



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EYÜP / İSTANBUL

(1 ADET SANAYİ TESİSİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-ALARKOGYO-5

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 5
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 56 numaralı parselde kayıtlı Bahçeli Kargir Fabrika ve Müstemilat Binaları nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2016 / 2016-ALARKOGYO-5
SAHİBİ	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	15.11.2016 tarihinde, saat 15:56 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde 02.07.1998 tasdik tarihli, 16.07.2002 ve 19.03.2005 plan tadilat tarihli 1/1000 ölçekli "Eyüp Uygulama İmar Planı"na göre rapora konu taşınmaz "A Bölgesi" olarak belirlenen Küçük Sanayi Ticaret ve Hizmet saha dahilinde kalmaktadır. Ayrıca yol ve park alan terkleri mevcuttur. *İlgili memurdan alınan bilgiye göre yola ve yeşil alana olan terklerden sonra parsel iki parçaya bölünecek olup parçalar yaklaşık (A) 8.185 m ² ve (B) 1.755 m ² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olacaklardır. A Parseli üç cephesinde yola cepheli olacak ve bu yollardan biri 15 m. ve diğer ikisi 10"ar m."lik; B Parseli ise sadece 10 m."lik yola ve bir sınırında yeşil alana cepheli konumda olacaktır. Bu nedenle A parseli 3000 M ² 'den büyük olduğundan dolayı KAKSmaks=1,75 olacaktır. B parseli, 750 M ² ve 3000 M ² arasındaki parsellerden olduğundan dolayı KAKS:1,50 olarak uygulanacaktır. Değerleme konusu parselin 1.623,50 m ² lik kısmı yolda, 1940 m ² lik kısmı da Park alanında kalmaktadır. (Plan notları rapor içerisinde yer almaktadır.)
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 43.391.000,-TL (KIRKÜÇMİLYONÜÇYÜZDOKSANBİRBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 75.870,-TL (YETMİŞBEŞBİNSEKİZYÜZYETMİŞTÜRKLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No: 403010)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	11-...-22
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	23
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	23
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	23
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	23
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	23
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	24-25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25-26
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26-27-28
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	28
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28-...-31
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	31
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	31
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	32
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	32
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	32
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	32
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	33
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	34

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	34
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	35
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	35
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	36
7 - SONUÇ	36-37

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. 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.
4. 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.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde 2016-ALARKOGYO-5 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

09.12.2016 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından gayrimenkul mahallinde 09.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Ortaköy Mahallesi, Muallim Naci Caddesi, No:69 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 56 parselde "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesinde konumlu gayrimenkulün satış değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:



(İstanbul İl Haritası)



(Eyüp İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantine tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantine ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanında keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değildir. Soğuk yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.)

Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

İstanbul'un il bütünü'nün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvattan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul (41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

Bitki Örtüsü

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılcık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğaziçi'nin kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehridir. Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle



defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan



müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondular mahalleleri oluşturmuştur.

Eyüp İlçesi Genel Veriler

Eyüp İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır. Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir. Eyüp ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk, Akpınar, Ağaçlı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Piringçi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her

ne kadar GSYH'in oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	YIL			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	45 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

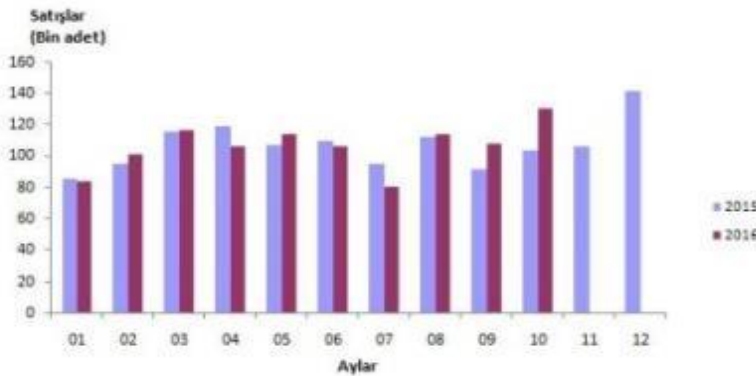
^{*)} Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar lirasına ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı,

Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016

(Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

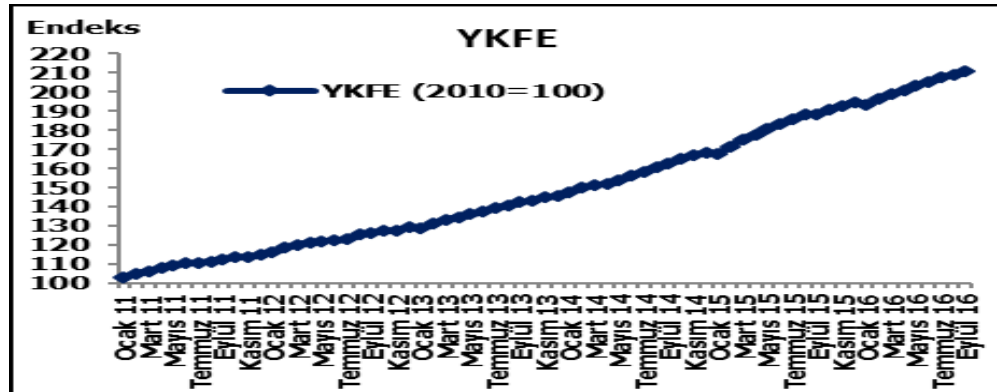
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

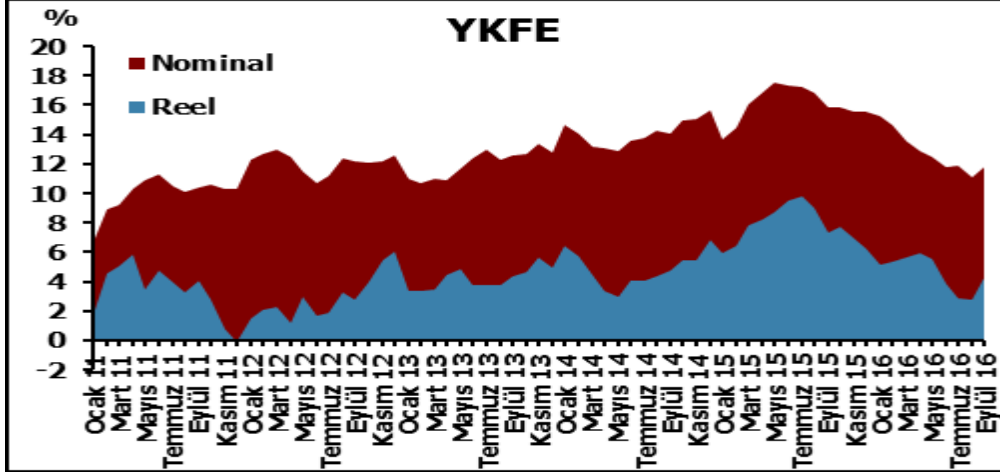
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapıımı gerçekleştiren konutların değerlendirilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



