithalat ise 26,9 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Kasım ayında dış ticaret açığı 5,4 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 8,9 azalırken; enerji ithalatında yüzde 160,3 oranında artış yaşanmıştır.
- Ekim ayı ihracat miktar endeksi yüzde 7,3 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 18,8 oranında azalmıştır.
- Ekim ayında ihracat fiyatlarında yüzde 12,0; ithalat fiyatlarında ise yüzde 39,0 artış gözlenmiştir.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 19,1 puan düşerek 79,2 seviyesine gerilemiştir.
- Ekim ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 3156 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ekim ayı itibarıyla 15,4 milyar dolar seviyesindedir.
- Ekim ayında doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri 337 milyon dolar seviyesindeyken, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye çıkışları sırasıyla 2.220 ve 2.444 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri 337 milyon dolar seviyesindeyken, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye çıkışları sırasıyla 2.220 ve 2.444 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK



TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

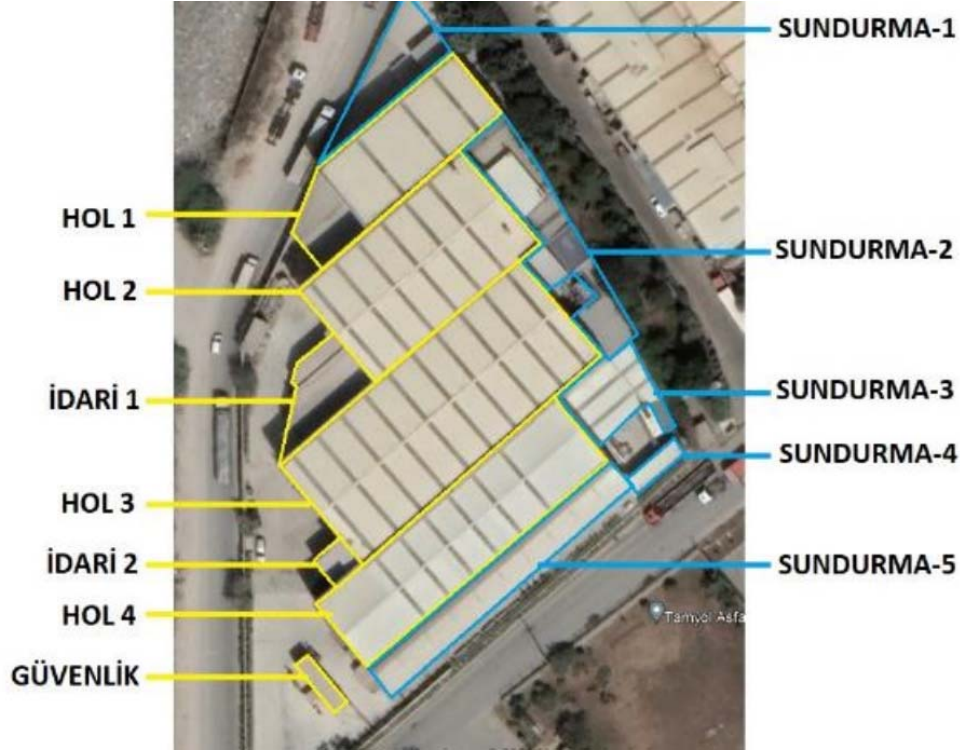
8. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER

8.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 143 ada, 4 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.'ye ait 'BETONARME ÇELİK DEPO İDARİ BİNA VE ARSASI' nitelikli gayrimenkuldür.

Onaylı projeye göre parsel üzerinde tek katlı, 2 holden oluşan, toplam 2.231,17m² kapalı alana sahip fabrika binası planlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede onaylı proje haricinde 2 adet ilave üretim holü, 2 adet idari bina ve çeşitli sundurma alanları inşa edildiği tespit edilmiştir. Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin; konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.

NİTELİK	YASAL ALAN (m ²)	MAHAL ALAN (m ²)	AÇIKLAMA
HOL 1	594,00	594,00	Yapı kayıt belgesi olması sebebiyle yasal kabul edilmiştir.
HOL 2	2.231,00	2.231,00	Onaylı proje ile uyumludur.
HOL 3			
HOL 4	-	940,00	
İDARİ BİNA - 1	-	360,00	Yapı 2 katlıdır.
İDARİ BİNA - 2	-	70,00	Yapı 2 katlıdır.
GÜVENLİK	-	70,00	Yapı 2 katlıdır.
SUNDURMA 1	-	250,00	Kapalı sundurma
SUNDURMA 2	-	390,00	Kapalı sundurma
SUNDURMA 3	-	210,00	Açık sundurma
SUNDURMA 4	-	45,00	Açık sundurma
SUNDURMA 5	-	400,00	Açık sundurma
TOPLAM	2.825,00	5.560,00	



8.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Ana gayrimenkulde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

8.3. SWOT ANALİZİ

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkanlarının iyi olması,
- Parselin düzgün geometrik şekle sahip olması

ZAYIF YANLAR

- Projeye aykırı imalatların olması,

FIRSATLAR

- Sanayi tesislerinin yoğun olduğu bölgede yer alması,

TEHDİTLER

- Dünya ve özellikle Türkiye piyasalarındaki ekonomik durumun ülkemiz gayrimenkul sektörüne olan etkisi,
- Pandemi ilan edilen Covid19 'un hem global ölçekte hem de ülke genelinde üretim ve ticari hareketliliğe olan tehdidi,

9. DEĞERLEME

9.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. Bunlar "Emsal Karşılaştırma Yöntemi", "Maliyet Yöntemi" ve " Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" dir. Her üç yaklaşımın tanımları aşağıda yer almaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Konut, ofis ve dükkân türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Maliyet Yöntemi:

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır.

