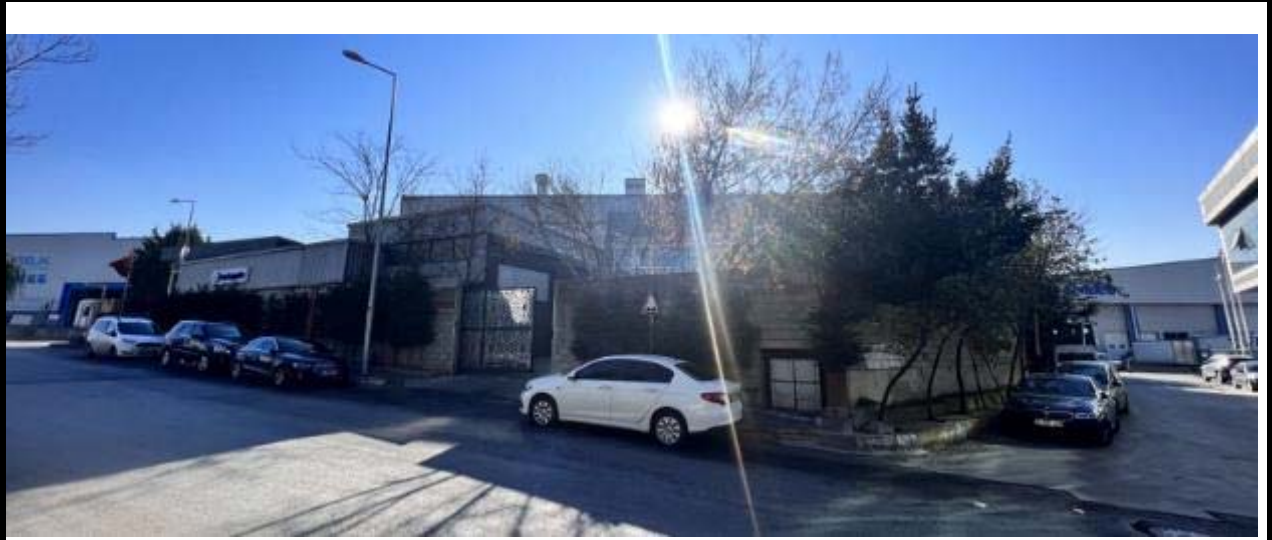


UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

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	İKİ KATLI KARKAS YÖNETİM VE DEPOLAMA BİNASI
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Emek Mahallesi, NATO Yolu Caddesi, NO: 282 (UAVT: 2365016423) SANCAKTEPE / İSTANBUL

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. İSTANBUL İLİ	8
6.1.2. SANCAKTEPE 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.....	20
9.2.3. MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	21
9.2.4. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	22
9.2.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
9.2.6. NİHAİ DEĞER TESPİTİ.....	22

10. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ	23
11. SONUÇ	24
12. EKLER	25

