



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Fabrika

Değerleme

Eyüpsultan / İstanbul

Raporu

2021REV503 / 27.12.2021



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Eyüpsultan'da konumlu olan **"1 Adet Fabrika"**nın pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2021REV503** 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		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	109.145.000.-TL	Yüzdokuzmilyonyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	128.791.100.-TL	Yüzyirmisekizmilyonyediyüzdoksanbirbinyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	186.000.-TL	Yüzseksenaltıbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	219.480.-TL	İkiyüzondokuzbindörtüyüzseksen.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.10.2021 tarih, 2896 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.

İrem CÖMERT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405192

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	46
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

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	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.	
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 müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Topçular Mahallesi, Tikveşli Sokak, No:8, Eyüpsultan/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Mevki, 247 ada 56 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	13.503,50 m ²	
İMAR DURUMU	Değerlemeye konu taşınmazın imar durumu, "3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu" başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Kısmen Küçük Sanayi, Kısmen Ticaret + Hizmet	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	13.959 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	16,6 Yıl	
ARSA BİRİM DEĞERİ	7.000 TL/m ²	
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ	13,50 TL/m ² /ay	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	27.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	109.145.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	128.791.100.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	186.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	219.480.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2021 tarihinde, 2021REV503 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Mevki, 247 ada, 56 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan fabrikanın 27.12.2021 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Eyüpsultan ilçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Mevki, 247 ada, 56 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan fabrikanın 27.12.2021 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A574	Ece ÇALIŞKAN VURAL Ozan KOLCUOĞLU	80.605.000

*** 29.12.2020 tarih ve 2020A574 no.lu değerleme raporunda taşınmaz için pazar kira değeri de belirlenmiş olup aylık kira bedeli KDV hariç 145.000 TL olarak takdir edilmiştir.**

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.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

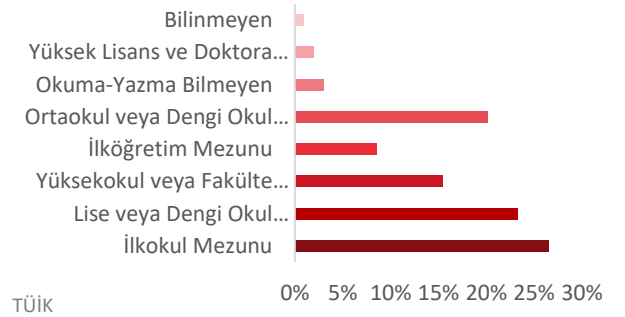
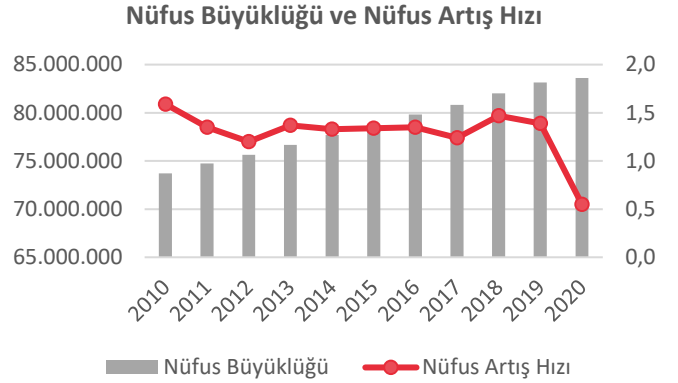
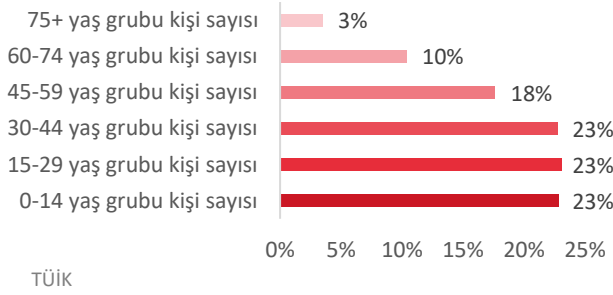
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