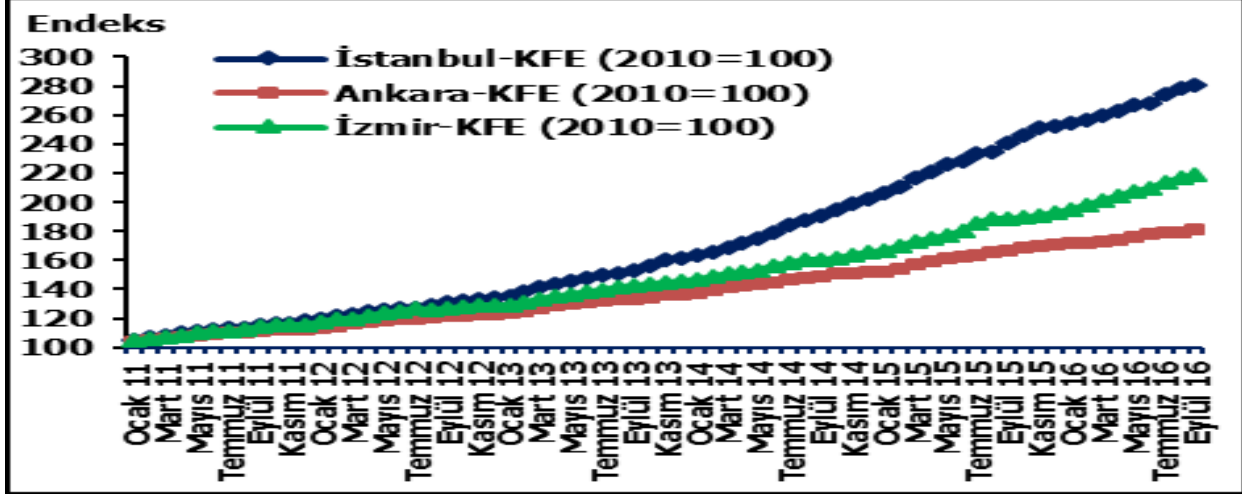
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

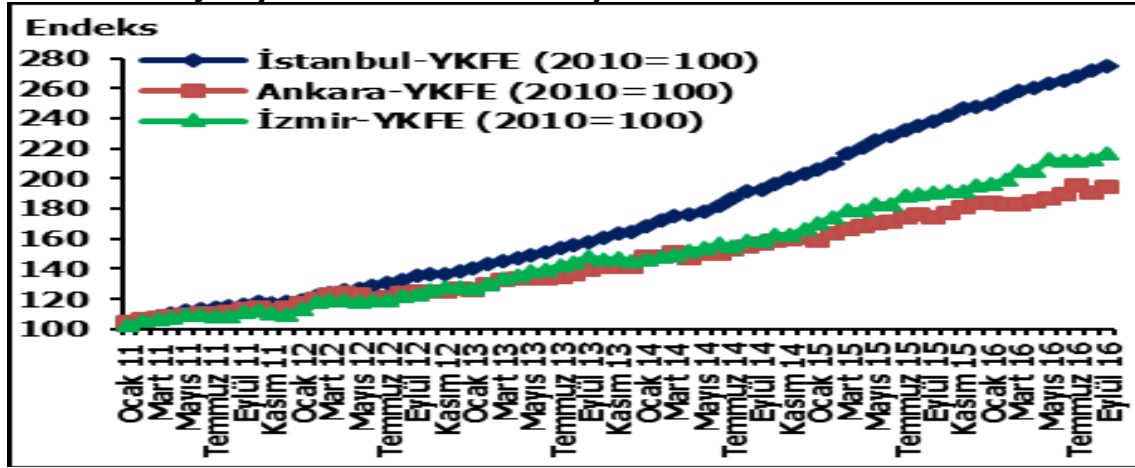
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



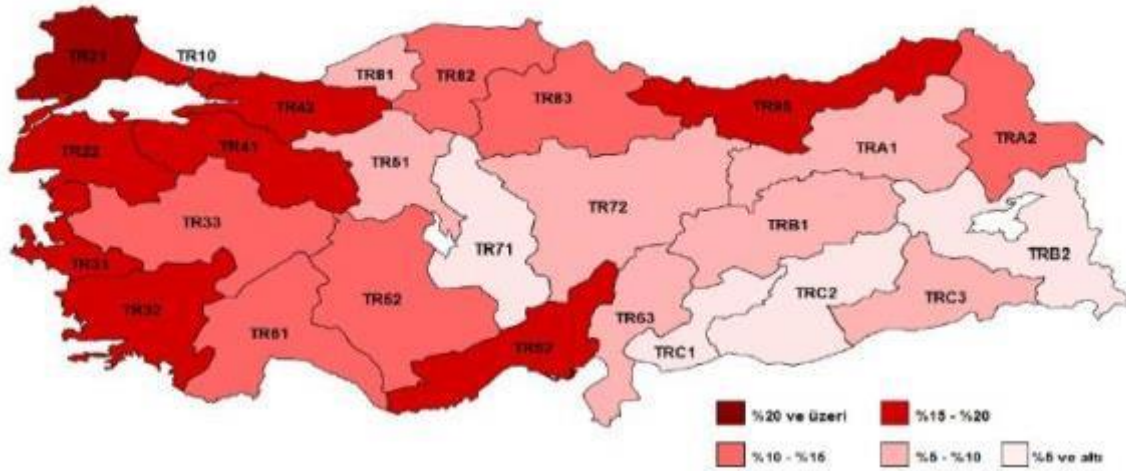
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

