



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Fabrika

Değerleme

Eyüpsultan / İstanbul

Raporu

2020A574 / 29.12.2020



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Eyüpsultan'da konumlu olan "1 Adet Fabrika"nın pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2020A574** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 13.503,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 13.794 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	80.605.000.-TL	Seksenmilyonaltıyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	95.113.900.-TL	Doksanbeşmilyonyüzonüçbindokuzyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	145.000.-TL	Yüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	156.600.-TL	Yüzellialtıbinaltıyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.11.2020 tarih, 223-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından belirtilen herhangi bir özel talep bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Topçular Mahallesi Tikveşli Sokak, No:8, Eyüpsultan/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Mevki, 247 ada 56 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	13.503,50 m ²	
İMAR DURUMU	<i>Değerlemeye konu taşınmazın imar durumu, "3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu" başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.</i>	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Küçük Sanayi / Ticaret + Hizmet	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 1965
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: -
	Otopark Kapasitesi: 40 araç	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	13.959 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	13.959 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	10.895 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,66 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	5.300 TL/m ²
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ	10,50 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	80.605.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	95.113.900.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARIÇ)	145.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	156.600.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020A574 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Mevki, 247 ada, 56 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2020 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Bora Can KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.11.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 56 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2020 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

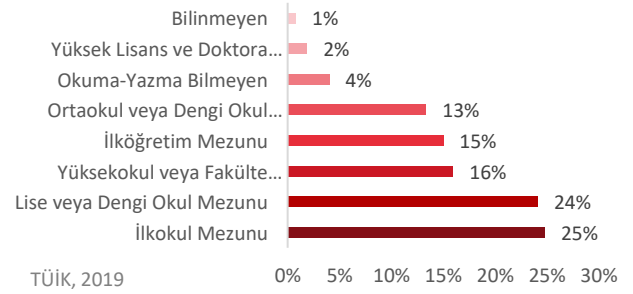
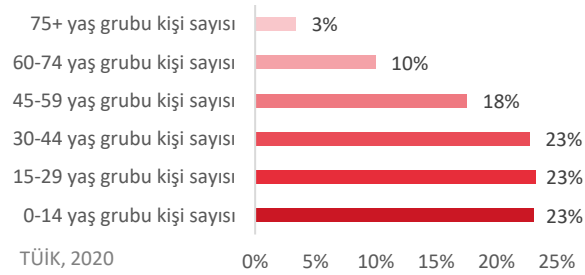
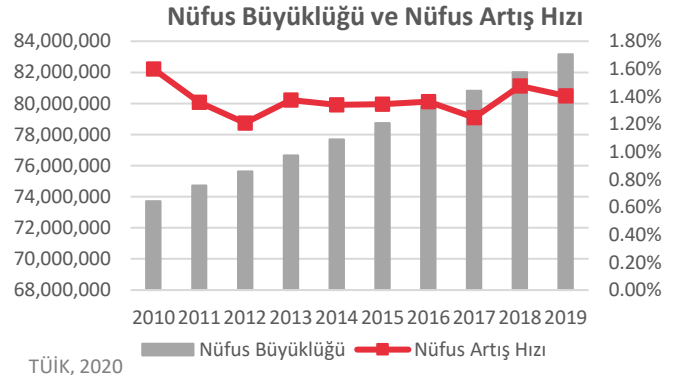
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