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün 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, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

9.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM VE HESAPLAMALAR

Bu değerlendirme çalışmasında yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak arsa değerlerine ulaşmada “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile taşınmazın değerine ulaşmada “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır.

9.2.1. EMSAL GAYRİMENKUL ARAŞTIRMASI VE ELDE EDİLEN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz parsellere emsal nitelikteki, satış aşamasında veya satışı gerçekleşmiş taşınmazla ilgili yapılan araştırmada değerlendirme tarihindeki satış değerlerine yer verilmiştir. Ayrıca bölgeye hâkim emlak danışmanları ile bölge esnafının da bilgilerine başvurulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

1- Locale Gayrimenkul – 555 065 59 99

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, benzer imar şartlarına sahip, 9.703m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 85.000.000.TL bedelle satılıktır.

2- Konum Gayrimenkul – 530 173 94 93

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, benzer imar şartlarına sahip, 8.000m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 50.960.000.TL bedelle satılıktır.

3- Remax Mutlu – 532 205 76 05

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 6.310m² yüzölçümlü, benzer imar şartlarına sahip, sanayi imarlı arsa 44.00.000.TL bedelle satılıktır.

4- Mena Global Yatırım – 532 326 70 44

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, benzer imar şartlarına sahip, 4.000m² yüzölçümlü arsa 24.000.000.TL bedelle satılıktır.

EMSAL	ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KONUM DÜZ.	HİSSE DÜZ.	İMAR DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2)
-------	--------------	----------------------	---------------------------	---------------	---------------	--------------	-------------------	---------------------------------------

Emsal 1	9.703	85.000.000	8.760	-20%	0%	0%	-5%	6.658
Emsal 2	8.000	50.960.000	6.370	0%	0%	0%	-5%	6.052
Emsal 3	6.310	44.000.000	6.973	0%	0%	0%	-5%	6.624
Emsal 4	4.000	24.000.000	6.000	10%	0%	0%	-5%	6.270

Satılık Fabrika Emsalleri

5- Remax 7Tepe – 532 351 71 84

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 8.269m² arsa üzerine kurulu, 5.650m² kapalı alana sahip fabrika 150.000.000.TL bedelle satılıktır.

6- Remax Fark – 532 232 39 67

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 7.290m² yüzölçümlü arsa üzerine kurulu, 2.750m² kapalı alana sahip fabrika binası 77.200.000.TL bedelle satılıktır.

7- Konum Gayrimenkul – 530 173 94 93

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 24.000m² arsa üzerine kurulu, 14.500m² kapalı alana sahip fabrika 220.000.000.TL bedelle satılıktır.

EMSAL	ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KONUM DÜZ.	HİSSE DÜZ.	İMAR DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2)
Emsal 5	5.650	150.000.000	26.549	0%	0%	0%	-5%	25.221
Emsal 6	2.750	77.200.000	28.073	0%	0%	0%	-20%	22.458
Emsal 7	14.500	220.000.000	15.172	0%	0%	0%	-20%	12.138

Kiralık Fabrika Emsalleri

8- Enes Gayrimenkul – 532 162 03 61

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 12.000m² arsa üzerine kurulu, 9.000m² kapalı alana sahip fabrika 1.000.000.TL bedelle kiralıktır.

9- Relaty Blue Gayrimenkul – 552 230 84 58

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 3.500m² yüzölçümlü arsa üzerine kurulu, 2.500m² kapalı alana sahip fabrika binası 300.000.TL bedelle kiralıktır.

9.2.2. EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin arsa değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Yukarıda verilen emsal mülkler, konu taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve yerel emlak danışmanları ile yapılan birebir görüşmeler dikkate alınmıştır. Ayrıca geçmişe dönük tarafımızca bölgede yapılan çalışmalara ait mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Konu taşınmazın arsasına birim m2 değeri üzerindeki yapılaşmanın getirdiği rant da dikkate alınarak, 6.000.-TL/m² olarak alınmıştır.

