



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2011_300_08
İSTANBUL - ARNAVUTKÖY-
ÖMERLİ-113 ADA, 8 PARSEL

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	14
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ	22
8.2.2.	KİRA DEĞERİ	22
8.2.3.	SİGORTAYA ESAS DEĞER	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Fabrika
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada, 8 parselde kayıtlı fabrika nitelikli taşınmaz.
ARSA ALANI	: 10.187 m ²
KAPALI KULLANIM ALANI	: 19.836 m ²
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	: Bina lojistik, depolama ve dağıtım merkezi olarak kullanılmakta olup (-2. ve kısmen -1.bodrum katlar), üst katlar ise burada yer alan lojistik firmalarının ofisleri olarak kullanılmaktadır. Binada toplam 2 ayrı firma faaliyet göstermektedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında E:1.50, H _{max} : 3 kat ve kat arası yükseklik serbest yapılaşma koşullarında " Sanayi Alanı "nda kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma", "Maliyet Yöntemi" ve "Gelir Yöntemleri" kullanılmıştır. Nihai değer maliyet yöntemi ile verilmiştir.
DEĞERLEMETARİHİ	: 06.12.2011
TESPİT EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	: 15.640.000,- TL (KDV hariç)
TESPİT EDİLEN KİRA GELİRİ	: 128.934,-TL/Ay

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	28.12.2011
RAPORUN NUMARASI	:	2011_300_08
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	:	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada, 8 parselde kayıtlı taşınmazın rayiç değeri ve kira bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No:401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Harita Mühendisi Genel Müdür Yardımcısı
DEĞERLEME TARİHİ	:	06.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	30.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	:	2011_300_08
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır. Hazırlanan Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Rapor Tarihi/No:15.12.2010- 2010_300_08 Taşınmaz Değeri: 14.320.487 TL (KDV Hariç) Rapor Tarihi/No: 28.12.2009- 2009_300_020 Taşınmaz Değeri: 14.305.039 TL (KDV Hariç)

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4
Ümraniye / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Bulgurlu Mah. Çilehane Yolu Cad. Saadet Sok. No.
15 Küçükçamlıca – Üsküdar – İstanbul
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13b4D pafta 113 ada 8 parselde kayıtlı olan taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti olup, Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir.

Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

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. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile,

Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

ARNAVUTKÖY BELDESİ

Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile birlikte resmen ilçe olan Arnavutköy, Avrupa Yakası'nın yüzölçümü en büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Önceki nüfusu 60 bin olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte nüfusu 140 bin kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un Avrupa Yakasının içme suyunu karşılayan Durusu Gölü ile Sazlıdere Barajını da içine alan Arnavutköy'ün yüzölçümü ise 506,52 km²'ye kadar genişlemiştir. Arnavutköy, çevresinde bulunan Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Hadımköy beldelerinin birleşiminden oluşturulmuştur.



TARİHÇE: Arnavutköy'ün yerleşim yeri olarak kurulduğu tarihi saptamak güç, ancak arşivlerden çıkan haritalardan bölgenin 1850'li ve 1890'lı yıllarda dahi (Arnaout Kevi) Arnavutköy ismiyle anıldığı, haritalarda da bu isimle yer aldığı bilinmektedir. Daha detaylı bilgilere ise 1920'li yıllardan itibaren ulaşılabilir. Arnavutköy, mübadeleden (yaşayan halkların değişimi) önce yaklaşık 180 haneden oluşan Rum köylülerin yaşadığı ve şimdilerde "Eski Köy" , "Köy içi", "Aşağı Köy" gibi değişik adlarla anılan bir bölgede yer alıyordu. 1923 Lozan Anlaşması çerçevesinde; Yunanistan ve Türkiye Cumhuriyeti arasında yaşayan halkların değişimi "mübadele" protokolünün imza altına alınmasıyla birlikte karşılıklı göçler başlamıştır. Halkların karşılıklı değişimini öngören Protokol gereği bu bölgede yaşayan Rum Köylüler Yunanistan'a, Yunanistan Drama bölgesinde yaşayan Müslüman Türkler ise bu bölgeye yerleştirilmişlerdir. Edirne asphaltı olarak bilinen yol güzergâhı1939 yılından sonra ulaşımın kolay olması açısından yeniden düzenlenmiştir. Bu bölgeye Bulgaristan ve Yunanistan'dan mübadele yolu ile gelen Türklerin yerleşimi ile hane sayısı 350'ye ulaşan Arnavutköy 1951 yıllarında yeni yerleşimlerle bugünkü merkez isimli bölge şekillenmeye başlamıştır.