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 olmadığına 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 hazırlanmamış 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; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1702 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 'İKİ KATLI KARKAS YÖNETİM VE DEPOLAMA BİNASI' 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. Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz TAKS 0.50, KAKS 1.10, Hmaks 12.5m, ayırık nizam yapılaşma koşullarıyla "Ticaret+Konut Alanı" nda kalmaktadır. Parselin yaklaşık 2.750m² lik kısmı park alanında, yaklaşık 140m² lik kısmı yolda, yaklaşık 6.000m² lik kısmı Ticaret+Konut alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. 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	94.170.000 TL	4.996.525 DOLAR
	DoksanDörtMilyonYüzYetmişBin TL	DörtMilyonDokuzYüzDoksanAltıBinBeşYüzYirmiBeş DOLAR
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	111.120.600 TL	4.592.650 EURO
	YüzOnBirMilyonYüzYirmiBinAltıYüz TL	DörtMilyonBeşYüzDoksanikiBinAltıYüzElli EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	111.745.000 TL	5.895.899 DOLAR
	YüzOnBirMilyonYüzYirmiBinAltıYüz TL	BeşMilyonSekizYüzDoksanBeşBinSekizYüzDoksanDokuz DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	5.419.327 EURO
	YüzOtuzBirMilyonSekizYüzElliDokuzBinYüz TL	BeşMilyonDörtYüzOnDokuzBinÜçYüzYirmiYedi EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	111.745.000 TL	5.929.029 DOLAR
	YüzOnBirMilyonYediYüzKırkBeşBin TL	BeşMilyonDokuzYüzYirmiDokuzBinYirmiDokuz DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	5.449.779 EURO
	YüzOtuzBirMilyonSekizYüzElliDokuzBinYüz TL	BeşMilyonDörtYüzKırkDokuzBinYediYüzYetmişDokuz EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	6.996.254 DOLAR
	YüzOtuzBirMilyonSekizYüzElliDokuzBinYüz TL	AltıMilyonDokuzYüzDoksanAltıBinikiYüzElliDört DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	6.430.740 EURO
	YüzOtuzBirMilyonSekizYüzElliDokuzBinYüz TL	AltıMilyonDörtYüzOtuzBinYediYüzKırk 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 İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1702 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 'İKİ KATLI KARKAS YÖNETİM VE DEPOLAMA BİNASI' 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;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1702 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 'İKİ KATLI KARKAS YÖNETİM VE DEPOLAMA BİNASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

4. TAPU BİLGİLERİ

4.1. TAPU KAYDI

İL : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : SARIGAZİ

ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK	HİSSE
-	1702	İKİ KATLI KARKAS YÖNETİM VE DEPOLAMA BİNASI	8.892,02	39	3769	16.08.2016	19502	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;

İrtifak Hakkı Hanesinde;

- A H: 19.85m² lik kısım üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına irt. Hakkı (26.04.2004-4772)

Rehinler Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine 03.11.2021 tarih, 33302 yevmiye ile 1.dereceden 70.000.000.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 değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz TAKS 0.50, KAKS 1.10, Hmaks 12.5m, ayırık nizam yapılaşma koşullarıyla "Ticaret+Konut Alanı" nda kalmaktadır. Parselin yaklaşık 2.750m² lik kısmı park alanında, yaklaşık 140m² lik kısmı yolda, yaklaşık 6.000m² lik kısmı Ticaret+Konut alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Alınan imar bilgileri şifahi olup kesin imar durumu için resmi başvuru gerekmektedir.

Rapora konu taşınmazın; ada/parsel bazında doğruluğu İmar Müdürlüğünde bulunan imar paftası üzerinden ve CBS coğrafi bilgi sistemi üzerinden teyit edilmiştir.

Konu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsat, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	NİTELİK	ALAN	TARİH	SAYI
Ruhsat	Yönetim, Depolama	3.801,41	15.09.2000	6033-1178-1957
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yönetim, Depolama	3.801,41	28.01.2003	45052-592-573
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yönetim, Depolama	3.801,41	23.12.2003	57731-4145-6171
Yapı Kayıt Belgesi	-	3.901,00	28.06.2019	M95PGKCC
Mimari Proje		3.801,41	15.09.2000	1178

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

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.

6. TAŞINMAZIN BÖLGE ANALİZİ

Konu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, NATO Yolu Caddesi, NO:282 adresinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi yapılarının ve konutların yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir



6.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ

6.1.1. İSTANBUL İLİ

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Coğrafya

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. acını karşılamak için yaptırılan barajın ardında su toplanması sonucu oluşan Yuvacık Baraj Gölü'dür.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre

İstanbul ılıman dönencealtı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek nem ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür.[68] Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki

listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

6.1.2. SANCAKTEPE İLÇESİ

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 62,41 kilometrekaredir, nüfusu 414.143'tür ve sınırları dahilinde toplam 19 mahalle vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir.[2] Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir.