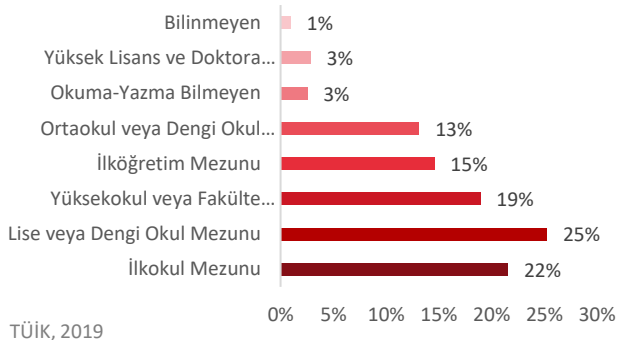
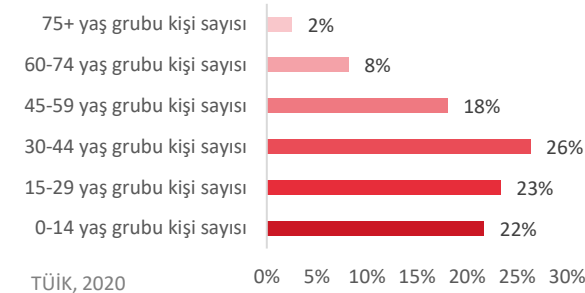
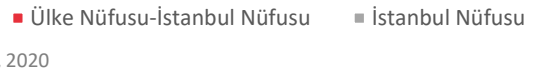
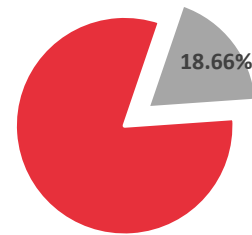
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (%1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, %49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



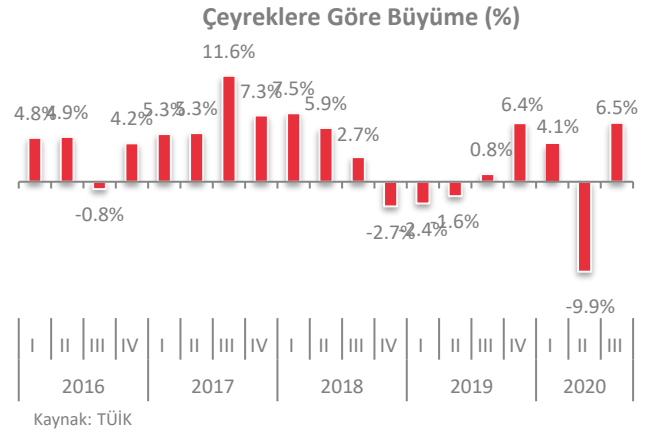
İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun %18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

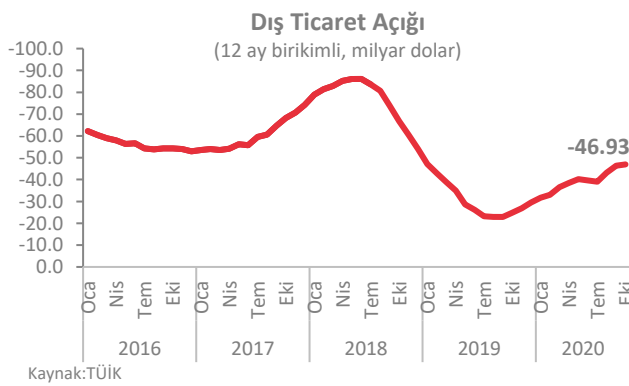


2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatta yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi	Topçular
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Tikveşli
Ada No	247
Parsel No	56
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13.503,50 m ²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

TKGM Web Tapu Hizmetleri'nden 23.11.2020 tarih, saat 11:28 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Eyüpsultan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Eyüpsultan Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 02.07.1998

Lejandi: Kısmen “Küçük Sanayi Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen “Yol Alanı”

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

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

Yapılaşma Şartları (Küçük sanayi fonksiyonlu yapılaşma için);

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

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

Yapılaşma Şartları (Ticaret ve hizmet fonksiyonlu yapılaşma için);

➤ **8.125 m² lik kısım için:**

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

➤ **1.755 m² lik kısım için:**

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

Plan Notları

(A) Bölgesi:

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

(A) ve (B) Bölgeleriyle İlgili Genel Hükümler

- Çıkmalar emsale dahildir. İmar koşulu olarak saptanmış min parsel büyüklüklerine göre ifraz yapılamaz.
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bodrum katlar parselin tamamında otopark olarak kullanılmak kaydıyla emsale dahil edilmeyecektir. (A) ve (B) bölgeleri içinde uygulanmak üzere getirilmiş olan yukarıdaki imar koşulları yalnız bu bölgeler için geçerli olup diğer ticaret ve iş alanlarında kullanılmaz. Her 100 m²'lik brüt inşaat alanı için 2 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Eyüpsultan Belediyesi'nde 24.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	26.07.1963	6581	5.086	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	04.05.1965	2019	-	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	21.02.1967	3402	-	Tadilat	Depo (6.512,32 m ²)
Onaylı Mimari Proje	21.10.1970	1693	-	İlave	İlave B (239,18 m ²), C (351,30m ²) ve D Blok (253,98 m ²)
Onaylı Mimari Proje	31.08.1972	5105	-	İlave	İlave A Blok tadilat(2.454,16 m ²)
Yapı Ruhsatı	14.12.1963	6581	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	04.05.1965	2019	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	10.06.1967	3402	-	Yeni Yapı	-

Yapı Ruhsatı	24.10.1972	5105	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	04.12.1973	72/6853	-	Yeni Yapı	-
Yapı Kullanma İzni	15.03.1965	2019	-	Yeni Yapı	-
Yapı Kullanma İzni	07.06.1974	2909	-	Yeni Yapı	A Blok (bodrum+ zemin+ 3 n.k.)

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

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

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

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

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul kiracı kullanımında olup gayrimenkulün kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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



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

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

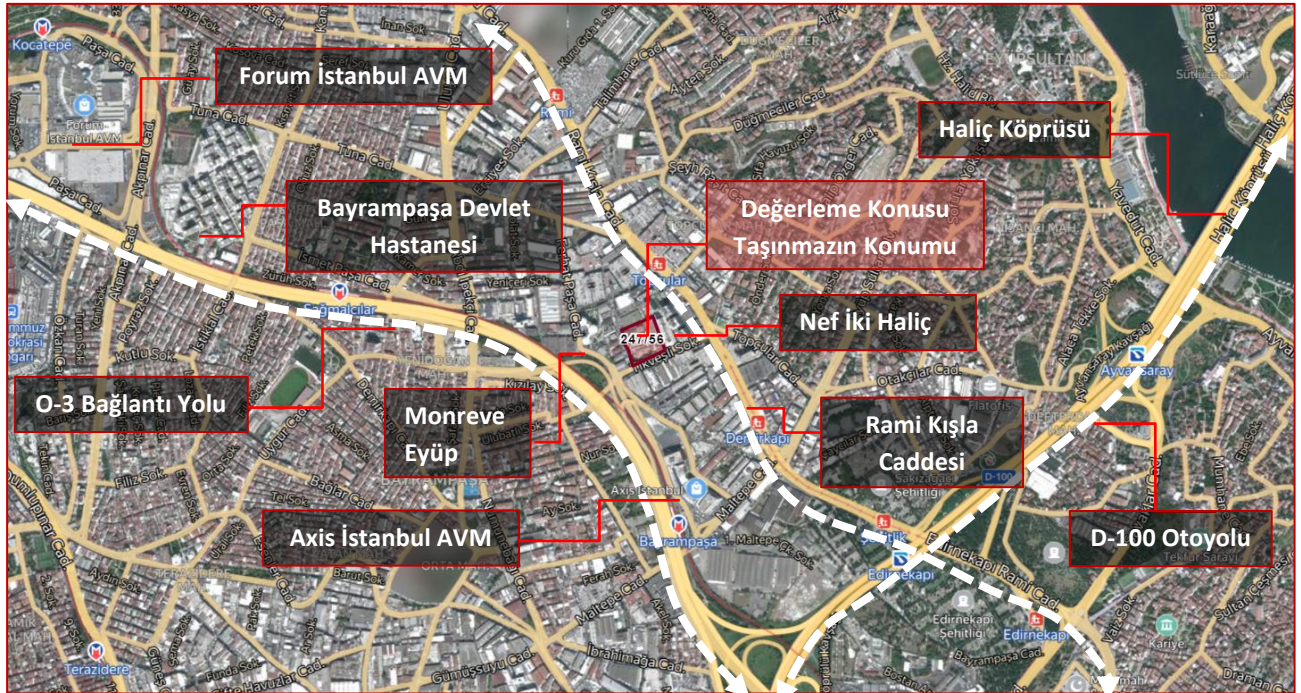
Taşınmazın bulunduğu mevki için bölgesel bir analiz yapıldığında bölgede genellikle küçük işletme ve küçük sanayi alanlarının yer aldığını söylemek mümkündür. E-80 Otoyolu'nun batısında, taşınmazın karşı bölgesinde ise tekstil sektöründe pazarlama ve depolama amaçlı kullanılan alanların yer aldığı görülmektedir.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