İKLİMİ : Gerek Karadeniz'den güneye esen kuzey rüzgârlarının, gerekse Marmara'dan kuzeye esen İodos rüzgârlarının etkisi altında kalmaktadır. Karadeniz ve Marmara'ya ilaveten Terkos ve Büyükçekmece ve hatta bir ölçüde Küçükçekmece göllerinin de etkisi altında bulunan Arnavutköy'de hava çok rutubetli ve bol yağışlıdır. Sık sık da sise rastlanır. Hava sıcaklığı genellikle civardaki bölgelere kıyasla daha düşüktür. Hadımköy Merkezi'nin hemen batısında kuzey - güney istikametinde akan dere yaz mevsiminde kurur.

2010 Adrese dayalı nüfus sistemi verilerine göre ilçe nüfusu aşağıdaki tablodaki gibidir.

İstanbul	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Arnavutköy	180.080	92.570	87.510	7.931	4.092	3.839	188.011	96.662	91.349
Toplam	180.080	92.570	87.510	7.931	4.092	3.839	188.011	96.662	91.349

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m²'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

5.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Taşınmaz, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi yerleşiminin merkezinde konumlanmaktadır. Yakın çevresi sanayi fonksiyonlu gelişmiştir. Taşınmazın kuzeydoğusunda Sunjut Rüzgar Türbinleri, kuzeyinde Yassıören-Hadımköy-Büyükçekmece Yolu bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım kolaydır. Ana ulaşım arterine (Yassıören-Hadımköy-Büyükçekmece Yolu) cepheli olup, ulaşım karayolu ile sağlanabilmektedir.

N: 41.130274, E: 28.625361 coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Hezarfen Havaalanı	7,2 km	Boğaziçi Köprüsü	35 km
Büyük Çekmece Gölü	5,5 km	FSM Köprüsü	36,4 km
Çatalca	13,4 km	Atatürk Havaalanı	23 km



- Taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassiören-Hadımköy-Büyükçekmece Yolu üzerinde, yola yaklaşık 70 m cepheli olup, derinliği 170 m'dir.
- F21D13b4D pafta 113 ada 8 parsel üzerinde kayıtlı 10.187,00 m² alanlı arsa üzerinde konumlu BAK tarzında inşa edilmiş iki katlı fabrika binasıdır.
- Bina dikdörtgen geometrik şekle sahip olup, dar cephesi yola cephe almaktadır.
- Taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 1 normal kat ile, 1 ve 2. bodrum katlara ait asma katlardan oluşmaktadır.
- Bina lojistik depolama ve dağıtım merkezi olarak kullanılmakta olup, bu firmaların ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Binada toplam 2 adet firma faaliyet göstermektedir.
- Binaya -1 ve -2. Bodrum katlardan ulaşmak mümkündür. Bina girişleri dar cepheden yapılmaktadır.
- Binada yer alan ofis bölümlerinin **girişi** 1.bodrum kattan yapılmaktadır. Bu kat, eğimden dolayı toprak üstünde yer almakta olup binanın ana girişi ve resepsiyonu bu kattadır. Bu katta yine az miktarda küçük depolar mevcut olup bunların mal kabul bölümü, bu kattan sağlanabilmektedir.
- Depolama bölümü -2. Katta yer almakta olup, buraya **tır girişi** imkanı mevcuttur. Eğimden dolayı binanın yan tarafından aşağıya inilerek tır girişi ve binanın diğer tarafından da eğimden faydalanarak yapılan yol ile tır çıkışı sağlanmaktadır.
- Taşınmazın 10/06/2003 tarihli 13/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Açık otoparkı ve güvenliği mevcuttur.
- Topografyası düzdür.
- 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



-Taşınmazın kuzey cepheden görünüşü-

Parsel üzerinde 2 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup 1. Bodrum ve zemin katlar arasında asma kat mevcuttur. Konu taşınmazın cins tashihi yapılmış olup tapuda "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" olarak kayıtlıdır. Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapı 2 farklı lojistik firmanın kullanımında olup, yapı depolama, dağıtım ve ofis amaçlı kullanılmaktadır. Parsel üzerindeki yapının toplam kapalı alanı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre 19.836 m²'dir.