Sancaktepe ilçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur.

7. EKONOMİK VERİLER VE GÖSTERGELER

Büyüme

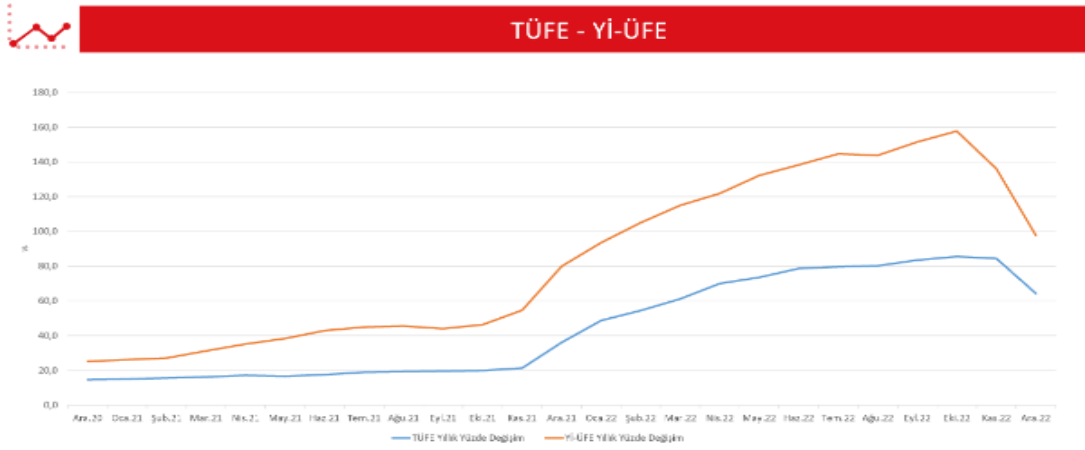
- GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 1,1, sanayi sektörü yüzde 0,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 5,8 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 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 malı fiyatları Aralık ayında yüzde 1,66 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı 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.



Kaynak: TÜİK

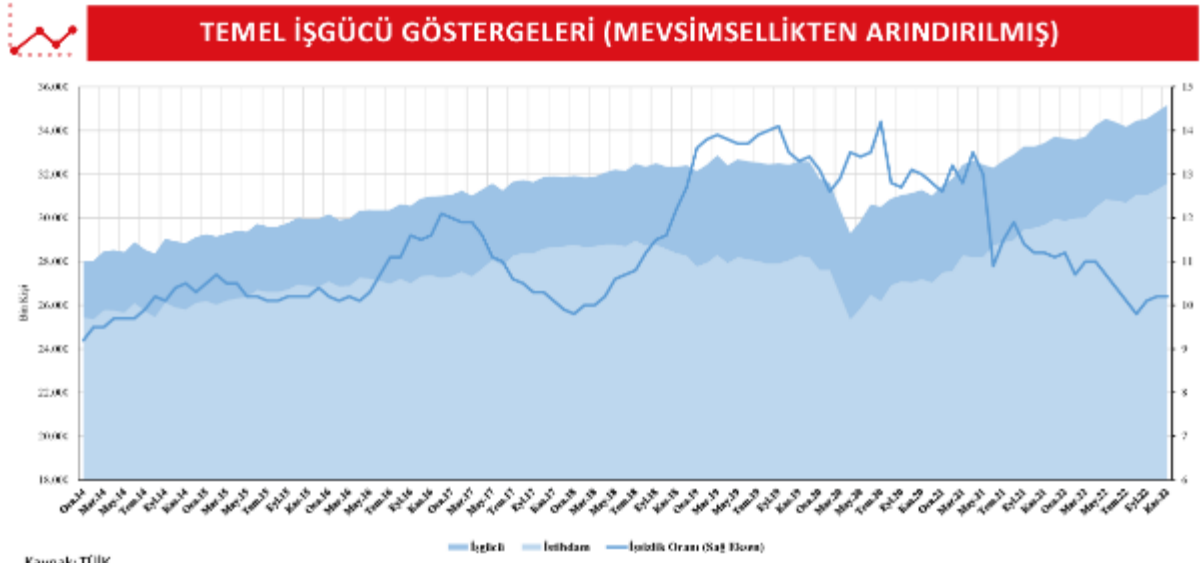


İstihdam

- 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.