9.2.3. MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılara değer takdiri maliyet yöntemi ile yapılmıştır. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, inşaat seviyeleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler, yıpranma payı ve binaların gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

TAMAMLANMIŞ DURUM DEĞERİ TABLOSU					
Yapı Adı		Brüt Alan (m ²)	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Amortisman	Maliyet Bedeli (TL)
Ruhsatlı Kısım	HOL 1	594,00	3.450	5%	1.946.835
	HOL 2 VE 3	2.231,00	3.450	5%	7.312.103
	TOPLAM	2.825,00			
Ruhsatlı Bina Toplam Maliyeti=					9.258.938
Ruhsatlı Bina Toplam Maliyeti (Yaklaşık)=					9.260.000
Ruhsatsız Kısım	HOL 4	940,00	3.450	5%	3.080.850
	İDARİ BİNA - 1	360,00	4.650	5%	1.590.300
	İDARİ BİNA - 2	70,00	4.650	5%	309.225
	GÜVENLİK	70,00	2.400	5%	159.600
	SUNDURMA 1	250,00	2.400	5%	570.000
	SUNDURMA 2	390,00	990	5%	366.795
	SUNDURMA 3	210,00	990	5%	197.505
	SUNDURMA 4	45,00	990	5%	42.323
	SUNDURMA 5	400,00	990	5%	376.200
	TOPLAM	2.735,00			
Ruhsatsız Bina Toplam Maliyeti=					6.692.798
Ruhsatsız Bina Toplam Maliyeti (Yaklaşık)=					6.695.000
Arsa Değeri	Arsa Yüzölçümü	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	
	7.286,00	6.000,00	43.716.000,00	43.715.000,00	
Harici ve Müteferrik İşler	İşin Adı	Alan/Uzunluk	Birim Değer	Maliyet Bedeli (TL)	
	Hafriyat ve İstinat Duvarı (Maktuen)			3.000.000	
	Mimar ve Mühendislik İşleri			500.000	
	Toplam			3.500.000	
	Yaklaşık Toplam			3.500.000	
Toplam Yasal Alan		2.825,00	Toplam Yasal Durum Değeri (TL)=		56.475.000,00
Toplam Mahal Alan		5.560,00	Toplam Mahal Durum Değeri (TL)=		63.170.000,00

9.2.4. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespitinde “GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ” olan “DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ” kullanılmıştır.

EMSAL	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	ÖNGÖRÜLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI ([Kira x 12 Ay]/ Satış Değeri)
Emsal 8	9.000	1.000.000	169.900.000	0,071
Emsal 9	2.500	300.000	48.800.000	0,074

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak bölgede yapılan emsal araştırma ve görüşmeleri neticesinde konu taşınmazların 30-40.TL/m²/Ay civarında olacağı kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KAP.ORANI	DEĞER (TL)
143 ADA 4 PARSEL	2825	120	~340.000	7,00%	~58.285.000

9.2.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım; değerlemeye konu olan taşınmazın yasal olarak izin verilen, finansal açıdan gerçekleştirilebilir, fiziki olarak olanaklı, en yüksek düzeyde verimli, olası ve yasal kullanımıdır. Bu kullanım değeri, doğrudan ve dolaylı tüm ölçütleri sağlamalıdır. Bu çalışma kapsamında taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejantı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Sanayi” amaçlı kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmaz en etkin ve verimli kullanımını oluşturacak nitelik ile teşekkül etmiştir.

9.2.6. NİHAİ DEĞER TESPİTİ

Değerlemeye konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve yapıların değerinin tespiti için “Maliyet Yöntemi” ile “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmış olup toplam değer alttaki tabloda hesaplanmıştır. Rapor sonuç değeri “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Maliyet Yöntemi” sonucu ulaşılan değer olarak kabul edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ	56.475.000	TL	2.996.482	DOLAR
			İkiMilyonDokuzYüzDoksanAltıBinDörtYüzSeksenİki	DOLAR
	ElliAltıMilyonDörtYüzYetmişBeşBin	TL	2.754.273	EURO
			İkiMilyonYediYüzElliDörtBinikiYüzYetmişÜç	EURO
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	66.640.500	TL	3.535.849	DOLAR
			ÜçMilyonBeşYüzOtuzBeşBinSekizYüzKırkDokuz	DOLAR
	AltmışAltıMilyonAltıYüzKırkBinBeşYüz	TL	3.250.043	EURO
			ÜçMilyonİkizYüzElliBinKırkÜç	EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	63.170.000	TL	3.351.709	DOLAR
			ÜçMilyonÜçYüzElliBirBinYediYüzDokuz	DOLAR
	AltmışÜçMilyonYüzYetmişBin	TL	3.080.787	EURO
			ÜçMilyonSeksenBinYediYüzSeksenYedi	EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	74.540.600	TL	3.955.017	DOLAR
			ÜçMilyonDokuzYüzElliBeşBinOnYedi	DOLAR
	YetmişDörtMilyonBeşYüzKırkBinAltıYüz	TL	3.635.329	EURO
			ÜçMilyonAltıYüzOtuzBeşBinÜçYüzYirmiDokuz	EURO

10. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ

Konu taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkemizin ekonomik durumu da göz önüne alınarak hâlihazırdaki durumuna “Yasal ve Mahal Durum Değeri” tahmin ve takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar neticesinde elde edilen bilgiler ve emsaller dikkate alınarak aşağıdaki tablo oluşturulmuştur.