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

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

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

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi'nde konumlu fabrikadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projelerinde ve tapu kaydında "Bahçeli Kargir Fabrika Binası ve Müştemilat Binaları" niteliklidir. Değerleme konusu tesisin konumlu olduğu parsel 13.503,5 m² alana sahip olup topografik olarak düz bir yapıya ve geometrik olarak yamuk kenarlı dikdörtgen şekline sahiptir.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu parselin güneydoğusunda ve İdari Bina I'nin bitişiğinde Depo bulunmakta olup bu yapı tek katlıdır ve 119 m² kapalı alana sahiptir.

Değerleme konusu parselin doğusunda İdari Bina I ve Üretim Holü IV arasında kalan kısımda bodrum katta betonarme sundurma bulunmaktadır. Yaklaşık 220 m² kapalı alana sahip olan yapı depo olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parselin güneyinde ve tesis girişinde ise Güvenlik Kulübesi bulunmakta olup bu yapı yaklaşık 35 m² kapalı alana sahiptir.

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Yapı Adı	İdari Bina I	İdari Bina II
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	B+Z+3 N.K (5 kat)	B+Z+1N.K (3 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.444,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)	2.080,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)
Yaşı	~50	~50
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut
Isıtma Sistemi	Merkezi Sistem	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi,	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi,

Yapı Adı	Üretim Holü I	Üretim Holü II
İnşaat Tarzı	Betonarme-çelik karkas	Betonarme-çelik karkas
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	B+Z (2 kat)	B+Z (2 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	4.000,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)	720,00m ² (Yasal ve Mevcut durum)
Yaşı	~50	~50
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Asansör	Mevcut	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark

Yapı Adı	Üretim Holü III	Üretim Holü IV
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Z+2N.K (3 kat)	B+Z (2 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	660,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)	2.100,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)
Yaşı	~50	~50
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark
Diğer	-	-

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

Yapı Adı	Depo (Sundurma)	Marangozhane
İnşaat Tarzı	Çelik karkas	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Z (1 kat)	B+Z (2 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	410,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)	180,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)
Yaşı	~50	~50
Dış Cephe	-	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut değil	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark

Yapı Adı	Betonarme Sundurma	Depo
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Z (1 kat)	Z (1 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	216,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)	119,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)
Yaşı	~50	~50
Dış Cephe	-	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut değil	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark

Yapı Adı	Güvenlik Kulübesi
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Z (1 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	35,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)
Yaşı	~50
Dış Cephe	Tuğla+ Sıva+ Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı / Yapılaşma Şartları	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Cüneyt Palancı Emlak 0212 493 02 02	Topçular Mahallesi'nde konumlu	Küçük Sanayi Alanı / TAKS: 0,50 Emsal: 1,50 Hmax: 3 kat	Satılık	2.000	14.000.000	7.000	<ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.* Brüt 2.267 m² yüz ölçümüne sahiptir.* Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlıdır.* Söz konusu taşınmaz Altunizade Bağ Sokak'a 70 metre cephelidir.* Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir.* Net yüz ölçümü konu taşınmazın net yüz ölçümüne göre oldukça küçüktür.* Geometrik olarak üçgen şeklindedir.* Küçük bir pazarlık payı vardır.
2	Ticari Portföy 0542 508 89 61	Topçular Mahallesi'nde konumlu	Küçük Sanayi Alanı / TAKS: 0,50 Emsal: 1,50 Hmax: 3 kat	Satılık	2.060	14.000.000	6.796	<ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.* Brüt 3.239 m² yüz ölçümüne sahiptir.* 3.100 m² net alana sahip taşınmazın 2/3'lük kısmı satılmaktadır.* Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlıdır.* İncirlik Sokak'a 30 metre cephelidir.* Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir.* Net yüz ölçümü konu taşınmazın net yüz ölçümüne göre oldukça küçüktür.* Geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir.* Küçük bir pazarlık payı vardır.
3	Mir Yapı Gayrimenkul 0552 552 18 88	Bayrampaşa Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Hizmet Alanı / TAKS: 0,40 Emsal: 2,00 Hmax: 11,50 m	Satılık	1.600	15.000.000	9.375	<ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.* Brüt 2.100m² yüz ölçümüne sahiptir.* Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlıdır.* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.* Fabrikalar Caddesi'ne 30 metre cephelidir.* Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir.* Net yüz ölçümü konu taşınmazın net yüz ölçümüne göre oldukça küçüktür.* Geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir.* Yüksek pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı / Yapılaşma Şartları	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Palancı Emlak 0212 483 20 50	Zeytinburnu Merkezefendi Mahallesi'nde Konumlu	Merkezi İş Alanı / Emsal: 2,50 Hmax: 55 m	Satılık	14.000	100.000.000	7.143	* Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça yüksektir. * D-100 Karayolu'na oldukça yakın konumdadır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça avantajlıdır. * Caddeye yaklaşık 100 metre cephelidir. * Net yüz ölçümü konu taşınmazın net yüz ölçümünden daha büyüktür. * Geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Topçular'da ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların birim satış fiyatlarının konumlu olduğu cadde/sokak ve bu cephenin uzunluğu, cadde/sokağın ticari kabiliyeti, imar durumu, varsa terk miktarı, yüz ölçümü, topografik ve geometrik yapısı gibi durumlarına göre değiştiği gözlemlenmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alınarak söz konusu arsaların net yüz ölçümü üzerinden birim satış değerinin 7.000-7.300.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle parselin brüt yüz ölçümü üzerinden birim satış değeri 5.250-5.350 TL/m² aralığında olabilmektedir.