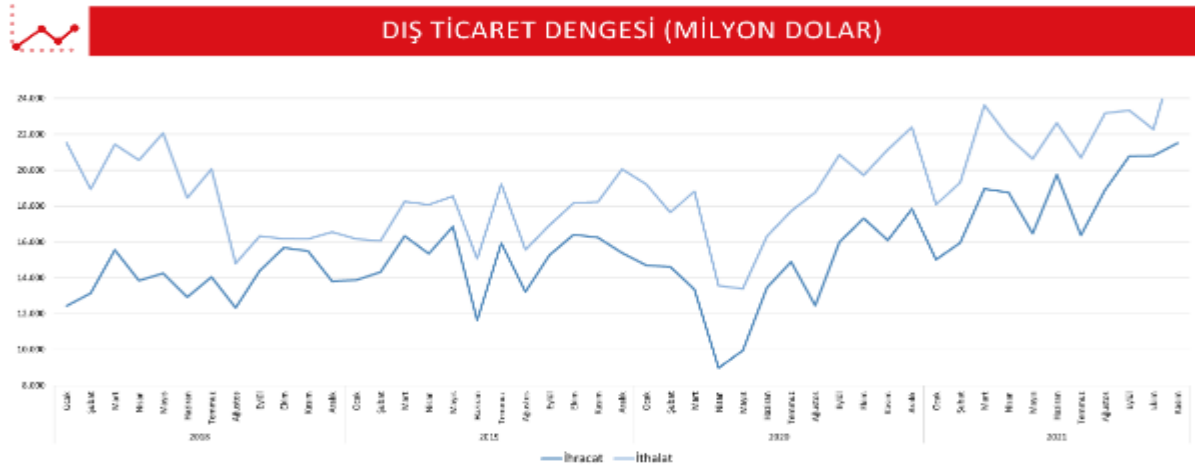
Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;

- 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.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

8. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER

8.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1702 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.'ye ait 'İKİ KATLI KARKAS YÖNETİM VE DEPOLAMA BİNASI' nitelikli gayrimenkuldür.

Onaylı projeye göre parsel üzerinde fabrika binası (A Blok) ve idari bina (B Blok) olmak üzere 2 adet yapı planlanmıştır. A Blok fabrika binası zemin kat ve asma kat olmak üzere 2 kat olarak planlanmıştır. Zemin kat 3.541m² ve asma kat 54m² olmak üzere toplam 3.595m² kapalı alana sahiptir. B Blok idari bina onaylı projeye göre zemin kat ve 1.kat olmak üzere 2 katlıdır. Zemin katta 103m² ve 1.katta 107m² olmak üzere 2 katta toplam 210m² kapalı alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede idari binada bodrum kat inşa edildiği ve ön cephede dışa doğru büyümeler yapıldığı, fabrika binasında 420m² oturma alanına sahip 4 katlı, 2.380m² oturma alanına sahip tek katlı büyümeler yapıldığı ve çekme mesafelerine doğru kapalı 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
FABRİKA (A BLOK)	3.595,00	3.595,00	Proje alanı
İDARİ BİNA	210,00	553,00	Mahallinde yapılan ölçümlere göre mahal alan
FABRİKA (4 KAT)		1.680,00	Mahallinde ve uydu görüntüsünde yapılan ölçümlere göre mahal alan
FABRİKA (1 KAT)		2.380,00	Mahallinde ve uydu görüntüsünde yapılan ölçümlere göre mahal alan
SUNDURMA		3.200,00	Mahallinde ve uydu görüntüsünde yapılan ölçümlere göre kapalı sundurma alanları
TOPLAM	3.805,00	11.408,00	



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. Bilgi amaçlı olarak “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmış olup daha somut ve ulaşılabilir verilere dayanıyor olması sebebiyle “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Maliyet Yöntemi” esas alınarak takdir edilen nihai değerler kabul edilmiştir.