Yapının bahçesine giriş kapılarından biri sürgülü demir doğrama kapı, kullanılmayan diğer giriş kapısı ise demir doğrama kapıdır. Yapının 1. bodrum katı yol kotu seviyesi üstünde olup ana bina girişi bu kattan sağlanmaktadır.

Yapının 2. bodrum katı depolama amaçlı kullanılmakta olup tır giriş çıkışları binanın yan cephelerinden eğimli yollar ile sağlanmaktadır. 1. Bodrum katı toprak seviyesinin üstünde kalmakta olup ofis ve depolama amaçlı kullanılmaktadır. Bu kata giriş yola bakan dar cepheden sağlanmaktadır.

Binanın 1. Bodrum katı ile zemin katı arasında asma kat mevcut olup ofis amaçlı kullanılmaktadır. Zemin ve normal katı 2 farklı lojistik firmanın ofis amaçlı kullanımdadır.

Otoparkının ve bahçeye giriş sahanlığının zemini karo kilit taş döşeme olup ana gayrimenkulün sınırları beton duvar üzeri demir doğrama parmaklıklarla çevrilmek suretiyle belirlenmiştir.

Binanın dış cephesi silikon esaslı dış cephe boyası ile boyalı olup, çatısı oluklu asbest levhadır. Giriş kapılarından biri ve tüm binadaki pencereler PVC doğramadır. Diğer giriş kapısı elektronik, sürgülü kapıdır.

Binanın 2. bodrum katında zeminin epoksi, duvarların plastik boyalı ve tavan taş yünü asma tavadır. Binanın 2. bodrum kata ait asma katı, dost ofis olarak adlandırılan bölümde zemin seramik, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır. Bu katta bulunan WC'nin zemini ve duvarları seramik, tavanı plastik boyalıdır. Tüm katta iç kapılar PVC doğramadır.

Binanın 1. bodrum katının fiziksel özelliklerinin 2. bodrum katı ile aynı olup, sürat eğitim araçları bölümüdür. Tavanı plastik boyalı, sosyal tesisler bölümü tavanı taş yünü asma tavadır. Binanın 1. bodrum kata ait asma katında soyunma odaları ve ofisler mevcuttur. Tüm katta zemin seramik, duvarlar 1,5 m'ye kadar yağlı boyalı, geri kalanı plastik boyalı olup koridorun tavanı plastik boyalı, soyunma odalarının ve ofislerin tavanları taş yünü asma tavadır. Tüm katta iç kapılar ahşap kapıdır. Bu katta bulunan WC'nin zemini ve duvarları seramik, tavanı plastik boyalı olup 4 adet asma lavabo, 1 adet rezervuarlı klozet mevcuttur.

Ana gayrimenkule giriş Yassıören-Hadımköy-Büyükçekmece Yolu cephesinden olup, giriş sahanlığı seramik, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır. İdari bölüm ve kısmen depolamanın yapıldığı bölüme geçiş bu kattan sağlanabilmektedir. İdari bölümde katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler granit olup korkuluklar alüminyum doğramadır. İdari bölümün kendine ait asansörü mevcuttur. Arka bölüme (imalathane) açılan kapı ahşap doğramadır. Bu bölümün zemini epoksi, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır. Bu bölümde bulunan kontrol odasının zemini şap beton, duvarları ve tavanı plastik boyalı olup pencereleri ve kapısı PVC doğramadır.

Yönetim bölümü ve Arşiv olarak kullanılan 1. normal katta zemin seramik, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır. Ofislerin zemini seramik, duvarları 1,5m'ye kadar yağlı boyalı ve geri kalanı plastik boyalı olup tavanı taş yünü asma tavandır. Sevkiyat Yöneticisi ofisinde zemini ve duvarları seramik, tavanı plastik boyalı olan ve içinde rezervuarlı klozet, asma lavabo ve duş kabini mevcut olan banyo mevcuttur. Katta bulunan WC'nin zemini ve duvarları seramik, tavanı plastik boyalı olup, 3 duş, 4 asma lavabo mevcuttur.

