



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EYÜP / İSTANBUL

(1 ADET SANAYİ TESİSİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0175/3

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	12
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	12
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	12-13
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	14
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	14-15
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	15-16-17
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	17
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17-18-19
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	19
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	19
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	20
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	21
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	21
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	22
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	22-23
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	23

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	23
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	23
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	23
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7 - SONUÇ	24-25
8 - EKLER	26
8-1 Uydu Fotoğrafı	26
8-2 Fotoğraflar	26-...-33
8-3 Belgeler	34-...-54
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	55
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	56
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	57
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	58
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	59
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	60

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0175-3 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

28.12.2015 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 15.12.2015 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 24.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:



(Eyüp İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli

kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kismetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değildir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

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

Bitki Örtüsü

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

Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehridir. Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti.



15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

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

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte



İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus Ve Demografik Yapı

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

Eyüp İlçesi Genel Veriler

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

EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır. Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı

politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

23.12.2015 tarihinde, saat 15:14 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

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

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

Plan Notları;

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

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

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

sanayi ölçeğinde üretim yapsalar dahi bu bölgede yer alamazlar.

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

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

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

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

- 750 m²'den küçük parseller ihdas edilemez.

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

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

- Parsel büyüklüğü 750 m²'den küçük olan yerlerde KAKSmaks=1,50 olmak koşulu ile (T) Ticaret Fonksiyonuna müsaade edilecektir.

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

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

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

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

Mimari Proje

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

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

Cezai Tutanak

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

Yapı Denetim

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

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 41.039501 K – 28.918916 D)

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

Bölge sanayi alanı niteliğinde olup blok düzen şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevredeki şehitlik ve mezarlık nirengi noktalarıdır. Seferağan, Avas Sanayi Sitesi, Pasmakçı Sanayi Sitesi, Doku Sitesi, Ozar Sanayi Sitesi, Kanbay Sitesi, Sarıcı Metal Sanayi, Apek ve Yüner İplik Emintaş gibi sanayi siteleri bulunmaktadır. İş Bankası, Kuveyttürk, Türkiye Finans Katılım Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank gibi banka şubeleri de yol aksı Rami-Kışla Caddesi üzerinde yer seçmişlerdir. Yakın çevrede meslek okulu ve camii gibi donatı alanları bulunmaktadır. Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa-Eyüp Topçular Bölgesi Türkiye'nin ilk sanayi bölgelerindedir. Özellikle 30 yıldan fazla sanayi sektöründe faaliyet gösteren firmaların bu alanda yer seçtiği gözlenmektedir. Bu merkezlerde gelişme de 1960 sonrası başlamıştır. Bu bölge, içerdiği fonksiyonlar açısından MİA üzerindeki baskıyı azaltacak bir bölge olup MİA ile bütüncül olarak ele alınması gerekmektedir. Bu nedenle bütünleşme bölgesi olarak öngörülmüştür. Bayrampaşa-Eyüp Bölgesi'nde; 1-50 işgücü büyüklüğüne sahip ve kirletici özelliği düşük sanayi firmalarının mevcut durumunun sağlıklılaştırılarak korunması, fakat satış faaliyetini üretimle bir arada yürütmesi, kirleticilik özelliği yüksek özellikle 50+ işgücü büyüklüğüne sahip sanayi firmalarının bölgeden çıkarılması ve boşalan alanların merkezler

kademelenmesi öngörüsü doğrultusunda ticaret-hizmet fonksiyonu ağırlıklı kullanımları için il çevre düzeni planında kararlar alınmıştır. Eyüp'ten başlayarak batıda Büyükçekmece'ye kadar uzanan alanın kuzeyinde oturan ve çalışan nüfus yönünden çok büyük bir dengesizlik bulunmaktadır. Toplumsal hizmetler ve iş hizmetlerinin en yetersiz olduğu bölge konumunda olan bu alanda nüfusa hizmet vermek üzere lokal hizmet merkezlerinin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Bu durum, gelecekte MİA'nın artma eğiliminde olan yükünü de hafifletecektir. Özellikle Bayrampaşa ve Eyüp'ün alt merkezler düzeyinde faaliyet göstermesi ve faaliyetlerinin arttırılması öngörülmektedir.