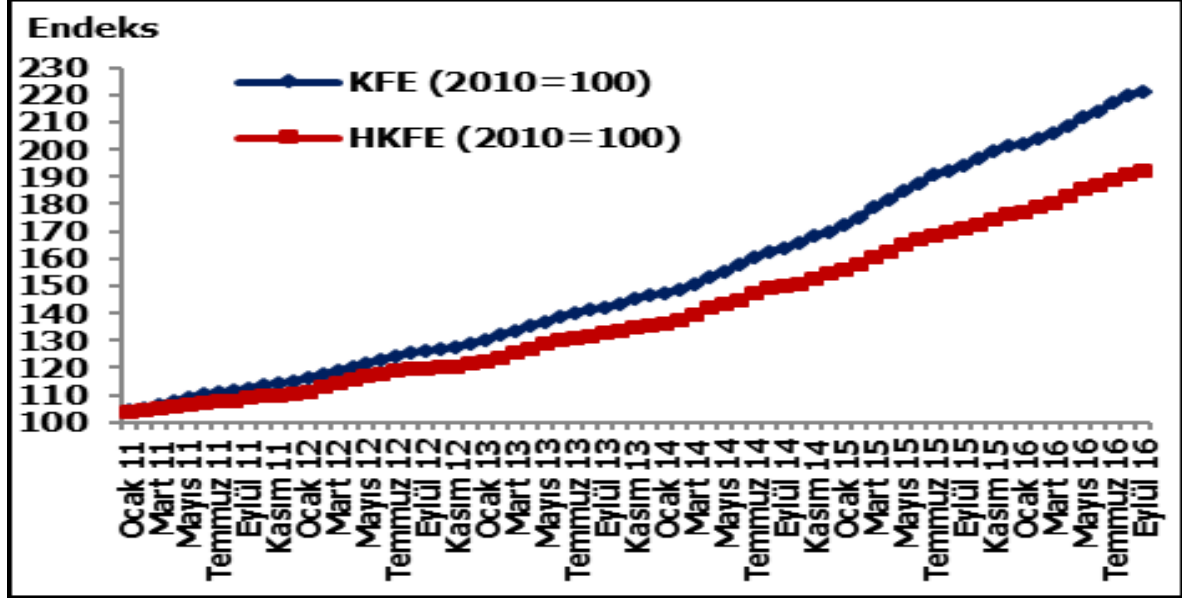


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

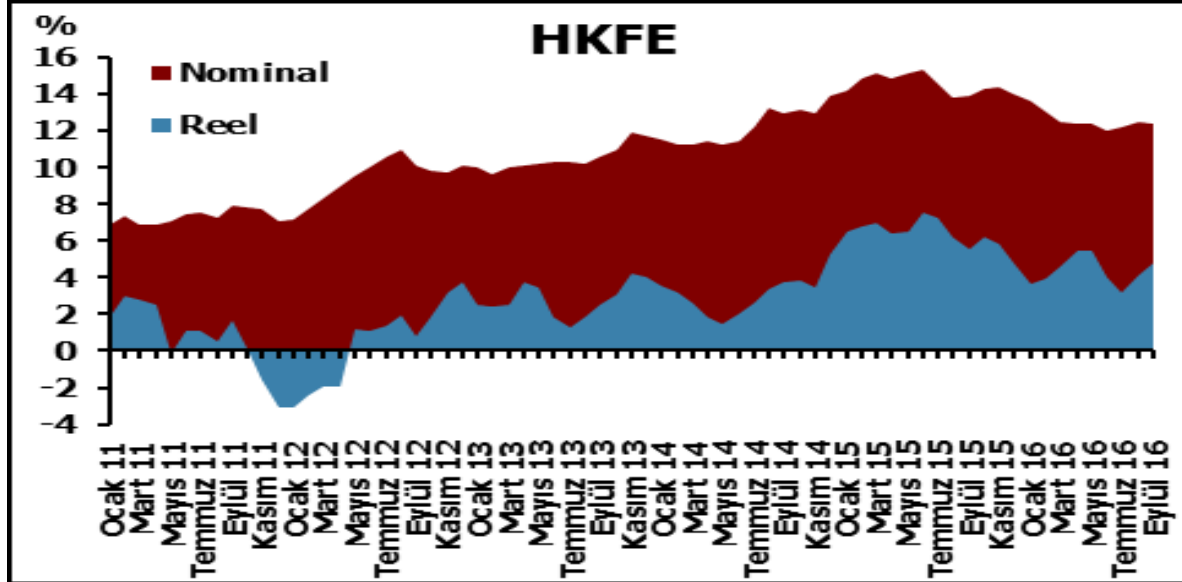
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



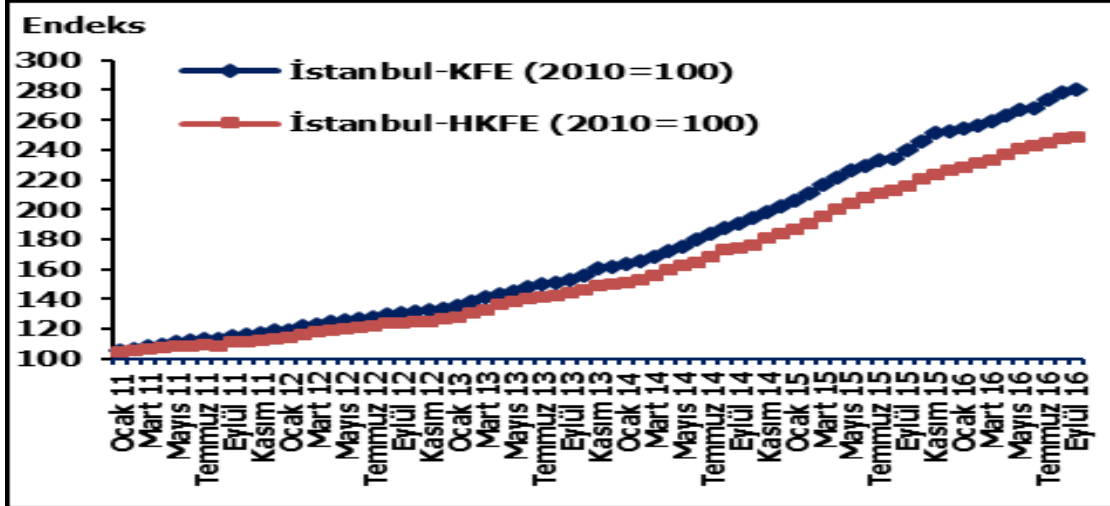
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



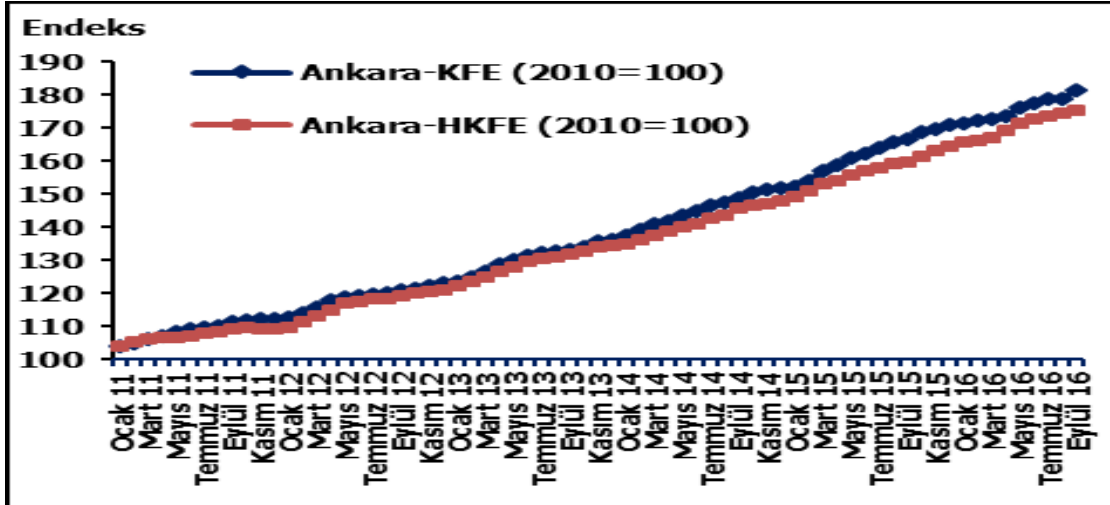
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