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- Sahibinden – 532 310 67 29

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ticaret+konut imarlı, benzer imar şartlarına sahip, 451m² yüzölçümlü arsa 9.000.000.TL bedelle satılıktır.

2- Red Partners Gayrimenkul – 555 237 25 46

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, ticaret+konut imarlı, benzer imar şartlarına sahip, 511m² yüzölçümlü arsa 12.500.000.TL bedelle satılıktır.

3- Yurt Emlak – 538 624 63 00

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, ticaret+konut imarlı, benzer imar şartlarına sahip, 58m² yüzölçümlü arsa 11.200.000.TL bedelle satılıktır.

4- Zeren Gayrimenkul – 532 172 36 42

Taşınmaza yakın konumda yer alan, ticaret+konut imarlı, benzer imar şartlarına sahip, 660m² yüzölçümlü arsa 11.900.000.TL bedelle satılıktır.

EMSAL	ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KONUM DÜZ.	HİSSE DÜZ.	İMAR DÜZ.	ALAN DÜZ.	DİĞER DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2)
Emsal 1	451	9.000.000	19.956	0%	0%	0%	-15%	-10%	-10%	13.739
Emsal 2	511	12.500.000	24.462	0%	0%	0%	-15%	-10%	-20%	14.971
Emsal 3	582	11.200.000	19.244	0%	0%	0%	-15%	-10%	-10%	13.249
Emsal 4	660	11.900.000	18.030	0%	0%	0%	-15%	-10%	-10%	12.414

Satılık Fabrika Emsalleri

5- Remax Joker – 533 568 54 02

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 754m² arsa üzerine kurulu, 6 katta toplam 3.600m² kapalı alana sahip fabrika binası 69.000.000.TL bedelle satılıktır.

6- Remax Regnum – 532 456 38 34

Taşınmaz ile aynı bölgede, Dudullu OSB de yer alan, 5.797m² arsa üzerine kurulu, 13.750m² kapalı alana sahip fabrika 298.500.000.TL bedelle satılıktır.

7- Sahibinden – 532 295 99 13

Taşınmaz ile aynı bölgede, Dudullu OSB de yer alan, 8.185m² arsa üzerine kurulu, 5.000m² kapalı alana sahip fabrika 275.000.000.TL bedelle satılıktır.

EMSAL	ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KONUM DÜZ.	HİSSE DÜZ.	İMAR DÜZ.	ARSA DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2)
Emsal 5	3.600	69.000.000	19.167	0%	0%	0%	0%	-5%	18.208
Emsal 6	13.750	298.500.000	21.709	0%	0%	0%	0%	-20%	17.367
Emsal 7	5.000	275.000.000	55.000	0%	0%	0%	-60%	-20%	17.600

Satılık Dükkan Emsalleri

8- Merkez Gayrimenkul – 536 578 38 89

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 98m² zemin kat ve 98m² depo olmak üzere toplam 196m² kapalı alana sahip dükkan 4.250.000.TL bedelle satılıktır. Depo alanı yarı bodrum kat olup depo alanının ½ si, zemin katın tamamı alınarak toplam kapalı alan yaklaşık 147m² olarak zemine indirgenmiştir.

9- Işık realite Team – 541 131 02 04

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, tek katta 85m² kapalı alana sahip dükkan 1.875.000.TL bedelle satılıktır.

10- Cevahir Donat Gayrimenkul – 531 397 20 72

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 275m² zemin kat ve 275m² depo olmak üzere toplam 550m² kapalı alana sahip dükkan 9.500.000.TL bedelle satılıktır. Depo alanının ¼ ü alınarak toplam kapalı alan yaklaşık 344m² olarak zemine indirgenmiştir.