Fabrika Emsalleri / Kira

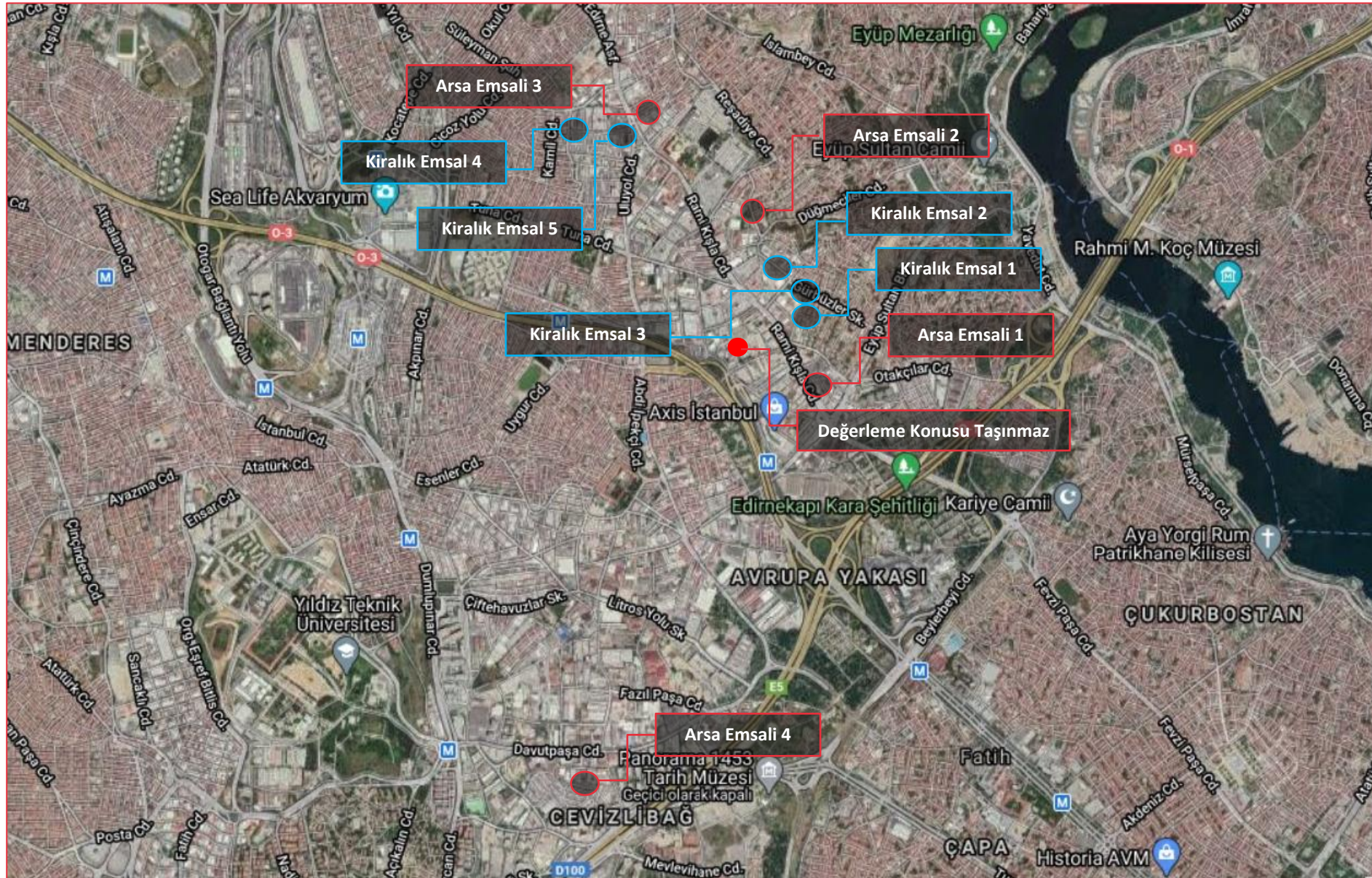
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kiralık Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Partner 0212 824 48 24	Topçular Mahallesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık	1.850	54.000	29,19	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Konumlu olduğu parselin, caddeye olan cephesi yaklaşık 25 m olup reklam kabiliyeti kısmen dezavantajlıdır. * 500 m ² açık alana sahiptir. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 25 senelik bir yapıdır. Değerlemeye konu taşınmaza göre oldukça bakımlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı çok küçüktür. * Pazarlık payı yüksektir.
2	VIP Emlak 0212 230 00 36	Topçular Mahallesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık	2.700	62.000	22,96	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Konumlu olduğu parselin, caddeye olan cephesi yaklaşık 30 m olup reklam kabiliyeti kısmen dezavantajlıdır. * 400 m ² açık alana sahiptir. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 20 senelik bir yapıdır. Değerlemeye konu taşınmaza göre oldukça bakımlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	VIP Emlak 0212 230 00 36	Topçular Mahallesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralanmış/ Yaklaşık 3 ay önce	1.000	25.000	25,00	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Konumlu olduğu parselin, caddeye olan cephesi yaklaşık 15 m olup reklam kabiliyeti oldukça dezavantajlıdır. * 200 m ² açık alana sahiptir. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 25 senelik bir yapıdır. Değerlemeye konu taşınmaza göre oldukça bakımlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı çok küçüktür.
4	Molla Team Emlak 0212 612 13 33	Bayrampaşa, Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık	3.800	115.000	30,26	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir. * Söz konusu taşınmazın yola yaklaşık 50 m cephesi bulunmaktadır. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 25 senelik bir yapıdır. Değerlemeye konu taşınmaza göre oldukça bakımlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bir miktar fazladır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kiralık Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Doruk Gayrimenkul 0212 549 32 34	Bayrampaşa, Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık	4.000	130.000	32,50	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir. * Söz konusu taşınmazın yola yaklaşık 50 m cephesi bulunmaktadır. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 30 senelik bir yapıdır. Değerlemeye konu taşınmaza göre oldukça bakımlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrikaların genellikle eski yapılar olduğu ancak yine de yukarıdaki tabloda belirtilen tüm tesislerin bakım durumunun, değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça bakımlı durumda olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu fabrikaların birim kira değerlerinin konumlu olduğu parselin cephe aldığı yolun ticari kabiliyetine, parselin yola olan cephesine ve reklam kabiliyetine, tesis bilinirliğine, erişim kolaylığına, bina kapalı alanına ve bu alanın fonksiyon bazında dağılımına, yapının inşai kalitesi ve bakım durumuna, açık alanına vb. bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 10,5-12 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Takdir edilen değer, bölgedeki diğer kira bedellerinden farklı olmasının temel sebebi, değerlemeye konu tesisin oldukça eski ve bakımsız durumda olmasıdır. Bununla birlikte, bölge genelinde rastlanan tesislere oranla oldukça farklı bir kapalı alana ve dolayısıyla farklı bir niteliğe sahip olması da birim kira değerinin düşmesine neden olmaktadır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.000	6.796	9.375	7.143
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-15%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	-3%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	2%	2%	-8%	-10%
	Yüz Ölçümü	-6%	-6%	-7%	5%
	Fiziksel Özellikleri	5%	10%	10%	5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		7.049	7.167	7.331	6.446