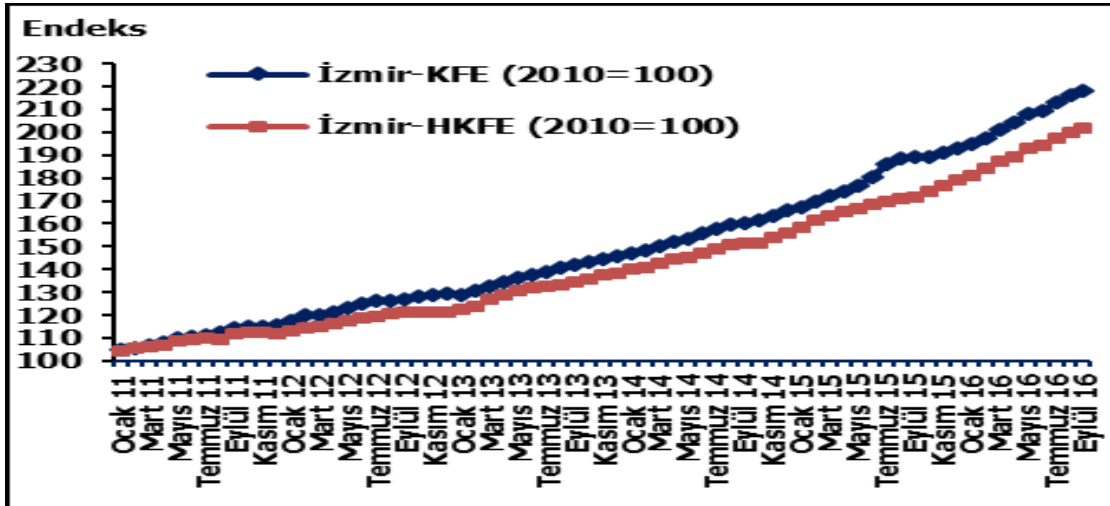
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

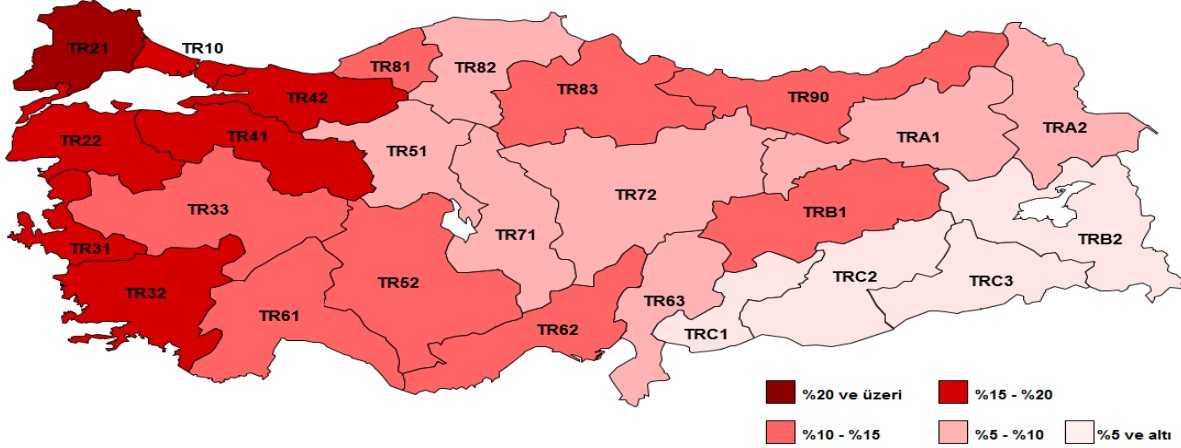


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



İSTANBUL

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

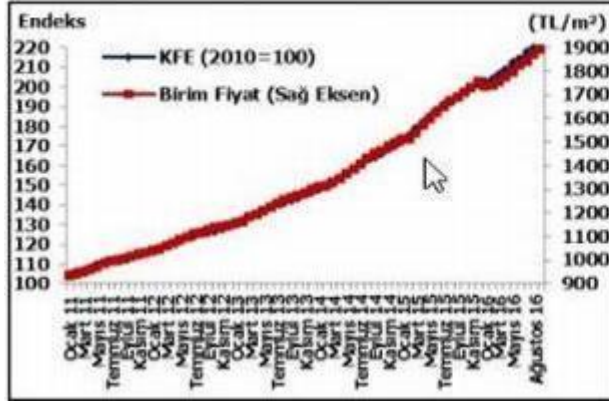
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtılabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "**İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri**" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

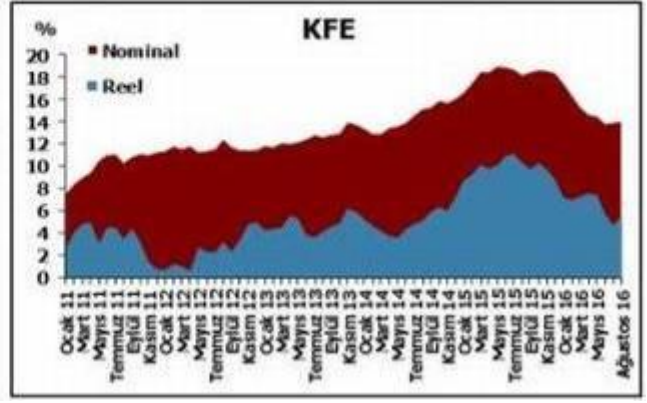
Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2'de HKFE verilmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

İstanbul ili içinde geçen anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 10 grubunu oluşturan İstanbul için 234,28 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 278,08 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, İstanbul'da bu oran % 18,69'dur. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, İstanbul ili içinse %16,26'dır. (Tablo 4).

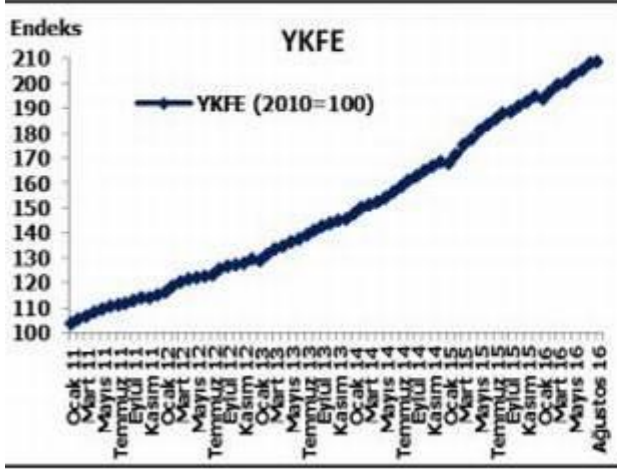
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

Dönem	TR10	TR10
Ağu.15	234.28	212.87
Eyl.15	240.31	215.78
Eki.15	246.03	220.42
Kas.15	251.06	223.76
Ara.15	252.77	226.52
Oca.16	254.10	228.61
Şub.16	256.03	230.83
Mar.16	259.26	233.45
Nis.16	262.92	236.88
May.16	266.85	240.76
Haz.16	268.03	242.80
Tem.16	274.02	245.07
Ağu.16	278.08	247.48