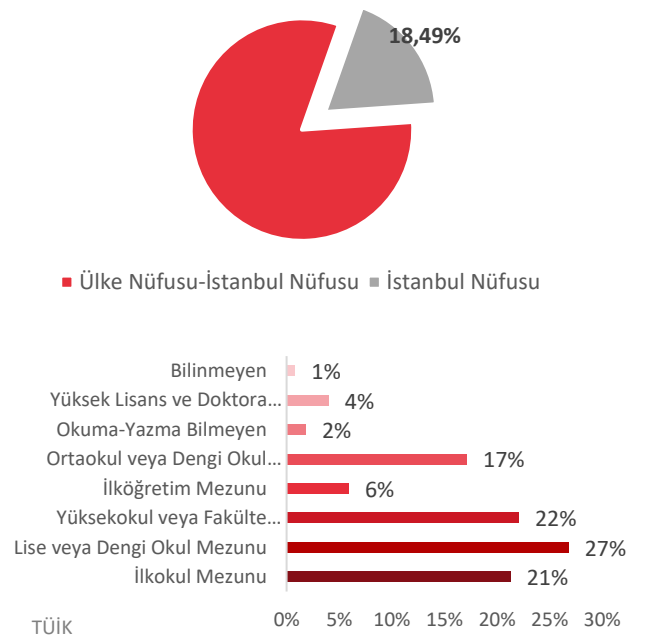
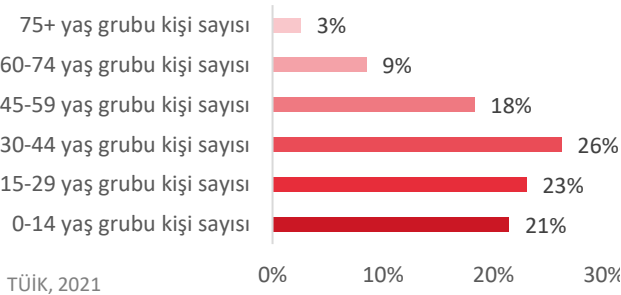
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



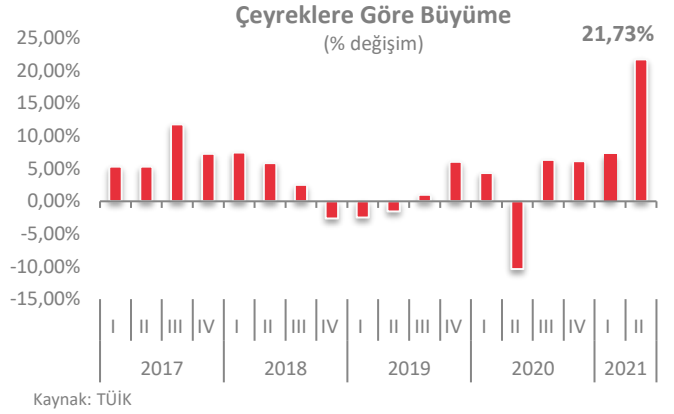
İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş 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.

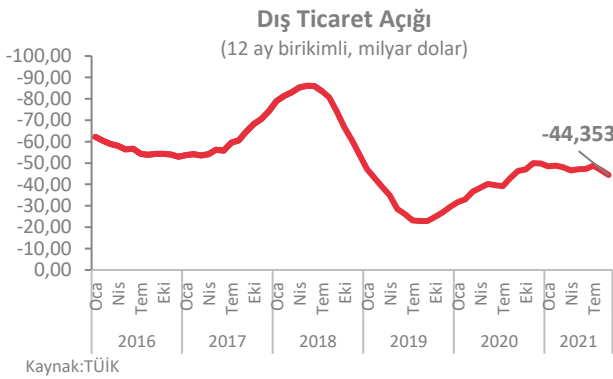
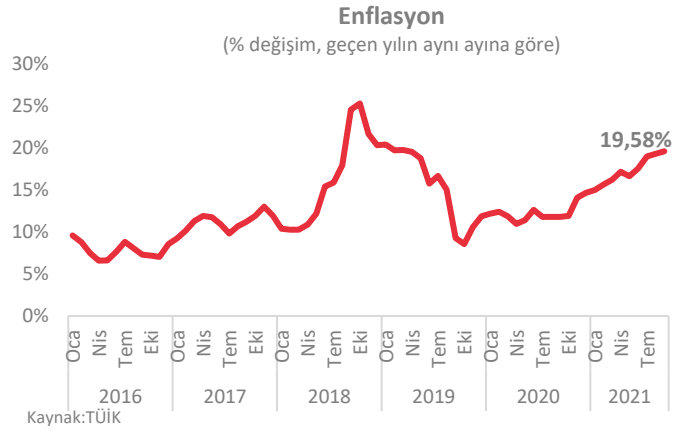


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %2,4 olurken yıllık enflasyon %19,6'dan %19,9'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir. Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %5,2 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'dan yeni bir rekor seviye olan %46,3'e yükselmiştir.



Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır. Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında %11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur. Böylece Eylül 2020'de %76,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında %89,1'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir. Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %35,9 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat %23,7 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

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 / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.11.2021 tarih, saat 15:15 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.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:15



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010621503692	20211118-1753-F01701	50369

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jZ07hyQwsA6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

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

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 ayrık 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 ayrık 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 24.11.2021 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 "hem Küçük Sanayi Alanı hem Ticaret ve Hizmet Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Yol Alanı"

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

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

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

Yapılaşma Şartları (Küçük sanayi fonksiyonlu yapılaşma için);

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

Plan notlarına göre, parsel üzerinde ticaret ve hizmet fonksiyonlu yapı inşa edilmesi durumunda yapılaşma şartları, parsel yüz ölçümüne göre değişiklik 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 taşınmazların konumlu olduğu parsel, 02.07.1998 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüpsultan Uygulama İmar Planı” kapsamında, kısmen “Küçük Sanayi Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen “Yol Alanı” lejandında kalmakta olup taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır

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

Eyüpsultan Belediyesi’nde 24.11.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul kiracı kullanımında olup gayrimenkulün kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Bu değerleme çalışmasının konusu, proje değerlemesi olmayıp çalışma, cins tashihi 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 taşınmazın 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 akstir.

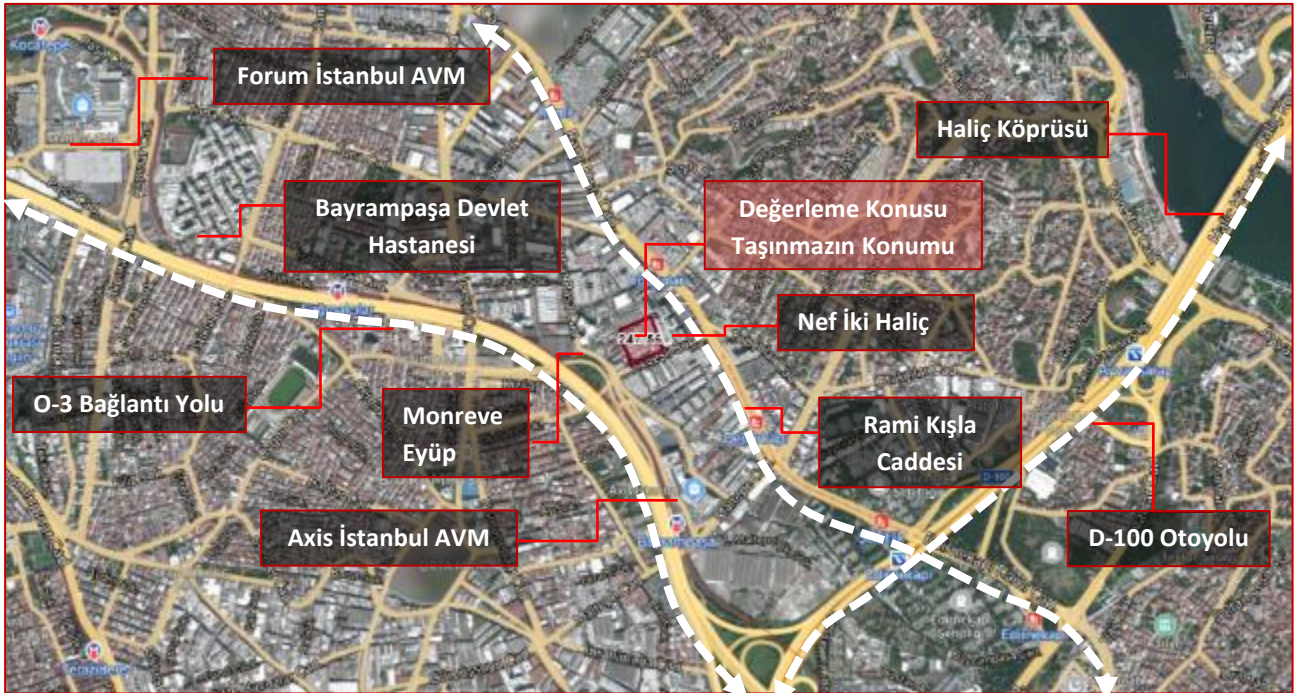
Taşınmazın bulunduğu mevki için bölgesel bir analiz yapıldığında bölgede genellikle küçük işletme ve küçük sanayi alanlarının yer aldığını söylemek mümkündür. E-80 Otoyolu'nun batısında, taşınmazın karşı bölgesinde ise tekstil sektöründe pazarlama ve depolama amaçlı kullanılan alanların yer aldığı görülmektedir.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

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

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

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

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Yapı Adı	İdari Bina I	İdari Bina II
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	B+Z+3 N.K (5 kat)	B+Z+1N.K (3 kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.444,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)	2.080,00 m ² (Yasal ve Mevcut durum)
Yaşı	~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, değerleme konusu tesis dahilindeki yapılarda, ruhsata aykırı bir değişiklik bulunmadığı görülmüştür.