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - FABRİKA						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	29,19	22,96	25,00	30,26	32,50
	Pazarlık Payı	-15%	-7%	0%	-12%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	3%	3%	3%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-25%	-27%	-25%	-25%	-25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-18%	-22%	-16%	-16%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		11,51	9,91	11,20	12,57	13,04

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

Pazar Değeri-Arsa:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
247 Ada 56 parsel	13.503,50	5.300	71.568.550
YAKLAŞIK DEĞERİ			71.570.000

Pazar Kirası:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR KİRASI				
Ada/Parsel No	Bina Adı	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL/ay)
247/56	Fabrika	13.794,00	10,50	144.837
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK PAZAR KİRASI				145.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	75 Seri No.lu Emlak - Vergisi Tebliği	-	Fabrika	2020	-	1.064 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İstanbul	Fabrika	2019	10.000 m ²	1.200 TL/m ²

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
247 Ada 56 parsel	13.503,50	5.300	71.568.550
YAKLAŞIK DEĞERİ			71.570.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina I	2.444,00	1.300	45%	1.747.460
İdari Bina II	2.080,00	1.300	45%	1.487.200
Üretim Holü I	4.000,00	1.100	45%	2.420.000
Üretim Holü II	720,00	1.100	45%	435.600
Üretim Holü III	660,00	1.100	45%	399.300
Üretim Holü IV	2.100,00	1.100	45%	1.270.500
Ek Bina I	650,00	1.100	45%	393.250
Ek Bina II	180,00	1.100	45%	108.900
Sundurma I Depo	410,00	900	45%	202.950
Marangozhane	180,00	900	45%	89.100
Sundurma (Betonarme)	216,00	1.100	45%	130.680
Depo	119,00	1.100	45%	71.995

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Güvenlik Kulübesi	35,00	800	45%	15.400
TOPLAM DEĞERİ (TL)				8.772.335
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				8.770.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonlu	3.500,00	65	227.500
Çevre Duvarlar ve Tel Çit	450,00	80	36.000
TOPLAM DEĞERİ			263.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			265.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	71.568.550 TL
Bina Değeri	8.772.335 TL
Harici Müteferrik İşler	263.500 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ	80.604.385 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	80.605.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 1.850 m² kapalı alana sahip fabrika binasının, 11.000.000.-TL fiyat ile satışının düşünüldüğü ve bu tesisin aylık kira getirisinin 54.000.-TL olabileceği görüşü alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 54.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 11.000.000 \text{ TL} = 0,059$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 10,5-12,0 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ						
Ada/Parsel No	Bina Adı	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
247/56	Fabrika	13.794,00	10,50	144.837	6,00%	28.967.400
TOPLAM DEĞERİ						28.967.400
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						28.965.000

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

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

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

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

31 Temmuz 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı doğrultusunda pazar kirasında ise %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

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

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

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Fabrika**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	80.605.000
Gelir Yaklaşımı*	28.965.000

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

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

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

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

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	145.000

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	80.605.000.-TL	Seksenmilyonaltıyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	95.113.900.-TL	Doksanbeşmilyonyüzonüçbindokuzyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	145.000.-TL	Yüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	156.600.-TL	Yüzellialtıbinaltıyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293