EMSAL	ALAN (m2)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KONUM DÜZ.	HİSSE DÜZ.	İMAR DÜZ.	ALAN DÜZ.	DİĞER DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2)
Emsal 8	196	147	4.250.000	28.912	10%	0%	0%	0%	0%	-5%	30.213
Emsal 9	85	85	1.875.000	22.059	20%	0%	0%	0%	0%	-5%	25.147
Emsal 10	550	344	9.500.000	17.273	25%	0%	0%	35%	0%	-5%	27.690

Satılık Konut Emsalleri

11- Sahibinden – 532 173 24 73

Taşınmaz ile aynı bölgede, yeni binada konumlu, 82m² 2+1, 3.katta yer alan daire 2.250.000.TL bedelle satılıktır.

12- Işık realite Team – 541 131 02 04

Taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde yer alan, 2+1, 72m², 1.katta konumlu daire 3.150.000.TL bedelle satılıktır.

13- Adım 34 Gayrimenkul – 539 610 53 38

Taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde yer alan, 56m² 1+1, 3.katta konumlu daire 3.150.000.TL bedelle satılıktır.

14- Seeworld Gayrimenkul – 532 160 39 49

Taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde yer alan, 2+1, 80m², 3.katta konumlu daire 3.700.000.TL bedelle satılıktır.

EMSAL	ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KONUM DÜZ.	HİSSE DÜZ.	İMAR DÜZ.	YAPI YAŞI DÜZ.	DİĞER DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2)
Emsal 11	82	2.250.000	27.439	0%	0%	0%	30%	20%	-5%	40.665
Emsal 12	72	3.150.000	43.750	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	41.563
Emsal 13	56	2.250.000	40.179	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	38.170
Emsal 14	80	3.700.000	46.250	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	43.938

Satılık/Kiralık Fabrika Emsalleri

1- Zeren Gayrimenkul – 532 736 29 18

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 17.000m² kapalı alana sahip fabrika 285.000.000.TL bedelle satılık, 600.000.TL/Ay bedelle kiralıktır. (Pazarlıkla aylık kira değerinin 590.000.-TL olabileceği değerlendirilmiştir)

2- ARM Gayrimenkul – 532 746 70 18

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 6.000m² arsa üzerine kurulu, 8.100m² kapalı alana sahip fabrika 190.000.000.TL bedelle satılık, 650.000.TL/Ay bedelle kiralıktır. (İstenen kira değerinin yüksek olduğu düşünülmekte olup ~500.000.-TL civarında kiralanabileceği düşünülmektedir)

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, 13.300.-TL/m² olarak alınmıştır. Değerlemede parselin terkler sonrası kalan yaklaşık 6.000m² lik kısmı dikkate alınmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde dükkan m² değerleri 25.000.-TL/m², konut m² değerleri 35.000.-TL/m² kabul edilerek yapılan proje geliştirme hesabı aşağıdaki gibidir.

Proje Geliştirme Tablosu					
Arsa Yüzölçümü (m²)=		6.000,00			
Emsale göre hesaplanan toplam inşaat alanı (m²)		6.600			
Ortak Alan (m²) =		1.980			
Toplam İnşaat Alanı (m²) =		8.580			
Adet	Kat	Kat Alanı	Satılabilir Alan	Birim Metrekare Değeri (TL/m²)	Tutar (TL)
1	Ticari Alanlar	1500,00	1500,00	25.000	37.500.000
1	Konut Alanları	5100,00	5100,00	35.000	178.500.000
		6600	6600,00	32.727 TL	216.000.000,00
Adet	Kat No	Kat Alanı	Birim Maliyet (TL/m²)	Kat Maliyeti (TL)	
1	Ortak Alanlar	1.980	3.450,00	6.831.000,00	
1	Satılabilir Alanlar Ticari	1.500	5.900,00	8.850.000,00	
1	Satılabilir Alanlar Konut	5.100	5.900,00	30.090.000,00	
1	Teras ve Bahçe Alanları	510	2.685,00	1.369.350,00	
Harici ve Müteferrik İşler				100.000,00	
Proje Maliyeti=			47.240.350,00		
Proje Geliri/(1+iskonto oranı)^Yapım Süresi= (Proje Maliyeti+Arsa Değeri) * (1+Müteahhit Karı+Proje Riski)					
Müteahhit Karı=			50%		
Proje Riski=			2,0%		
Proje Yapım Süresi (Yıl)=			1,0		
İskonto Oranı=			20,0%		
Arsa Değeri=			79.845.702,50		
Arsa Yüzölçümü (m²)=			6.000,00		
Birim Arsa Değeri=			13.307,62		