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- 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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor 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 ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre kiralanıyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Emsal	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Cüneyt Palancı Emlak 0212 493 02 02	Topçular Mahallesi'nde konumlu	Küçük Sanayi Alanı / Ticaret ve Hizmet Alanı	TAKS: 0,50 Emsal: 1,50 Hmax: 3 kat/ TAKS:0,40 Emsal:1,50 Hmax: 5,50m	Satılık	2.263	29.000.000	12.815	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * 240 ada 36 no.lu parseldir. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Söz konusu taşınmazın yüz ölçümü 247 ada 56 parseli göre oldukça küçüktür. * Net parsel alanıdır. * Geometrik olarak üçgen şeklindedir. * Yapılaşma hakkı taşınmaz ile aynıdır. * Taşınmaz bir yıl önce 14 Milyon TL'ye satışa çıkmış ancak satış gerçekleşmemiştir. Şu an mal sahibinin 29 Milyon TL istediği bilgisi alınmış ancak emlak danışmanı tarafından istenen bedel üzerinden pazarlık payının çok yüksek olması gerektiği belirtilmiştir.
2	Yusuf Bey 0532 247 09 50	Bayrampaşa, Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu	Küçük Sanayi Alanı / Ticaret Alanı	TAKS: 0,40 Emsal: 2,00 Hmax: 11,50 m	Satılık	2.366	37.000.000	15.638	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlıdır. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yapılaşma hakkı taşınmaza göre avantajlıdır. * Net parsel alanıdır. * Söz konusu taşınmazın yüz ölçümü 247 ada 56 parseli göre küçüktür. * Geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklindedir. * Yüksek pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Emsal	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Turyap Bayrampaşa 0212 615 13 13	Zeytinburnu, Maltepe Mahallesi'nde Konumlu	Merkezi İş Alanı	Emsal:2,50 Hmax: 45m	Satılık	2.700	40.000.000	14.815	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgede yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen benzerdir. * D-100 Karayolu'na yakın konumludur. * Net parsel alanıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. * Söz konusu taşınmazın yüz ölçümü 247 ada 56 parseli göre küçüktür. * Geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. * Pazarlık payı vardır.
4	Derya Dündar 0533 622 65 07	Bayrampaşa, Vatan Mahallesi'nde Konumlu	Ticaret+Hizmet Alanı	Kat Adedi:3 Kat	Satılık	151	1.810.000	11.950	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgede konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Taşınmaza göre TEM otoyoluna uzak mesafede olup konumu dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * <u>Taşınmaz emsaller içerisinde konumu, yapılaşma koşulları ve reklam kabiliyeti açısından en dezavantajlı parsel olduğundan birim satış fiyatı emsallerine göre daha düşüktür.</u> * Parselin yola terkleri vardır. * 3046 ada 29 parseldir. * Söz konusu taşınmazın yüz ölçümü 247 ada 56 parseli göre oldukça küçüktür. * Geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede geçmiş 1 yıl içerisinde satış işlemi gerçekleşen arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Özellikle geçen sene satışa çıkan ilanlar üzerinden tekrar araştırma yapıldığında taşınmazların hala satılmadığı görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Topçular'da ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların birim satış fiyatlarının konumlu olduğu cadde/sokak ve bu cephenin uzunluğu, cadde/sokağın ticari kabiliyeti, imar durumu, varsa terk miktarı, yüz ölçümü, topografik ve geometrik yapısı gibi durumlarına göre değiştiği gözlemlenmiştir.
- Tüm bu özellikleri dikkate alınarak söz konusu arsanın net yüz ölçümü üzerinden birim satış değerinin 10.000.-11.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Emsallere göre taşınmazın yüz ölçümü oldukça büyük olduğundan birim satış fiyatı da emsallere göre daha düşüktür. Buradan hareketle parselin brüt yüz ölçümü üzerinden birim satış değeri 7.000-7.500 TL/m² aralığında olabilmektedir.