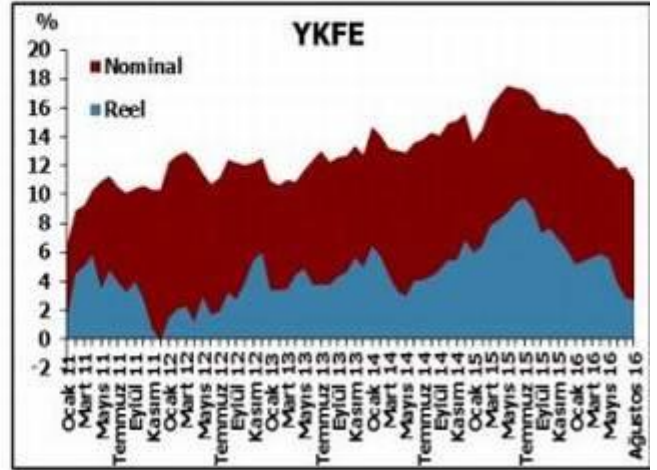
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapıımı gerçekleştiren konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



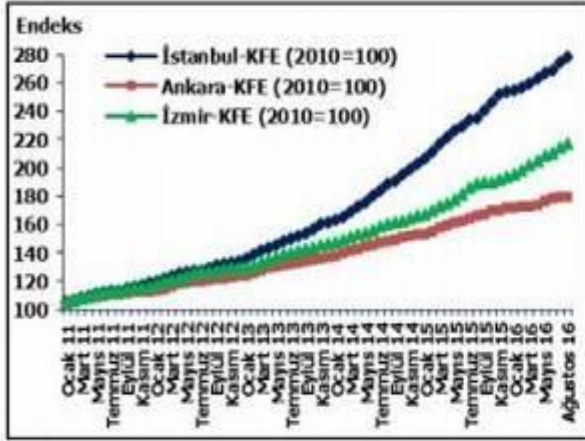
Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

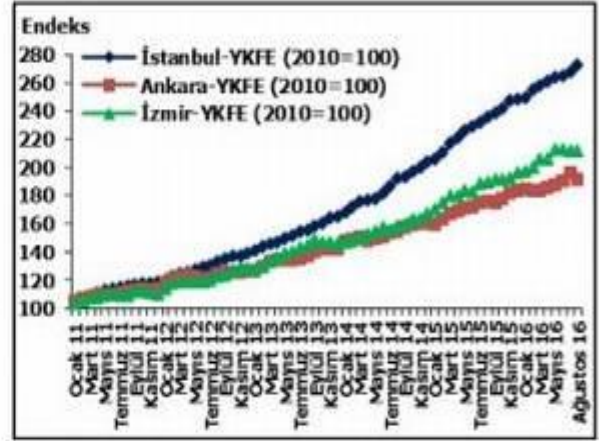
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre **İstanbul**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **1,48**, 0,06 ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **18,69**, 7,95 ve 14,73 oranlarında artış göstermiştir. Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, **İstanbul'da yüzde 1,56 oranında artış görülürken**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,36 ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,37**, 8,57 ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



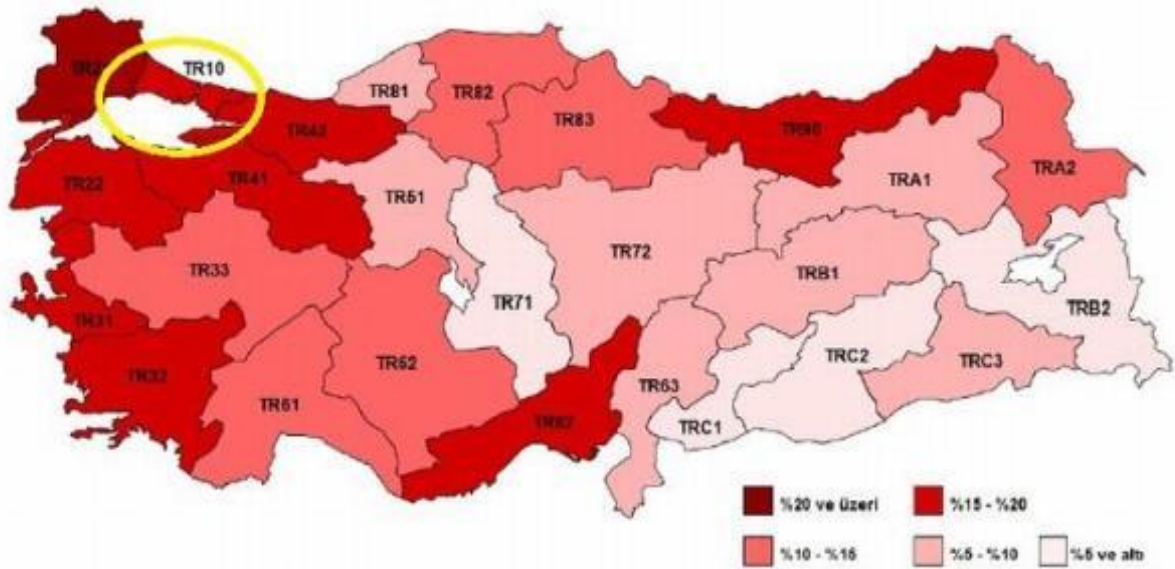
Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, **KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin** yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve **yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu**, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: İSTANBUL-EYÜP
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: TOPÇULAR
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: TIKVEŞLİ
PAFTA NO	: 72
ADA NO	: 247
PARSEL NO	: 56
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: BAHÇELİ KARGİR FABRİKA VE MÜŞTEMİLAT BİNALARI
B.B. NİTELİĞİ	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	: 13.503,50 m ²
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: 10217
CİLT NO	: 6
SAHİFE NO	: 553
TAPU TARİHİ	: 28.06.2011
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

15.11.2016 tarihinde, saat 15:56 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- Güncel Tapu Kaydı
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müstemilat Binaları" nitelikli ana gayrimenkule ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

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

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

Plan Notları;

"A Bölgesi" olarak belirlenen alanlar için belirlenen plan notları aşağıdaki gibidir.

*Hem küçük sanayi hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı, büro ve başka nitelikte yapı yapılabilir.

*A Bölgesi'nde yer almasına izin verilecek küçük sanayi türleri çevreyi kirlletici ve rahatsız edici katı sıvı gaz atıklara yol açmayan türler olacaktır. Ayrıca 208-209 kot sanayilerden makarna ve şehriye ve diğerleri ile 214-231-239-243-260-280-292-391-393-395-396-399 kot sanayiler küçük sanayi ölçeğinde üretim yapsalar dahi bu bölgede yer alamazlar.

*A Bölgesi'nde yer almasına izin verilen küçük sanayi türleri ile ilgili tesisler için:

- TAKS maks=0,50, KAKSmaks=1,50, Maksimum kat adedi 3"tür.

*A Bölgesi'nde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları

- Zeminde ve 5,50 m. yükseklikte TAKSmaks=0,40, normal katlarda TAKSmaks=0,30 ile 0,35, minimum parsel büyüklüğü 750 m²'dir.

- 750 m²"den küçük parseller ihdas edilemez.

- 750 m² ile 3.000 m² arasındaki KAKSmaks=1,50"dir.

- 3.000 m²' den büyük parseller için KAKSmaks=1,75"dir.

- Parsel büyüklüğü 750 m²"den küçük olan yerlerde KAKSmaks=1,50 olmak koşulu ile (T) Ticaret Fonksiyonuna müsaade edilecektir.