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 göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binaların gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Aşağıda değerlerin hesap detayları tablolar şeklinde verilmiştir.

TAMAMLANMIŞ DURUM DEĞERİ TABLOSU					
Yapı Adı		Brüt Alan (m ²)	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Amortisman	Maliyet Bedeli (TL)
Ruhsatlı Kısım	FABRİKA (A BLOK)	3.595,00	3.450	15%	10.542.338
	İDARİ BİNA	210,00	4.650	15%	830.025
	TOPLAM	3.805,00			
Ruhsatlı Bina Toplam Maliyeti=					11.372.363
Ruhsatlı Bina Toplam Maliyeti (Yaklaşık)=					11.370.000
Ruhsatsız Kısım	İDARİ KISIM BÜYÜME	343,00	3.450	15%	1.005.848
	FABRİKA (4 KATI)	1.680,00	2.685	15%	3.834.180
	FABRİKA (1 KAT)	2.380,00	2.685	15%	5.431.755
	SUNDURMA	3.200,00	2.685	15%	7.303.200
	TOPLAM	7.603,00			
Ruhsatsız Bina Toplam Maliyeti=					17.574.983
Ruhsatsız Bina Toplam Maliyeti (Yaklaşık)=					17.575.000
Arsa Değeri	Arsa Yüzölçümü	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	
	8.892,00	8.974,36	79.800.000,00	79.800.000,00	
Harici ve Müteferrik İşler	İşin Adı	Alan/Uzunluk	Birim Değer	Maliyet Bedeli (TL)	
	Hafriyat ve İstinat Duvarı (Maktuen)			2.000.000	
	Mimar ve Mühendislik İşleri			1.000.000	
	Toplam			3.000.000	
	Yaklaşık Toplam			3.000.000	
Toplam Yasal Alan		3.805,00	Toplam Yasal Durum Değeri (TL)=		94.170.000,00
Toplam Mahal Alan		11.408,00	Toplam Mahal Durum Değeri (TL)=		111.745.000,00

9.2.4. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

EMSAL	ALAN (m2)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI ([Kira x 12 Ay]/ Satış Değeri)
Emsal 15	15.000	590.000	285.000.000	0,025
Emsal 16	8.100	500.000	190.000.000	0,031

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak bölgede yapılan emsal araştırma ve görüşmeleri neticesinde konu taşınmazların 40.TL/m²/Ay civarında olacağı kanaatine varılmıştır. Satış değerlerindeki pazarlık oranları da değerlendirildiğinde KAP oranı ~%4,50 olarak alınması uygun görülmüştür.

TAŞINMAZ	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KAP.ORANI	DEĞER (TL)
1702 PARSEL	11.408	40	304.400	4,50%	~121.685.000.-TL

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 olan “Ticaret+Konut” amaçlı kullanımıdır.