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

3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Eyyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 247 ada, 13.503,50 m² alanlı 56 parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müstemilat Binaları" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak yamuk bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi beton duvar üzeri demir korkuluk / demir direkli tel ile çevrilmiş durumdadır. Parsel içerisinde açık alanlar asfalt ya da beton kaplı olup büyük bir kısmı depo ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Tesis üzerinde ayrı ve bitişik nizamlarda inşa edilmiş 13 adet yapı bulunmaktadır. Kalan kısmı ise sundurmalarla kapatılmış ve yine depo olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde 4 adet üretim binası, idari bina, ek bina, sundurma (depo) marangoz ve sundurma bölümü, betonarme sundurma, ofis binası, güvenlik kulübesi, depo bölümleri yer almaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binaların tamamın kadastro paftası üzerine işlenmiş olduğu görülmüştür.

İdari Bina;

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

Üretim I Binası;

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

Üretim II Binası;

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

Üretim III Binası;

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

Üretim IV Binası;

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

Ek Bina;

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

Sundurma (Depo);

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

Marangozhane;

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

Marangozhane (Sundurma);

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

Betonarme Sundurma;

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

Ofis Binası;

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



Depo:

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

Güvenlik Kulübesi:

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

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

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

EMSAL 1: KALYON EMLAK İNŞAAT: 0507 973 08 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 20.229 m² yüzölçümlü 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde T+H (ticaret + hizmet) alanı lejantlı ve Emsal: 1.75, Taks:0.50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 84.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın E-5 Karayoluna daha yakın olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.229 m ²	4.152,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.229 m ²	3.736,-TL/m ²

EMSAL 2: PRO ULUS ETİLER(YILMAZ BEY): 0505 578 41 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 25.000 m² yüzölçümlü 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde (Ticaret + Hizmet) alanı lejantlı ve Emsal: 1.75, Taks:0.50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 102.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın E-5 Karayoluna ve Vatan Caddesine cepheli olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25.000 m ²	4.080,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25.000 m ²	3.468,-TL/m ² /ay

EMSAL 3: DENİZ PALANCI: 0532 356 13 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı sanayi bölgesinde 20.000 m² yüzölçümlü 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde (Ticaret + Hizmet) alanı lejantlı ve Emsal: 1.75, Taks:0.50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 93.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın E-5 Karayoluna cepheli olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.000 m ²	4.650,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.000 m ²	4.185,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.000 m ²	3.766,-TL/m ²

EMSAL 4: BODURLAR EMLAK(İBRAHİM BEY): 049 547 90 47

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı sanayi bölgesinde 2.230 m² yüzölçümlü 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde (Ticaret + Hizmet) alanı lejantlı ve Emsal: 2.07, yapılaşma koşullarına haiz arsa 13.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın E-5 Karayoluna cepheli olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve negatif yönde % 25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.230 m ²	5.829,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.230 m ²	5.246,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.230 m ²	3.935,-TL/m ²

EMSAL 5: ERA FİL GAYRİMENKUL(SAMİ BEY): 0549 748 94 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Z+3 Normal kat şeklinde inşa edilmiş, 1.263 m² zemin oturumuna sahip toplam 5.052 m² kullanım alanlı sanayi tesisi 17.400.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen avantajlıdır. Emsal taşınmazın birim satış değeri üzerinden negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.052 m ²	3.444-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.052 m ²	2.927,-TL/m ²

EMSAL 6: NECATİ AKYÜZ: 0532 156 11 41

Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesinde yer alan zemin kat şeklinde inşa edilmiş, 200 m² alanlı müstakil işyeri 520.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlıdır. Emsal taşınmazın birim satış değeri üzerinden pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	2.600-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	2.860,-TL/m ²

EMSAL 7: REMAX ANALİZ(MUSTAFA BEY): 0532 636 60 79

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı sanayi bölgesinde yer alan zemin+ 2 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 720 m² müstakil Atölye& İşyeri 1.750.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlıdır. Emsal taşınmazın birim satış değeri üzerinden pozitif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	720 m ²	2.431-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	720 m ²	2.796,-TL/m ²

EMSAL 8: HALUK DEMİRKIRAN: 0538 295 01 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin kat + 2 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 2050 m² müstakil işyeri 9.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ve kullanım amacı dikkate alınarak birim satış değeri üzerinden negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2050 m ²	4.512-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2050 m ²	4.061,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2050 m ²	2.843,-TL/m ²

EMSAL 9: ERDOĞAN ALTUNTAŞ: 0532 260 78 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki sanayi sitesinde bulunan 2200 m² arsa içerisinde 1650 m² kullanım alanlı müstakil bina 12.000,-TL/ay bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	165 m ²	7.27-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	165 m ²	5.45-TL/m ² /ay