*B Bölgesi'nde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları:

- (B) Bölgesinde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları MAKSTAKS:0,40, (zeminde ve h=5,50 Metre yüksekliğinde) TAKS (normal katlarda) 0,30 ila 0,35 Min parsel büyüklüğü 750 M²'dir.

- 750 Metreden küçük parsel ihdas edilemez. 750 M² ve 3000 M² arasındaki parsellerde KAKS:1,50 Metredir.

- 3000 Metreden büyük parseller için maksimum KAKS:1,75'dir. Parsel büyüklüğü 750 Metreden küçük olan yerlerde maksimum KAKS:1,50 olmak koşulluyla ile (T) ticaret fonksiyonu verilecektir. Dondurulmuş sanayi olarak gösterilen alan aynen kullanılacak (mevcut yapılarda ticari depolama fonksiyonu getirilmedikçe ve tevsiine kat ilavesi verilmez.

Mimari Proje

Taşınmazın Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 21.02.2967 tarihli onaylı mimari projesi, 21.10.1970 tarihli onaylı ilave mimari projesi ve 31.08.1972 tarihli ilave onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Eyyüp Belediyesi İmar arşivinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaza ait 14.12.1963 tarih ve 6581 nolu Yapı ruhsatı, 04.05.1965 tarih ve 2019 nolu Yapı Ruhsatı ve 10.06.1967 tarih ve 3422 nolu Yapı Ruhsat belgeleri ile 27.11.1974 tarih ve 1734 sayılı Yapı Muayene Kullanma İzin Belgesi bulunduğu arşiv kayıtlarından anlaşılmış; ancak belgelere rastlanmamıştır. Değerlemesi yapılan taşınmaz için cins tashihi işlemi gerçekleştirmiş ve ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri almış ve projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür.

Cezai Tutanak

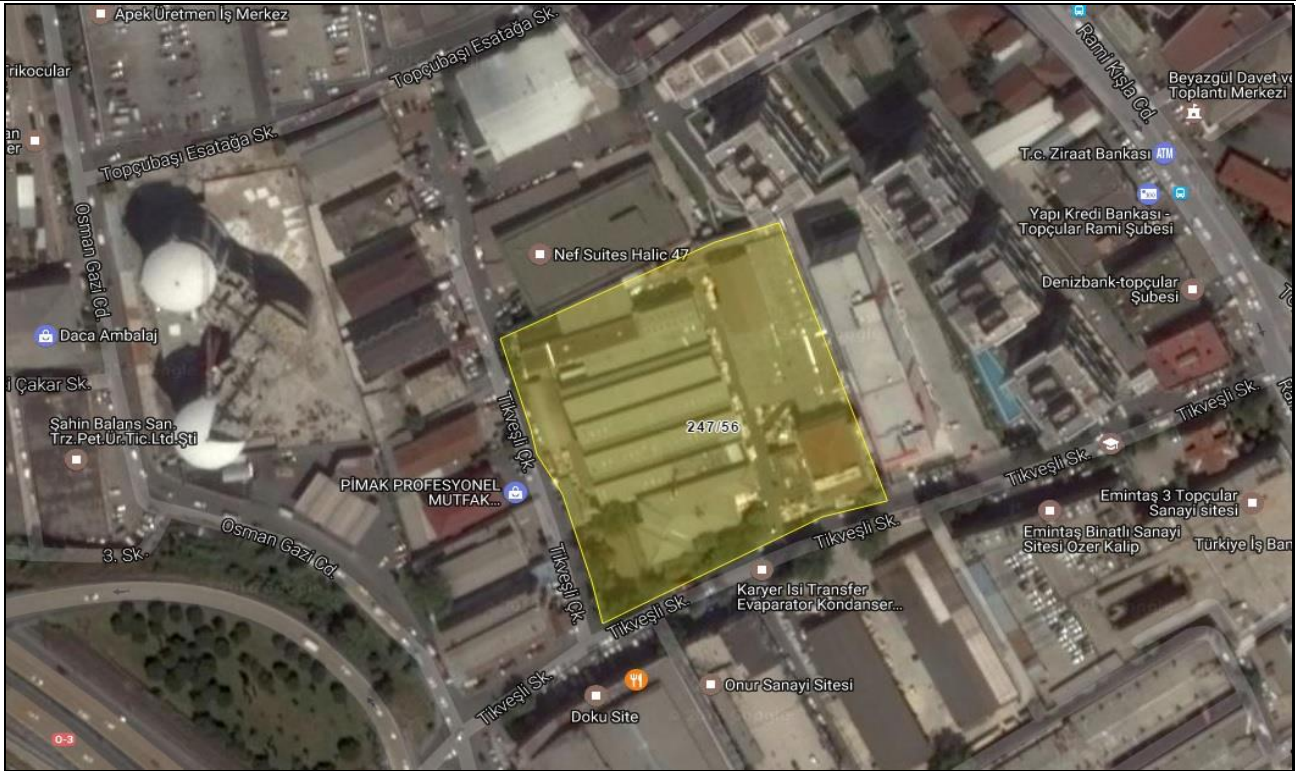
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 41.039501 K – 28.918916 D)



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

Bölge sanayi alanı niteliğinde olup blok düzen şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevredeki şehitlik ve mezarlık nirengi noktalarıdır. Seferağan, Avas Sanayi Sitesi, Pasmakçı Sanayi Sitesi, Doku Sitesi, Ozar Sanayi Sitesi, Kanbay Sitesi, Sarıcı Metal Sanayi, Apek ve Yüner İplik Emintaş gibi sanayi siteleri bulunmaktadır. İş Bankası, Kuveyttürk, Türkiye Finans Katılım Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank gibi banka şubeleri de yol aksı Rami-Kışla Caddesi üzerinde yer seçmişlerdir. Yakın çevrede meslek okulu ve camii gibi donatı alanları bulunmaktadır. Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa-Eyüp Topçular Bölgesi Türkiye'nin ilk sanayi bölgelerindedir. Özellikle 30 yıldan fazla sanayi sektöründe faaliyet gösteren firmaların bu alanda yer seçtiği gözlenmektedir. Bu merkezlerde gelişme de 1960 sonrası başlamıştır. Bu bölge, içerdiği fonksiyonlar açısından MİA üzerindeki baskıyı azaltacak bir bölge olup MİA ile bütüncül olarak ele alınması gerekmektedir. Bu nedenle bütünleşme bölgesi olarak öngörülmüştür. Bayrampaşa-Eyüp Bölgesi'nde; 1-50 işgücü büyüklüğüne sahip ve kirletici özelliği düşük sanayi firmalarının mevcut durumunun sağlıklılaştırılarak korunması, fakat satış faaliyetini üretimle bir arada yürütmesi, kirleticilik özelliği yüksek özellikle 50+ işgücü büyüklüğüne sahip sanayi firmalarının bölgeden çıkarılması ve boşalan alanların merkezler kademelenmesi öngörüsü doğrultusunda ticaret-hizmet fonksiyonu ağırlıklı kullanımları için il çevre düzeni planında kararlar alınmıştır. Eyüp'ten başlayarak batıda Büyükçekmece'ye kadar uzanan alanın kuzeyinde oturan ve çalışan nüfus yönünden çok büyük bir dengesizlik bulunmaktadır. Toplumsal hizmetler ve iş hizmetlerinin en yetersiz olduğu bölge konumunda olan bu alanda nüfusa hizmet vermek üzere lokal hizmet merkezlerinin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Bu durum, gelecekte MİA'nın artma eğiliminde olan yükünü de hafifletecektir. Özellikle Bayrampaşa ve Eyüp'ün alt merkezler düzeyinde faaliyet göstermesi ve faaliyetlerinin artırılması öngörülmektedir.