İdari bölümün asma katı zemini seramik, duvarları ve tavanı plastik boyalıdır. Bu katta insan kaynaklarına ait 4 adet ofis ve 2 adet bay-bayan WC mevcuttur. Ofislerin tümünün zemini seramik, duvarları plastik boyalı ve tavanı taş yünü asma tavandır. WC'nin zemini ve duvarları seramik, tavanı plastik boyalı olup her birinde 4 asma lavabo ve 1 rezervuarlı klozet mevcuttur.

İdari bölümün 1. normal katında 12 adet ofis mevcuttur. Bu ofislerin zemini seramik, duvarları plastik boyalı olup tavanı taş yünü asma tavandır.

Binada bulunan 2 yangın çıkışında da zemin mermer, duvarlar 1,5 m'ye kadar yağlı boya, geri kalanı ve tavanı plastik boyalı olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme karkas
Yapı Sınıfı	:	3-B
Yapının Yaşı	:	15
Kat Adedi	:	2 bodrum + zemin +1 normal
Dış Cephe	:	Silikon esaslı dış cephe boyası
Çatı Yapısı	:	Kiremit kaplama
Kapalı Alan (m ²)	:	19.836,00m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Asansör	:	Mevcut
Yangın merdiveni	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Paratoner	:	Mevcut Değil
Isıtma Sistemi	:	Mevcut Değil

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	Var
Altyapı	:	Tamamlanmış

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ARNAVUTKÖY
MAHALLESİ	:	ÖMERLİ
MEVKİİ	:	MALTEPE
SINIRI	:	PLANINDADIR
NİTELİĞİ	:	B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI
ALANI	:	10.187,00 m ²
PAFTA NO	:	F21D13b4D
ADA	:	113
PARSEL	:	8
YEVMIYE	:	6653
CİLT	:	12
SAHİFE	:	1165
MALİKLER	:	FFF FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
TAPU CİNSİ	:	CİNS TASHİHLİ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

06.12.2011 tarihinde Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

06.12.2011 tarihinde Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre; taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

BEYANLAR:

*06.11.2007 tarih ve 9654 yevmiye numarası ile Yıldız Holding A.Ş. lehine 13.571.117,20-YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi: 26.09.2007, Süre: 5 Yıl)

*12.03.2008 tarih ve 2586 yevmiye numarası ile Finansal Kiralama Sözleşmesi: Beyoğlu 3. Noterliği'nin 21.02.2008 tarih ve 6292 sayılı Noter Sözleşmesi.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Arnavutköy Belediye Başkanlığı'nda 06.12.2011 tarihinde, saat 13:30'da yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz; konu taşınmaz Rapor tarihi itibari ile 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında E: 1.50, H_{max}: 3 kat ve kat arası yükseklik serbest yapılaşma koşullarında "**Sanayi Alanı**"nda kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Arnavutköy Belediyesi'nde taşınmazın 11.09.1998 tarihli ve 992 sayılı onaylı projesi, 11.09.1998 tarihli ve 992 sayılı yapı ruhsatı ve 10.06.2003 tarihli ve 13/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi tarafımızca görülmüştür.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B.

DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmazla ilgili encümen kararı vb. olumsuz bir belge bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce inşa edildiğinden yapı denetimi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	: 06.12.2011 tarihinde Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; taşınmaz Asya Finans Kurulum A.Ş. lehine kayıtlı iken 07.07.2007 tarih ve 6548 yevmiye numarası ile satışından Sürat Kargo Lojistik ve Dağıtım Hizmetleri A.Ş. lehine tescil edilmiştir. Taşınmaz daha sonra 01.08.2007 tarih ve 6658 yevmiye numarası satış işleminden FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına tescil edilmiştir. Son üç yıl içerisinde alım-satım işlemine konu olmamıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Arnavutköy Belediye Başkanlığı'nda 06.12.2011 tarihinde, saat 13:30'da yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz; 17.04.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Hadımköy İmar Planı kapsamında; TAKS: 0.50, KAKS:1, Hmax: Serbest yapılaşma koşulları ile sanayi alanında kalmakta iken söz konusu imar planı İstanbul 9. İdare Mahkemesi 28.01.2010 tarih ve 2007/2342 sayısı ile yürütmeyi durdurma kararına istinaden verilen mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Konu taşınmaz Rapor tarihi itibari ile 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında E: 1.50, H _{max} : 3 kat ve kat arası yükseklik serbest yapılaşma koşullarında " sanayi alanı "nda kalmaktadır. Arnavutköy Belediyesi'nde taşınmazın 11.09.1998 tarihli ve 992 sayılı onaylı projesi, 11.09.1998 tarihli ve 992 sayılı yapı ruhsatı ve 10.06.2003 tarihli ve 13/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi tarafımızca görülmüştür.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup, bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Olumsuz Faktörler;

- Olumsuz bir faktöre rastlanılmamıştır.