EMSAL 10: ACADEMY OFİS: 0506 641 32 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sanayi sitesi içerisinde yer alan 250 m² kullanım alanlı müstakil bina 2.650,-TL/ay bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve kullanım amacı itibariyle kısmen avantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	10.6-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	6.36,-TL/m ² /ay

EMSAL 10: NECATİ AKYÜZ: 0532 156 11 41

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve aynı sanayi sitesi içerisinde yer alan 1480 m² müstakil atölye& işyeri 11.000,-TL/ay bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve kullanım amacı itibariyle kısmen avantajlı olup, pozitif yönde % 20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.480 m ²	7.43-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.480 m ²	5.94,-TL/m ² /ay

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz etken:

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

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş atölye/İşyeri ve arsa emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen müstakil yapıların kapalı kullanım alanları üzerinden karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden 2.900,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

TOPLAM KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ:

13.794.00 m² x 2.900,-TL/m²=40.002.600,-TL~40.003.000,-TL

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

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

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan işyeri, atölye ve sanayi tipi binaların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 5.50,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 75.870,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

$$13.794.00 \text{ m}^2 \times 5.50,-\text{TL}/\text{m}^2 = 75.867,-\text{TL} \sim 75.870,-\text{TL}$$

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

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

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

ARSA DEĞERİ					
Arsa Alanı	Terk Miktarları	Terk Sontası alanı	Birim Değeri	Toplam değeri	
13503,50 m ²	1940 m ² + 1623,50 m ²	9.940 m ²	3.650,-TL	36.281.000,-TL	
BİNALARIN DEĞERİ					
Yapı Niteliği	Kullanım Alanı(m ²)	Yapı Sınıfı	Yapı birim Maliyeti(TL/m ²)	Amortisman Oranı	Değeri(TL)
İdari Bina	1902	3-A	590	50%	561090
Üretim I Binası	4000	2-B	370	50%	740000
Üretim II Binası	720	2-B	370	50%	133200
Üretim III Binası	660	2-B	370	50%	122100
Üretim IV Binası	2220	2-B	370	50%	410700
Ek Bina	650	3-A	590	50%	191750
Sundurma (Depo)	572	2-A	270	50%	77220
Marangozhane	120	2-B	370	50%	22200
Marangozhane (sundurma)	60	2-A	270	50%	8100
Betonarme Sundurma	216	2-B	370	50%	39960
Ofis Binası	2520	3-A	590	50%	743400
Depo	119	2-B	370	50%	22015
Güvenlik	35	2-B	370	50%	6475
				Toplam	3078210



ARSA DEĞERİ= 36.281.000,-TL

YAPI DEĞERİ= 3.078.210,-TL

TOPLAM KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ: 39.359.210, TL ≈ 39.359.000,-TL

** 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan 3-A, 2-A ve 2-B sınıfları dikkate alınmıştır.

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	40.003.000,-TL
MALİYET YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	39.359.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ	39.681.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

KDV Hariç Satış Değerinin;

39.681.000.-TL (OTUZDOKUZMİLYONALTİYÜZSEKSENBİRBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

46.823.580,-TL

(KIRKALTIMİLYONSEKİZYÜZYİRMİÜÇBİNBEŞYÜZSEKSENTÜRLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 2.9157,-TL, 1 EURO: 3.2006,-TL - Satış; 1 USD: 2.9209,-TL, 1 EURO: 3.2063,-TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;

Yapı Niteliği	Kullanım Alanı(m2)	Yapı Sınıfı	Yapı birim Maliyeti	Sigortaya Esas Değeri
İdari Bina	1902	3-A	590	1122180
Üretim I Binası	4000	2-B	370	1480000
Üretim II Binası	720	2-B	370	266400
Üretim III Binası	660	2-B	370	244200
Üretim IV Binası	2220	2-B	370	821400
Ek Bina	650	3-A	590	383500
Sundurma (Depo)	572	2-A	270	154440
Marangozhane	120	2-B	370	44400
Marangozhane (sundurma)	60	2-A	270	16200
Betonarme Sundurma	216	2-B	370	79920
Ofis Binası	2520	3-A	590	1486800
Depo	119	2-B	370	44030
Güvenlik	35	2-B	370	12950
			TOPLAM	6156420

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi İstanbul - No: 329-889 - Sektör: KODMYS No: [3832] 248 33 01 - Fax: [0332] 388 30 02 [3303] 430 70 15 - Merkezi: İstanbul - No: [0332] 40214 www.aartibir.com.tr - T.K. Sic. No: 46557