Önemli Yerler	Mesafe (km)
Eyyüp Belediyesi	3.3 km
Eyyüp Kaymakamlığı	2.7 km
Haliç Köprüsü	3.5 km
Atatürk Köprüsü	6.9 km
Atatürk Havaalanı	16 km

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Eyyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 13.503,50 m² alanlı 56 parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak yamuk bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi beton duvar üzeri demir korkuluk / demir direkli tel ile çevrilmiş durumdadır. Parsel içerisinde açık alanlar asfalt ya da beton kaplı olup büyük bir kısmı depo ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Tesis üzerinde ayrık ve bitişik nizamlarda inşa edilmiş 13 adet yapı

bulunmaktadır. Kalan kısmı ise sundurmalarla kapatılmış ve yine depo olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde 4 adet üretim binası, idari bina, ek bina, sundurma (depo) marangoz ve sundurma bölümü, betonarme sundurma, ofis binası, güvenlik kulübesi, depo bölümleri yer almaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binaların tamamın kadastro paftası üzerine işlenmiş olduğu görülmüştür.

İdari Bina:

Değerleme konusu parselin güney batı köşesinde yer alan Bodrum + zemin + 1normal kattan oluşan Betonarme binadır. Binanın bodrum katı yaklaşık brüt 380 m² kullanım alanlı, zemin kat oturma alanına 761 m², normal katı 761 m² olmak üzere bina toplam brüt 1.902 m² kullanım alanlıdır. Binanın bodrum katında yemekhane, mutfak ve depolar, zemin katında bina girişi ve ofisler, normal katında ise showroom, toplantı odası ve yönetici ofisleri bulunmaktadır. Katlar arası irtibat basamakları ahşap betonarme iç merdiven ile sağlanmaktadır. Zemin kattan üretim binasına geçiş bulunmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede zeminler paledyan kaplama, granit seramik, laminat parke ve PVC zemin kaplaması, duvarlar plastik ya da saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı ya da asma tavadır.

Üretim I Binası:

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

Üretim II Binası:

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

Üretim III Binası:

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

Üretim IV Binası:

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

Ek Bina:

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



Sundurma (Depo):

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

Marangozhane:

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

Marangozhane (Sundurma):

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

Betonarme Sundurma:

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

Ofis Binası:

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

Depo:

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

Güvenlik Kulübesi:

Tesis girişinde konumlu olan yapı tek katlı ve yaklaşık 35 m² kullanım alanı olup, dinlenme ve karşılama bölümlerinden oluşmaktadır.

-Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların toplam inşaat alanı 13.794 m² olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tesis halihazırda Karyer, Frenoks ve Kolor Metal firmaları tarafından üretim, montaj ve ofis maksatlı kullanılmakta olup, parselin çevre ve peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

EMSAL 1: REPLAY EMLAK: 0532 673 95 56

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 9.500 m² yüzölçümlü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde "Konut + Ticaret" alanı lejantlı olduğu belirtilen arsa vasıflı taşınmaz 30.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın E-5 Karayoluna daha yakın olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmekte olup, yapılaşma koşulları itibarıyla daha dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	9.500 m ²	3.158,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	9.500 m ²	3.790,-TL/m ²

EMSAL 2: ZAFER ÇAL: 0532 244 94 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı sanayi bölgesinde 1.410 m² yüzölçümlü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde (Ticaret + Hizmet) alanı lejantlı ve Emsal: 1.75, Taks:0.50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 8.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın Rami Kışlası Caddesine yakın konumda olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.410 m ²	6.028,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.410 m ²	5.425,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.410 m ²	4.883,-TL/m ²

EMSAL 3: PRO ULUS ETİLER(YILMAZ BEY): 0505 578 41 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 25.000 m² yüzölçümlü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde (Ticaret + Hizmet) alanı lejantlı ve Emsal: 1.75, Taks:0.50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 120.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın E-5 Karayoluna ve Vatan Caddesine cepheli olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25.000 m ²	4.800,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25.000 m ²	4.080,-TL/m ²

EMSAL 4: SERNA GAYRİMENKUL(MERVE HANIM): 0533 453 13 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı bölgede konumlu 5.800 m² yüzölçümlü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde Turizm alanı lejantlı arsa 35.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiş olup, turizm imarlı olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve negatif yönde % 25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.800 m ²	6.035,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.800 m ²	5.432,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.800 m ²	4.074,-TL/m ²

EMSAL 5: VİP EMLAK(NECATİ BEY): 0532 156 11 41

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Z+1 Normal kat şeklinde inşa edilmiş, toplam 1.500 m² kullanım alanlı sanayi tesisi 5.950.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlıdır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın birim satış değeri üzerinden negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	3.967,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	3.570,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	3.213,-TL/m ²

EMSAL 6: REMAX ANALİZ(AHMET BEY): 0533 590 30 30

Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesinde yer alan zemin kat şeklinde inşa edilmiş, 314 m² alanlı müstakil işyeri 1.450.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlıdır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10



pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın birim satış değeri üzerinden negatif yönde % 25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	314 m ²	4.618-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	314 m ²	4.156,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	314 m ²	3.117,-TL/m ²

EMSAL 7: NECATİ EMLAK: 0534 276 90 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı sanayi bölgesinde yer alan zemin+ 2 normal kat şeklinde inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu 50 m² kullanım alanlı Atölye& İşyeri 210.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlıdır. Emsal taşınmazın birim satış değeri üzerinden negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	4.200-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.780,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.213,-TL/m ²

EMSAL 8: VİP EMLAK(NECATİ BEY): 0532 156 11 41

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı sanayi bölgesi içerisinde yer alan 1.000 m² kullanım alanlı sanayi tesisi 2.800.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olmasına karşın konumu itibariyle dezavantajlıdır ve bu sebeple şerefiye düzeltmesi uygulanmamıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	2.800-TL/m ²
---------------------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 9: VOLKAN ULU: 0532 604 20 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin kat + normal kat şeklinde inşa edilmiş, 1.360 m² müstakil işyeri 5.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ve kullanım amacı dikkate alınarak birim satış değeri üzerinden negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.360 m ²	3.860-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.360 m ²	3.474,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.360 m ²	3.127,-TL/m ²

EMSAL 10: CÜNEYT PALANCI EMLAK: 0532 604 20 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki sanayi sitesinde bulunan 750 m² kullanım alanlı müstakil bina 7.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konum itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	700 m ²	9,33-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	700 m ²	6,53-TL/m ² /ay