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 kabul edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ	94.170.000 TL	4.996.525 DOLAR
	DörtMilyonDokuzYüzDoksanAltıBinBeşYüzYirmiBeş	DOLAR
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	DoksanDörtMilyonYüzYetmişBin TL	4.592.650 EURO
	DörtMilyonBeşYüzDoksanİkiBinAltıYüzElli	EURO
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	111.120.600 TL	5.895.899 DOLAR
	BeşMilyonSekizYüzDoksanBeşBinSekizYüzDoksanDokuz	DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ	YüzOnBirMilyonYüzYirmiBinAltıYüz TL	5.419.327 EURO
	BeşMilyonDörtYüzOnDokuzBinÜçYüzYirmiYedi	EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	111.745.000 TL	5.929.029 DOLAR
	BeşMilyonDokuzYüzYirmiDokuzBinYirmiDokuz	DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	YüzOnBirMilyonYediYüzKırkBeşBin TL	5.449.779 EURO
	BeşMilyonDörtYüzKırkDokuzBinYediYüzYetmişDokuz	EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	6.996.254 DOLAR
	AltıMilyonDokuzYüzDoksanAltıBinikiYüzElliDört	DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	YüzOtuzBirMilyonSekizYüzElliDokuzBinYüz TL	6.430.740 EURO
	AltıMilyonDörtYüzOtuzBinYediYüzKırk	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.

11. SONUÇ

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

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1702 parselde konumlu, detayları ilgili bölümde verilen TUĞÇELİK ALÜMİNYUM VE METAL MAMULLERİ SAN.TİC.A.Ş.' ye ait 'İKİ KATLI KARKAS YÖNETİM VE DEPOLAMA BİNASI' nitelikli gayrimenkulün güncel piyasa değerinin raporda belirtilen olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda 26.01.2023 tarihi itibarıyla toplam değerlerinin;

YASAL DURUM DEĞERİ	94.170.000 TL	4.996.525 DOLAR
	DoksanDörtMilyonYüzYetmişBin TL	DörtMilyonDokuzYüzDoksanAltıBinBeşYüzYirmiBeş DOLAR
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	111.120.600 TL	4.592.650 EURO
	YüzOnBirMilyonYüzYirmiBinAltıYüz TL	DörtMilyonBeşYüzDoksanikiBinAltıYüzElli EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ	111.745.000 TL	5.895.899 DOLAR
	YüzOnBirMilyonYüzYirmiBinAltıYüz TL	BeşMilyonSekizYüzDoksanBeşBinSekizYüzDoksanDokuz DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	5.419.327 EURO
	YüzOnBirMilyonYediYüzKırkBeşBin TL	BeşMilyonDörtYüzOnDokuzBinÜçYüzYirmiYedi EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	5.929.029 DOLAR
	YüzOnBirMilyonYediYüzKırkBeşBin TL	BeşMilyonDokuzYüzYirmiDokuzBinYirmiDokuz DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	5.449.779 EURO
	YüzOnBirMilyonYediYüzKırkBeşBin TL	BeşMilyonDörtYüzKırkDokuzBinYediYüzYetmişDokuz EURO
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	6.996.254 DOLAR
	YüzOtuzBirMilyonSekizYüzElliDokuzBinYüz TL	AltıMilyonDokuzYüzDoksanAltıBinikiYüzElliDört DOLAR
MAHAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	131.859.100 TL	6.430.740 EURO
	YüzOtuzBirMilyonSekizYüzElliDokuzBinYüz TL	AltıMilyonDörtYüzOtuzBinYediYüzKırk EURO

(Hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez 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.)

*Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Reyhan AKAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403546



Eyüp Onur MIZRAK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402709



UZMAN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sicil No: 270900 - Tic. Sicil No: 270900
Sicil No: 270900 - Tic. Sicil No: 270900
Sicil No: 270900 - Tic. Sicil No: 270900
Sicil No: 270900 - Tic. Sicil No: 270900
Sicil No: 270900 - Tic. Sicil No: 270900

- Takdir edilen değerler, KDV hariç değerler olup KDV dahil değildir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde Uzman Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edinilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerlemede%10yanılmapayımevcuttur.