Olumlu Faktörler;

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.
- Taşınmazın iyi kalite bir malzeme kullanılarak yapılmış olması
- Yassıören-Hadımköy-Büyükçekmece Yolu'na cepheli ve TEM Otoyolu'na yakın mesafede olması
- Yasal sürecini tamamlamış olması; yapı kullanma izin belgesinin ve yapı ruhsatının bulunması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer kullanım fonksiyonuna sahip fabrika emsalleri araştırılmıştır. Ayrıca bu yöntem ile; maliyet yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalara yönelik arsa değerinin tespiti için, değerlendirme konusu parselde aynı imar hakkı ve fonksiyonuna sahip emsal arsalar tespit edilmeye çalışılmış, imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen arsa değerine parsel üzerindeki yapıların amortisman oranı düşülerek hesaplanan yapı değeri eklenmek suretiyle maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Emsal ve maliyet yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak, değerlendirme konusu taşınmazın piyasada kiralamaya konu olabileceği kira bedeli bölge kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilmek suretiyle gelir yöntemi kullanılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmaz ile benzer imar koşullarına sahip kiralık ve satılık fabrika fiyatları ile satılık arsa fiyatları araştırılarak değer tespiti yapılmış olup, araştırma sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Satılık Fabrika ve Arsa Emsalleri

SATILIK FABRİKA					
Emlakçı Bilgileri	Konumu	Özellikleri	Alanı (m ²)	Satılık Değeri (TL)	Satılık Değeri (TL/m ²)
Köşk Emlak - 0532 587 49 00	Hadımköy, Ömerli, Koskop Sanayi Sitesi	Arsa-2.000 m ² Bina-6.000 m ² fabrika	6.000	\$3.200.000,00	978
Century21 - 533 613 51 42	Hadımköy, Ömerli, Koskop Sanayi Sitesi	Arsa-2.000 m ² Bina-6.500 m ² fabrika	6.500	\$3.500.000,00	988

SATILIK ARSA

SAF GYO ARNAVUTKÖY

Emlakçı Bilgileri	Konumu	İmar Durumu	Yapılaşma Şartı	Alanı (m ²)	Satış Değeri	Satış Değeri (TL/m ²)
Sahibinden- İlhan Yazgan - 0532 215 18 42	Hadımköy, Ömerli	Sanayi	E=1,5	3.837	\$1.200.000,00	574
Köşk Emlak - 0532 587 49 00	Hadımköy, Ömerli	Sanayi	E=1,5	6.000	\$1.750.000,00	535
Köşk Emlak - 0532 587 49 00	Hadımköy, Ömerli	Sanayi	E=1,5	9.700	\$3.100.000,00	586
Bağdatlı Gayrimenkul-0532 328 34 34	Hadımköy, Ömerli	Sanayi	E=1,5	2.520	\$810.000,00	590

Kiralık Emsaller

KİRALIK FABRİKA					
Emlakçı Bilgileri	Konumu	Özellikleri	Alanı (m ²)	Kira Değeri TL/ay	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ² /ay)
Geldi Buldu Emlak - 0530 606 66 39	Hadımköy, Ömerli	Fabrika (3.500 m ² zemin kat + 3.500 m ² 1. kat)	7.000	57.770	8,25
Arı Emlak - 0212 886 52 79	Hadımköy, Ömerli	Fabrika (2.700 m ² bodrum kat + 6.600 m ² zemin kat)	9.300	65.100	7,00
Arı Emlak - 0212 886 52 79	Hadımköy, Ömerli	Konu Taşınmaz - *BEYAN	19.836		6,4-TL/m ² /ay 7,4-TL/m ² /ay

Değerlendirme:

Yukarıda detayları verilen emsaller ve yapılan piyasa araştırması doğrultusunda; değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede aynı imar yapılanma hakkı ve fonksiyonuna sahip arsaların 500-600 TL/m² bedel aralığında alım-satım işlemine konu olduğu ancak değerlendirme konusu taşınmazın yola cepheli konumu sebebiyle emsallerine kıyasla daha değerli olduğu, bölgede fabrika nitelikli yapıların satış bedellerinin yapı niteliklerine göre değişiklik göstermek üzere 800-1000 TL/m² değer aralığında olduğu, bölgedeki sanayi fonksiyonlu yapıların niteliklerine göre değişiklik göstermek üzere 6-8 TL/m²/Ay bedel aralığında kiralamaya konu oldukları, tespitleri yapılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parsel için **600,-TL/m²** değer aralığında arsa değeri olarak alınmasının uygun olduğu, taşınmazın yapı alanı üzerinden ise **800 TL/m²** bedelle satışa konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer		
Kapalı Alan (m ²)	Birim Satış Değeri TL/m ²	Satış Değeri (TL)
19.836	800	15.868.800

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen arsa değerine, parsel üzerindeki yapıların amortisman oranı düşülerek hesaplanan yapı değeri eklenmek suretiyle maliyet yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Maliyet Yöntemine Göre Değer	
Arsa Yüzölçümü, m ²	10.187
Arsa Birim Değeri, TL/m ²	600
Arsa Değeri, TL	6.112.200
Yapı Alanı, m ²	19.836
Yapı Yeniden İnşaat Maliyeti , TL/m ²	565
Yapı Yeniden İnşaat Maliyeti , TL	11.207.340
Amortisman Oranı, %15	1.681.101
Toplam Değer, TL (Arsa + Yapı)	15.638.439

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal ve maliyet yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak, değerlendirme konusu taşınmazın piyasada kiralamaya konu olabileceği kira bedeli bölge kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilmek suretiyle gelir yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın kapalı alanı üzerinden 6,5 TL/m²/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınarak yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Değer Tespiti					
Kapalı Alan (m ²)	Kira Değeri TL/m ² /ay	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	(Ro)	Taşınmazın Değeri (TL)
19.836	6,5	128.934	1.547.208	0,095	16.286.400

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazın kira bedeli **128.934 TL/ay** olarak hesaplanmıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazların boş arsa değerinin tespitine ilişkin emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde yapılan tespitler Rapor'un 6.5. ve 6.6.1. başlığı altında detaylı olarak sunulmuştur.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün alternatif olan Mer'i İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu fabrika nitelikli taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup, müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; maliyet yöntemi ile tespit edilmiş olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yöntemi ile toplam değeri ~**15.640.000,-TL**, Emsal karşılaştırma yöntemi ile ~**15.870.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise ~**16.290.000,-TL** olarak hesaplanmış ve her üç yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, taşınmazın kullanım fonksiyonu itibari ile maliyet yöntemi çerçevesinde hesaplanan **15.640.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış, mevzuat gereğince yasal süreci tamamlanmıştır.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne yer almasında herhangi bir engel yoktur.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerlendirme konusu 113 ada 8 numaralı parselin piyasa rayiç değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ			
ARNAVUTKÖY, ÖMERLİ 113 ada 8 parsel	Satış Değeri KDV HARİÇ (TL)	Satış Değeri KDV DAHİL (TL)	Satış Değeri KDV HARİÇ USD
	15.640.000	18.455.200	8.527.808

KDV Hariç 15.640.000,-TL (OnBeşMilyonAltıYüzKırkBin Türk Lirası)

Olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ

Değerleme konusu 113 ada 8 numaralı parselin kira bedeli 128.934,-TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
ARNAVUTKÖY, ÖMERLİ 113 ada 8 parsel	AYLIK KİRA (TL/AY)	YILLIK KİRA (TL/YIL)	YILLIK KİRA (USD/YIL)
	128.934	1.547.208	843.625

Yıllık kira bedeli, 1.547.208 TL olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTAYA ESAS DEĞER

Değerleme konusu taşınmazın sigortaya esas değeri **11.207.340,-TL** olarak hesaplanmıştır.


(06.12.2011 T.C.M.B Dolar Kuru=1,834 TL olarak alınmıştır.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK LİSANS NO:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAI

SPK LİSANS NO:400604

Genel Müdür Yardımcısı/Harita
Mühendisi