EMSAL 11: TURİYAP BAYRAMPASA(TARIK BEY): 0532 376 02 39

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sanayi sitesi içerisinde yer alan 500 m² kullanım alanlı müstakil bina 6.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konum ve kullanım amacı itibarıyla kısmen avantajlı olup, negatif yönde %45 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	500 m ²	13,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	500 m ²	7,15-TL/m ² /ay

EMSAL 12: VİP EMLAK(HALUK BEY): 0538 295 01 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve aynı sanayi sitesi içerisinde yer alan 550 m² müstakil atölye& işyeri 6.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konum ve kullanım amacı itibarıyla kısmen avantajlı olup, negatif yönde % 40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.480 m ²	10,91-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.480 m ²	6.54-TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş arsa; sanayi, atölye ve işyeri olarak kullanılan satılık/kiralık müstakil yapı emsalleri elde edilmiştir. Emsal mülklerin değerlendirme konusu taşınmazlar ile karşılaştırması yapılarak ortalama satış ve kira birim değerleri belirlenmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Ulaşım akslarına yakın olması
- Cins tashiinin yapılmış olması
- Bulunduğu bölgede sanayinin gelişmiş olması
- Bölgenin sosyal donatı alanlarına yakın olması
- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Köşe konumda yer alması,
- Cins tashiine konu olması ve iskan belgesinin bulunması

Olumsuz etken:

- Taşınmazın park ve yola terklerinin bulunması
- Parsel üzerinde yer alan binaların kısmen bakımsız ve tadilata ihtiyacının olması
- Bölgede yüksek katlı konut ve ticari binaların inşa edilmesine karşın parselin imar şartlarının buna uygun olmaması
- Parseli yola terki ile iki parsel oluşacak olması

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımıdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticaret ve Hizmet Binası" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülmektedir değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa sunulmuş arsa emsalleri, satışa, kiraya arz edilmiş olan müstakil kullanımdaki gayrimenkullere ilişkin beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş atölye/İşyeri ve arsa emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen müstakil yapıların kapalı kullanım alanları üzerinden karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden 3.100,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

TOPLAM KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ:

13.794.00 m² x 3.100,-TL/m²=42.761.400,-TL~42.762.000,-TL

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu mülk; nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan işyeri, atölye ve sanayi tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir. Taşınmazın mevcut hali ile yeniden kiraya verilmesinin güç olması nedeniyle taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 5,50,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 75.870,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

13.794.00 m² x 5.50,-TL/m²=75.867,-TL~75.870,-TL

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;
75.870,-TL (YETMİŞBEŞBİNSEKİZYETMİŞTÜRKLİRASI)

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;
89.527,-TL (SEKSENDOKUZBİNBEŞYÜZYİRMİYEDİTÜRKLİRASI)

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın konumda yer alan satılık arsa emsalleri incelenmiş, olumlu/olumsuz özellikler irdelenerek yapılan şerefiye düzeltmeleri sonrası arsa birim değeri belirlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

ARSA DEĞERİ					
Arsa Alanı	Terk Miktarları	Terk Sonrası alanı(m ²)	Birim Değeri	Toplam değeri	
13503,50 m2	1940 m2 + 1623,50 m2	9.940	4100	40.754.000,00 TL	
BİNALARIN DEĞERİ					
Yapı Niteliği	Kullanım Alanı(m2)	Yapı Sınıfı	Yapı birim Maliyeti	Amortisman Oranı	Değeri
İdari Bina	1902	3-A	630	50%	599.130,00 ₺
Üretim I Binası	4000	2-B	390	50%	780.000,00 ₺
Üretim II Binası	720	2-B	390	50%	140.400,00 ₺
Üretim III Binası	660	2-B	390	50%	128.700,00 ₺
Üretim IV Binası	2220	2-B	390	50%	432.900,00 ₺
Ek Bina	650	3-A	630	50%	204.750,00 ₺
Sundurma (Depo)	572	2-A	290	50%	82.940,00 ₺
Marangozhane	120	2-B	390	50%	23.400,00 ₺
Marangozhane (sundurma)	60	2-A	290	50%	8.700,00 ₺
Betonarme Sundurma	216	2-B	390	50%	42.120,00 ₺
Ofis Binası	2520	3-A	630	50%	793.800,00 ₺
Depo	119	2-B	390	50%	23.205,00 ₺
Güvenlik	35	2-B	390	50%	6.825,00 ₺
				Toplam	3.266.870,00 ₺

ARSA DEĞERİ= 40.754.000,-TL

YAPI DEĞERİ= 3.266.870,-TL

TOPLAM KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ: 44.020.870, TL ≈ 44.020.000,-TL

** 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesininin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan 3-A, 2-A ve 2-B sınıfları dikkate alınmıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın halihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkullerin satışa arz bedelleri, değerlendirme konusu parselin yüz ölçümü, imar durumu, terk miktarları, parsel üzerinde bulunan yapıların kullanım amaçları, alanları, yaşları dikkate alınarak taşınmaz için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalamasının taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerini daha gerçekçi yansıtacağı kanaatine varılmış ve değer takdiri yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	42.762.000,-TL
MALİYET YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	44.020.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	43.391.000,-TL
KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ	75.870,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre BAHÇELİ KARGİR FABRİKA VE MÜŞTEMİLAT BİNALARI vasıflıdır. Cins tashihi yapılmış olan taşınmazın tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur.

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

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

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

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

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0175/3	28.12.2015	39.681.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 56 parselde "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müstemilat Binaları" vasfıyla kayıtlı taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, kullanım amacı, konumu, yapıların yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değerinin:

43.391.000.-TL (KIRKÜÇMİLYONÜÇYÜZDOKSANBİRBİNTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

51.201.380,-TL (ELLİBİRMİLYONİKİYÜZBİRBİNÜÇYÜZSEKSENTÜRKLİRASI)
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;

BİNALARIN SİGORTAYA ESAS DEĞERİ		
Yapı Niteliği	Kullanım Alanı	Sigortaya Esas Değerleri
İdari Bina	1902,00	1.198.260,00 TL
Üretim I Binası	4000,00	1.560.000,00 TL
Üretim II Binası	720,00	280.800,00 TL
Üretim III Binası	660,00	257.400,00 TL
Üretim IV Binası	2220,00	865.800,00 TL
Ek Bina	650,00	409.500,00 TL
Sundurma (Depo)	572,00	165.880,00 TL
Marangozhane	120,00	46.800,00 TL
Marangozhane (sundurma)	60,00	16.200,00 TL
Betonarme Sundurma	216,00	84.240,00 TL
Ofis Binası	2520,00	1.587.600,00 TL
Depo	119,00	46.410,00 TL
Güvenlik	35,00	13.650,00 TL
		6.532.540,00 TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Merkezi Adres: 7-8 No: 329-699 - Sektör: KODM16 No: (0332) 248-15 01 - Fax: (0332) 288 30 02 (0332) 430 70 15 MERKEZİ VE BİLİMLER www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 44557