Fabrika Emsalleri / Kira

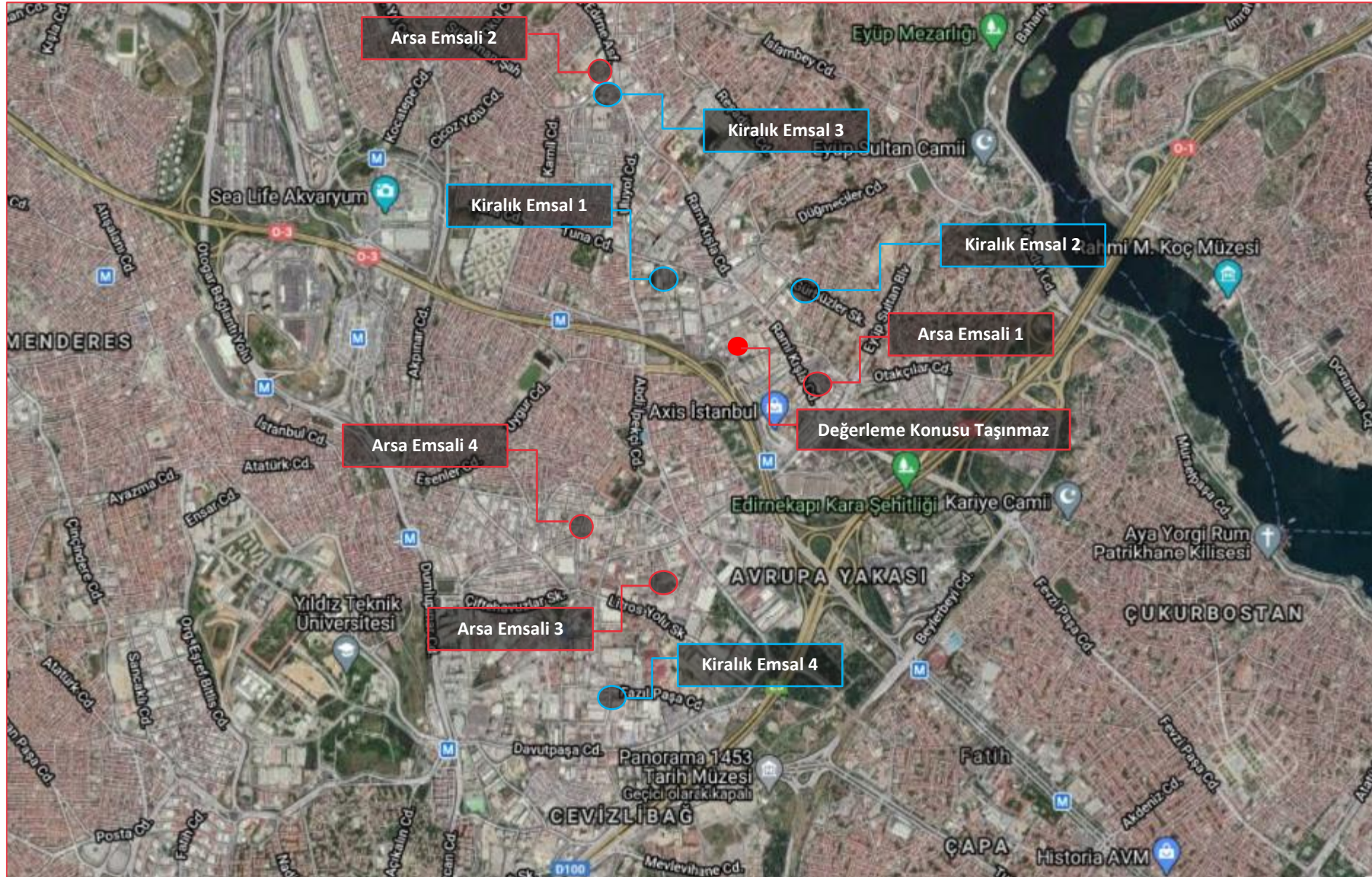
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kiralık Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Delta 0532 251 08 64	Bayrampaşa, Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralanmış/ 2-3 ay önce	3.000	80.000	26,67	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre konumu açısından daha avantajlıdır. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir. * Söz konusu taşınmazın yola yaklaşık 50m cephesi bulunmaktadır. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 25 senelik bir yapıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür.
2	VIP Emlak 0212 230 00 36	Topçular Mahallesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralanmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	1.000	25.000	25,00	<ul style="list-style-type: none"> * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Caddeye olan cephesi daha az olup reklam kabiliyeti oldukça dezavantajlıdır. * Söz konusu taşınmazın yola yaklaşık 15m cephesi bulunmaktadır. * 200 m² açık alana sahiptir. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 25 senelik bir yapıdır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür.

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
3	Palancı Emlak 0212 493 02 02	Bayrampaşa, Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu	İmalathane	Kiralık	400	12.000	30,00	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede konumludur ancak anayola mesafesi açısından taşınmaza göre kısmen avantajlıdır. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 35 senelik bir yapıdır. * Giriş kattan oluşan atölye/imalathane olarak kullanım imkanı olan taşınmazdır. * Tavan yüksekliği 2,7 metre olup iç mekana araç girişi mevcuttur. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Remax Partner 0507 054 93 57	Zeytinburnu, Maltepe Mahallesi'nde Konumlu	İmalathane	Kiralık	680	20.000	29,41	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede konumludur. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Altyapı ve ulaşım imkanları benzerdir. * Yaklaşık 30 senelik bir yapıdır. * Bodrum katta yer alan, tek kattan oluşan atölye/imalathane olarak kullanım imkanı olan taşınmazdır. Işık almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre kullanım alanı oldukça küçüktür. * 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 tespit edilmiştir.
- Tüm bu faktörler dikkate alındığında taşınmazın birim kira değerinin 13-14 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Takdir edilen değer, bölgedeki diğer kira bedellerinden farklı olmasının temel sebebi, değerlemeye konu tesisin oldukça eski ve bakımsız durumda olmasıdır. Ek olarak taşınmazın kullanım alanı emsallere göre oldukça büyük olduğundan ve taşınmazın birim kira değeri emsallerine göre daha düşüktür. Bölge küçük sanayi sitesi niteliğinde olduğu için büyük kapalı alanlı tesisler oldukça kısıtlıdır. Bölge genelinde rastlanan tesislere oranla oldukça farklı bir kapalı alana ve dolayısıyla farklı bir niteliğe sahip olması birim kira değerinin düşmesine neden olmaktadır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA					
	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	12,815	15,638	14,815	11,950
	Pazarlık Payı	-15%	-10%	-15%	-20%
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-10%	-10%	10%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-10%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-10%	0%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		9,803	9,852	10,074	10,038

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - FABRİKA					
	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	26.67	25.00	30.00	29.41
	Pazarlık Payı	0%	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-10%	-5%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	-20%	-15%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-20%	-20%	-20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)		12.00	12.50	14.40	15.29

✓ 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	7.000	94.524.500
YAKLAŞIK DEĞERİ			94.525.000

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	13,50	186.219
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK PAZAR KİRASI				186.000

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	Resmi Gazete, 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ	-	Fabrika	2021	-	1.360 TL/m ²
2	Taşeron Firma	İstanbul	Fabrika	2021	5.000 m ²	2.200 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	7.000	94.524.500
YAKLAŞIK DEĞERİ			94.525.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina I	2.444,00	2.000	47%	2.590.640
İdari Bina II	2.080,00	2.000	47%	2.204.800
Üretim Holü I	4.000,00	2.000	47%	4.240.000
Üretim Holü II	720,00	2.000	47%	763.200
Üretim Holü III	660,00	2.000	47%	699.600
Üretim Holü IV	2.100,00	2.000	47%	2.226.000
Ek Bina I	650,00	1.750	47%	602.875
Ek Bina II	180,00	1.750	47%	166.950
Sundurma I Depo	410,00	1.500	47%	325.950
Marangozhane	180,00	1.750	47%	166.950
Sundurma (Betonarme)	216,00	1.500	47%	171.720
Depo	119,00	1.750	47%	110.373
Güvenlik Kulübesi	35,00	1.500	47%	27.825
TOPLAM DEĞERİ (TL)				14.296.883
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				14.295.000

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonu	3.500,00	80	280.000
Çevre Duvarlar ve Tel Çit	450,00	100	45.000
TOPLAM DEĞERİ			325.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			325.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	94.524.500 TL
Bina Değeri	14.296.883 TL
Harici Müteferrik İşler	325.000 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ	109.146.383 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	109.145.000 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

- Taşınmaz ile benzer bölgede yer alan 3.000 m² kapalı alanlı fabrika yakın zaman önce 80.000 TL'ye kiralanmış olup satılması durumunda pazarlıklı satış fiyatının 16.000.000 TL olacağı bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 80.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 16.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 13-14 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	13,50	186.219	6.00%	37.243.800
TOPLAM DEĞERİ						37.243.800
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						37.245.000

* 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 ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Küçük Sanayi/Ticaret Hizmet**" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî 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.*

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 İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

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

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

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

- **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 husus ve 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 bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	109.145.000
Gelir Yaklaşımı*	37.245.000

* 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	186.000

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	109.145.000.-TL	Yüzdokuzmilyonyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	128.791.100.-TL	Yüzyirmisekizmilyonyediyüzdoksanbirbinyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	186.000.-TL	Yüzseksenaltıbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	219.480.-TL	İkiyüzdokuzbindörtüyüsekse.-TL

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

BÖLÜM 10


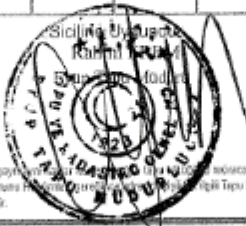
EKLER

Bölüm 10

Ekler



1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	ISTANBUL	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ			Fotoğraf			
	İlçesi							EYÜP
	Mağhallesi							TOPÇULAR
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							TİKVEŞLİ
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
26.000.000,00	72	247	56	ha	m ²	dm ²		
					13.503,50 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BAHÇELİ KARGİR FABRIKA VE MÜŞTEMİLAT BİNALARI						
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22950535						
	Edinme Sebebi	Tamamı ALARKO CARRIER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ilken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	10217	6	553		28/06/2011	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
								
<small>NOT: - Nakliyatın gayrimenkulün devri için gerekli olan diğer işlemlerle birlikte tamamlanmış ve teslim edilmiştir. - Tapu Kanunu hükümlerine göre tapu senedi, tapu senedi sahipliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>								
ATILIM A.Ş. 2008						Düser Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.	Sicil No 129	

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-11-2021-15:15

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010621503692	20211118-1753-F01701	50369

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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


MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jZ07hyQwsA6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

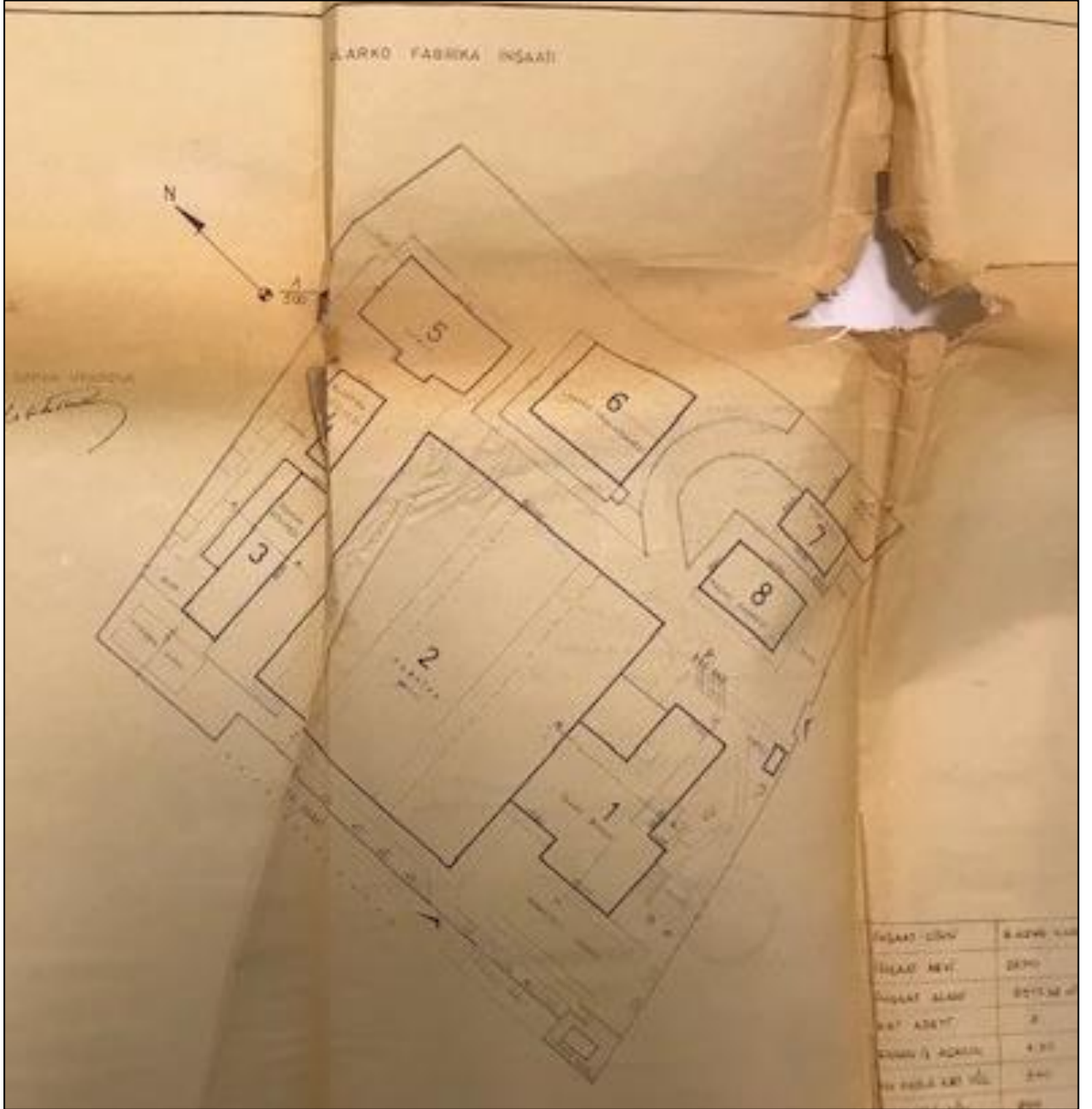


2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı

İSTANBUL BELEDİYESİ
Şube Müdürlüğü
Fen Kurulu Şefliği

Kayıt No. : 3754
Ruhsat No. : 3.041. 43.Varak. 1972
Dos. 63/ 7671

TEMEL TEZKERESİ

Tapu Sicil Muhafızlığının 20 / 5 / 1936 tarih ve 1890 yevmiye sayılı belgesinden Etiler nahiyesinin Topcular mahallesinin Tikveşli sokagında, kadastronun 247 ada, 56 parsel, kapı sayılı yer sahibi olduğu anlaşılan Alarko Sanayi A.Ş. tarafından Y.Müh. O.Naci Koçel mes'uliyeti altında inşa edilecek olan 2444 M² sahasında L.B.3 kathi İnş. harcı olan (6471) lira (60) kuruş 20 / 11 / 1972 tarih ve 3894 sayılı makbuzla teslimi vezne ettirilmiştir olduğundan Belediye Başkanlığına 16.6/1941 tarih ve 181 sayılı 4 / 5 / 1953 tarih ve 1303/4335 sayılı yayılarına göre, bilâhare kontrol edilerek esas ruhsat tezkeresi verilmek üzere, inşaatın temel duvarları, toprak tabii zeminine çıkıntıya kadar muteber olmak üzere işbu temel tezkeresi verilmiştir.

Not. Bina İnş vergisi Gider vergi dairesinin 23 / 11 / 1972 26.11.1972 T.ve 15941 sayılı yasalarına göre inşaat vergisine tabi olmadığı bildirilmiştir.

Ruhsat Me. H.Acar
Kısım Müh. Ömer Ergün
Fen Kurulu Şefi Güneş Bayraktarlı
Bl. Şb. Md. Necdet Ceyhan

D İ K K A T :

A — 2290 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin son fıkrasına göre inşaat başlanmadan üç gün evvel Fen Kuruluna haber verilmesi mecburidir.

B — Temel üstü ruhsatı almadan evvel Tapu idaresinden inşaat yapılacak arsanın hudutlarını röperli olarak gösterir bir haritanın temini icabeder.

C — İmar durumuna göre bina yüzü bilhassa yeni yol istikametinde tabi olan inşaat için İmar Müdürlüğünden revizyon yapılması istenecektir. Aksi halde projenin yanlış tatbikından doğacak her türlü fenni ve hukuki mes'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul Fen adamına racidir.

D — Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmedikçe temel üstü ruhsatı verilmeyecektir.

E — Bu tezkeresi ile temel üstü inşaatına kat'iyen devam edilmez.

F — İnşaatın bitiminde 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 11 inci maddesi ve Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gerek olan rapor için icabeden müracaatlar, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.

G — İnşaat kontrol işlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, ruhsat tezkeresi ile birlikte, yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Hisradan yaktıra
th
21

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

T.C. İSTANBUL BELEDİYESİ
Sayı: 2019

Müracaat tarihi: 15.3.1965
Müracaat No. su: 1646 - 2019
Muayene tarihi: 13.5.1965
Yapı sahibinin adı: Alerke Koll. 361-
fabrika inşaatı.

Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Kopçular mah.	72	247	56	-	2497	14.12.1963	6581
					İmar Md.lüğünün 3.12.1963 T.11 tenzimi, 2019	4.5.1965	2019

Yukarıda adı yazılı yerde tamamlandı ve görülen 1 bodrum + 1 zemin katlı birikim inşaatının ~~muayene~~ projesindeki maksatlarla kullanılabileceğine ve Vakıf 1-6-10'da görülen diğer kısımlar inşa halindedir.

Mühendis: Erol Ozbilgen
Doktor: Ayşe Talimkan
Y. Mimar: Suphi Saraç

Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında sakınca görülmediği anlaşılmıştır.

Belediye Şube Müdürlüğünce de bir mahzur yok ise kullanma izni verilmesini rica ederim.

17.5.
2424-U
18-5-1965
2 Jim. dir. 18.5.1965

18. May 1965
İmar Müdürü
Muhafızlık Bilgisi

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
İmar ve Plânlama Müdürlüğü
İskân Şubesi

Müracaat tarihi : 7/6/1974
Müracaat No. su : 239
Muayene tarihi : 18/6/1974
Yapı sahibinin adı : İsmail Hakkı Kaya

Sayı : 1736

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
	72	247	56		845	10.6.1967	3402
						12.1.1972	5153
						12.1.73	72/6853

Y. Mühendis : [İmza]
Doktor : [İmza]
Y. Mimar : [İmza]

BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapıya 682 sayılı İmar Kanun 17 ve 1605 sayılı Kanun 16-18 nci maddelerine göre İmar Hesabını yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve ekleri uygun olduğu, foto, sağık ve imar bakımlarından kullanılmadığı, bir malın bir parçası olmadığı anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emülk Şubesi vasıtasıyla idarelerine Şube Müdürleri tarafından foto izni edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izni ile işleme varılmıştır.

İmar ve Plânlama Müdürlüğü
İskân Şubesi

197

İmar ve Plânlama Müdürlüğü
İskân Şubesi

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405192

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İrem ALBAYRAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.06.2021

Belge No: 2021-02.7200

Sayın İrem CÖMERT

(T.C. Kimlik No: 22798306232 - Lisans No: 405192)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan