



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**SAF GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL
ARNAVUTKÖY-ÖMERLİ
113 ADA 8 PARSEL**

2014_300_13

"FECİR İŞ MEREZİ"

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 GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	12
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	13
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	14
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	14
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	15
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	15
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	15
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	15
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	16
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	16
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	16
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	16
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	17
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	17
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	17
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	18
6.1.	KAVRAMLAR.....	18
6.2.	DEĞER TANIMI	18
6.3.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
6.5.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER – SWOT ANALİZİ	20
6.6.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.7.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	21
6.8.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	22
6.8.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.8.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.8.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.9.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	23
6.10.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	24
6.11.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	24
6.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	24
6.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	24
6.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIGI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	24
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	25
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	25
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
8.	SONUÇ	26
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	26
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	26
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	26
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	26

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 – LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Fabrika binası olup portföyde "bina" kategorisinde yer almalıdır.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada 8 parsel üzerinde yer alan "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" vasıflı taşınmazdır.
ARSA ALANI	:	10.187 m ²
KAPALI KULLANIM ALANI	:	19.836 m ²
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	:	Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" vasfında olup mevcut durumda boş vaziyettedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	113 ada 8 numaralı parsel 08.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 'Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap İmar Planı'nda KAKS: 1.50, H: serbest, maksimum 3 kat yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı'nda kalmakta olup bölgede Belediyenin Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün imar uygulaması çalışmaları sürdürülmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde, emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	29.12.2014
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Değerleme konusu taşınmazın; • KDV hariç toplam satış değeri; 20.300.000.-TL (YirmiMilyonÜçYüzbin-Türk Lirası)-TL, • Aylık kira bedeli; 148.770-TL , olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2014

RAPORUN NUMARASI : 2014_300_13

DEĞERLEME TARİHİ : 29.12.2014

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ : 11.11.2014

DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI : 2014_300_13

Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğini dikkate almaktadır.

RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ :

12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’i ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri: VIII, No:53 Tebliğ’inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde ve 20/7/2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde düzenlenmiştir.

DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI :

İş bu rapor; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada 8 parsel üzerinde yer alan “B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası” vasıflı gayrimenkulün piyasa rayiç değer tespiti ile kira bedeline yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN :

NAZEN TÖMEN
SPK Lisans No: 400645
Yük. Mimar
Proje Müdürü

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :

Mustafa NURAL
SPK Lisans No: 400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ :

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce tarafımızca düzenlenen değerlendirme rapor bilgileri aşağıda verilmiştir.

- Rapor Tarihi/No: 28.12.2011– 2011_300_08
KDV hariç toplam değer: 15.640.000-TL
- Rapor Tarihi/No: 15.12.2010 / 2010_300_08
KDV hariç toplam değer: 14.320.487-TL
- Rapor Tarihi/No: 28.12.2009– 2009_300_20
KDV hariç toplam değer: 14.305.039-TL

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Ihlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	:	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Ankara Devlet Yolu, Haydarpaşa Yönü 4.Km, Çeçen Sokak Acıbadem/Üsküdar/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	İş bu raporun amacı, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada 8 parsel üzerinde yer alan "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" vasıflı gayrimenkulün 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.

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 ayırımı 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'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. 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.

İstanbul İli Nüfus Verileri

Yıllar	:	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Şehir	:	12.569.041	12.782.960	13.120.596	13.483.052	13.710.512	14.160.467
Kır	:	128.123	132.198	135.089	141.188	144.228	0
Toplam	:	12.697.164	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

ARNAVUTKÖY İLÇESİ

Konum ve Coğrafi Yapısı: Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın merkezi sayılabilecek bir mevkide 41 derece Kuzey enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde de Sazlıdere Barajı bulunmaktadır. İstanbul'un ciğerleri tabir edilen ormanlık alanlara sahip olan Arnavutköy'ün çevresinde Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı gibi beldeler bulunmaktadır. Tarihte, Osmanlı İmparatorluğu'nun Avrupa'ya düzenlediği seferlerde kullandığı yol olarak da bilinen Eski Edirne Asfaltı'nda Arnavutköy'ün merkezinden geçmektedir.



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 163 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. Genç ilçe çevresinde bulunan Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Hadımköy beldelerinin birleşiminden oluşturulmuştur.

Tüm bunların yanı sıra Arnavutköy sahip olduğu su potansiyeli ile İstanbul'un birçok ilçesini geride bırakmaktadır. Başta Durusu Gölü olmak üzere Sazlıdere Barajı ile kuzeyinde mesire yeri olarak kullanılan ve İstanbulluların hoşça vakit geçirebildiği irili ufaklı birçok gölet bulunmaktadır. Yeşil alanları, piknik alanları, mesire yerleri ve ormanlarıyla Arnavutköy, İstanbulluların özellikle hafta sonları sıkça ziyaret ettiği yerlerin başında gelmektedir.

Tarihçe: Arnavutköy İlçesi sınırları içinde bulunan yerleşim birimlerinin tarihi geçmişi yaklaşık bin yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Arnavutköy sınırları içindeki bilinen en eski yerleşim birimi bugünkü Durusu (Terkos) semtidir. Durusu Gölü kenarına Bizans döneminde inşa edilen Trikos Kalesi, İstanbul'un ön savunma hatlarından birini oluşturmaktaydı. Zamanla Cenevizliler'in eline geçen kale, 1452 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethedilmiştir. Evliya Çelebi Seyahatnamesi'nde de Terkos Kalesi hakkında ayrıntılı bilgiler yer almaktadır.

İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak amacıyla, Terkos Gölü kıyısına 1855-1857 yılları arasında bir terfi merkezi ve pompa istasyonu kurulmuş, temin edilen su artırılarak şehre verilmeye başlanmıştır. Söz konusu tesislerin, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından "Su Müzesi"ne dönüştürülmesi çalışmaları devam etmektedir.

Arnavutköy adı, Osmanlı arşivlerinde ve zamanın haritalarında 19. yüzyılın ortalarından itibaren geçmektedir. Adını, geçmişte burada yaşayan Arnavut asıllı birinden alan bölgenin nüfus yapısı, 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan Nüfus Mübadelesi Anlaşması sonrasında değişmiştir. Önceleri, çoğunlukla Rumların yaşadığı bölgeye, mübadele ile birlikte Yunanistan'ın Drama İli'ndeki Türkler yerleştirilmiştir.

Arnavutköy sınırları içindeki Hadımköy 1969, Arnavutköy 1987, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk 1994 yılında "belde" statüsünü kazanmıştır. Ancak, özellikle Arnavutköy, "belde" statüsünü kazandıktan sonra yoğun göç almaya başlamış ve diğer beldelerle fiziksel olarak birleşmiştir.

06 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte 8 farklı belediyeye bağlı 32 mahalle, Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamlar Köyü'nün, Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı, Arnavutköy Belediyesi adı altında birleştirilmiştir. Arnavutköy, 506,52 km² yüzölçümü ile İstanbul'un dördüncü büyük ilçesidir.

Nüfusu:

Arnavutköy İlçesi Nüfus Verileri

Yıllar	:	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Şehir	:	156.333	168.121	180.080	190.247	198.165	215.531
Kır	:	7177	7750	7931	7983	8134	
Toplam	:	163.510	175.871	188.011	198.230	206.299	215.531

İklimi: Gerek Karadeniz'den güneye esen kuzey rüzgârlarının, gerekse Marmara'dan kuzeye esen lodos 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.

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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012-2013 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur.

2014 yılı dünya genel ekonomi görünümü ile ilgili OECD'nin Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm değerlendirme raporunda, dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşme yaşanmaktadır.

Son dönemde açıklanan veriler de genel olarak ekonomik aktivitede olumlu bir görünüme işaret etmektedir. ABD'de daha önce %4,2 seviyesinde açıklanan ikinci çeyrek yıllık GSYH büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir.

Büyüme:

OECD GSYH Büyüme Tahminleri

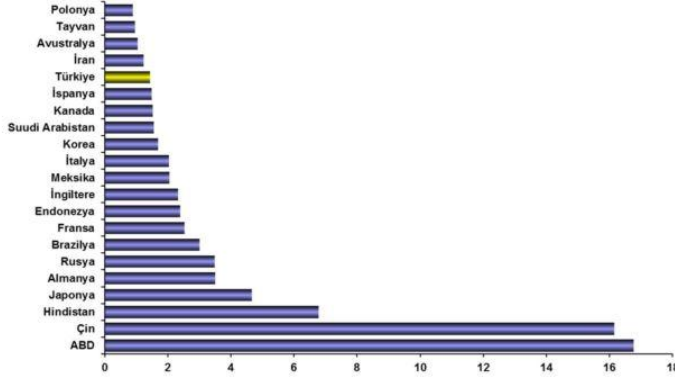
%	2013G	2014	2015	Mayıs Ayı Tahminleri	
				2014	2015
ABD	2,2	2,1	3,1	-0,5	-0,4
Euro Alanı	-0,4	0,8	1,1	-0,4	-0,6
Japonya	1,6	0,9	1,1	-0,3	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,3	0,0	0,0

(G) Gerçekleşme

Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

Dünyanın En Büyük Ekonomileri

(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH, Trilyon Dolar, 2013)



Kaynak: IMP, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılında Türkiye %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahminin üstünde %4 oranında büyümüştür.

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur. 2014 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisi %4,3 oranında büyümüştür.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2014	3,4	2,3	1,1	1,7	1,3	0,2	5,4	7,4
	2015	4,0	3,1	1,5	3,0	2,0	1,0	6,4	7,1
OECD	2014	3,4	3,3	1,2	2,6	1,8	0,5	4,9	7,4
	2015	3,9	4,0	1,7	3,5	2,2	1,8	5,9	7,3
DB	2014	2,8	3,5	1,1	2,1	1,5	0,5	5,5	7,6
	2015	3,4	3,5	1,8	3,0	2,7	1,5	6,3	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

Kaynak: IMP, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

2014-2016 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

2014-2016 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; potansiyel büyüme hızına ulaşmak, cari işlemler açığını daha da azaltmak, enflasyonu düşürmek, kamu mali dengelerini iyileştirmek ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir.

	2013*	2014	2015	2016
GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)	820	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)	10.782	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi (1)	4,0	4,0	5,0	5,0
İşsizlik Oranı (%)	9,7	9,4	9,2	8,9
Turizm Gelirleri (Milyar \$)	28,0	31,0	32,0	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-65,1	-55,5	-55,0	-55,0
Cari İşlemler Dengesi /GSYH (%)	-7,9	-6,4	-5,9	-5,5

* Gerçekleşme
 2014-2016 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 08/10/2013
 (1) Sabit Fiyatlarda yüzde değişimi göstermektedir.

*Gerçekleşme
 2014-2016 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 08/10/2013
 (1) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.

2013 yılında; Gayrisafi Milli Hasıla 820 milyar dolar, kişi başına milli gelir 10.782 dolar, GSYH büyümesi %4, işsizlik oranı %9,7, turizm gelirleri 28 milyar dolar, cari işlemler dengesi -65,1 milyar dolar olarak açık vermiş olup, cari işlemler dengesinin gayrisafi yurtiçi hasılaya oranı -7,9 olarak gerçekleşmiştir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)

	Yıllar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
KKO	2007	77,9	77,3	80,3	80,5	80,8	81,7	82	79,6	80,8	81,6	80,8	79,2
	2008	77,9	78	76,9	78,6	79,2	80,3	79,8	80	77,3	75,8	71,8	64,9
	2009	61,6	60,9	58,7	59,7	64	67,5	67,9	68,9	68	68,2	69,8	67,7
	2010	68,6	67,8	67,3	72,7	73,3	73,3	74,4	73	73,5	75,3	75,9	75,6
	2011	74,6	73	73,2	74,9	75,2	76,7	75,4	76,1	76,2	77	76,9	75,5
	2012	74,7	72,9	73,1	74,7	74,7	74,6	74,8	74,3	74	74,9	74	73,6
	2013	72,4	72,2	72,7	73,6	74,8	75,3	75,5	75,5	75,4	76,4	75,6	76
	2014	73,9	73,3	73,1	74,4	74,4	75,3	74,9	74,7	74,4	74,9		
KKK - MA	2007	79,7	79,5	82,3	81,2	80,6	80,7	80,5	77,8	80,1	80	80	79,8
	2008	79,8	80,2	79,1	79,2	78,9	79,2	78,2	78,3	76,5	74,2	71	65,6
	2009	63,5	63,3	61,2	60,5	63,9	66,5	66,4	67,2	67,2	66,7	68,7	68,1
	2010	70,1	70	69,6	73,3	73,1	72,5	73,2	71,9	72,9	74	75	75,6
	2011	75,9	74,8	75,1	75,4	75	76	74,6	75,2	75,8	75,7	76	75,5
	2012	75,8	74,8	75	75	74,3	73,7	74	73,6	73,7	73,9	73,4	73,7
	2013	73,7	73,8	74,3	74	74,5	74,6	74,6	74,9	75	75,4	75	75,9
	2014	75	74,8	74,6	74,8	74,2	74,6	74,2	74,0	74,0	74,0		

*KKO verilerinin mevsimsel etkilerden arındırılmasında hesaplam yöntemi ve model yapısının değiştirilmesi nedeniyle ser, 2007 Ocak ayından itibaren revize edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için : <http://www.tcmb.gov.tr/imalat/KKO-Yontemsel> açıklama.pdf

Tüfe:

TÜFE'de (2003=100) 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,54 artış gerçekleşti.

Tüketici fiyat Endeksi Değişim Oranları (2003=100), Eylül 2014		
	Eyl.14	Eyl.13
Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)	0,14	0,77
Bir Önceki Yılın aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)	6,43	5,01
Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	8,86	7,88
Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (%)	8,54	7,32

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Ekim 2014 tarihinde Fitch Ratings Türkiye'nin "BBB-" olan "yatırım yapılabilir notunu" ve "durağan" not görünümünü teyit etti.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2014

YAPI RUHSATLARI, OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2014					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2014	2013 [®]	2012 [®]	2014	2013
Bina Sayısı (adt.)	74.214	59.551	51.358	24,6%	16,0%
Yüzölçümü (m ²)	112.617.603	82.902.610	77.774.234	35,8%	6,6%
Değer (TL)	88.321.452.674	58.717.544.830	53.509.640.592	50,4%	9,7%
Daire Sayısı (adt.)	525.520	412.346	375.229	27,4%	9,9%

[®]: Yapı izin istatistikleri 2012 ve 2013 yılları revize edilmiştir.

2014 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,6, yüzölçümü %35,8, değeri %50,4, daire sayısı %27,4 oranında arttı.

Sonuç:

Birkaç yıldır süren aşırı zayıflıkların ardından gelişmiş ülkeler ekonomik krizi atlattığı görünmektedir. Gelişmiş ülkelerin ekonomik krizi atlattığıyla birlikte dünya ekonomisinde genel bir iyileşme beklenmektedir.

Türkiye'deki bankacılık sisteminin mevcut yapısal özelliği ve piyasadaki aktörlerin kriz sırasındaki davranış biçimleri Türkiye'nin bu krizi görece az hasarla atlattığına neden olmuştur. Buna göre özellikle 2001 krizinden sonra atılan adımlar Türkiye'deki bankacılık sistemini sağlamlaştırmış ve bir istikrara kavuşturmuştur.

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Irak-Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada 8 parsel üzerinde yer alan "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" vasıflı gayrimenkul olup hâlihazırda boş durumdadır.



-Taşınmazın güneybatı cepheden görünüşü-

Gayrimenkule ilişkin özellikler aşağıda verilmiştir.

- Taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören-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 girişi Hadımköy – Yassıören – Büyükçekmece yolu tarafından (batı yönünden) zemin kattan sağlanmaktadır. Binanın 1. bodrum katına giriş yan cepheden (güney yönünden) ve 2. bodrum katına giriş arka dar cepheden (doğu yönünden) sağlanmaktadır.
- Bina giriş kapılarından biri ve tüm binadaki pencereler PVC doğramadır. Diğer giriş kapısı elektronik, sürgülü kapıdır.
- Açık otoparkı ve güvenliği mevcuttur.
- Topografyası düz olup, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapının mevcutta kullanılmadığı görülmüştür.

Konu taşınmazın cins tashihi yapılmış olup tapuda "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" olarak kayıtlıdır. Parsel üzerindeki yapının toplam kapalı alanı yapı kullanma izin belgesine göre 19.836 m²'dir.

- Binanın 2. bodrum katı mimari projesine göre depo, sığınak, kazan dairesi ve otopark olarak projelendirilmiştir. Yapının 2. bodrum katında tır giriş çıkışları binanın yan cephelerinden eğimli yollar ile sağlanmaktadır. Binanın 2. bodrum katında zeminin epoksi, duvarların plastik boyalı ve tavan taş yünü asma tavanıdır. Binanın 2. bodrum kata ait asma katı, zeminleri 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 katı mimari projesine göre otopark olarak projelendirilmiştir. Yapının 1. bodrum katı yan cepheden yol kotu seviyesi üstünde olup bu kata giriş güney cephesinden verilmiştir.
- Binanın zemin katı projesine göre showroom, imalathane, WC, giyinme-soyunma bölümlerinden oluşmaktadır. Bina ana girişi zemin kat batı yönünden sağlanmaktadır. Binanın zemin katı ile 1. normal katı arasında asma kat mevcut olup ofis amaçlı projelendirilmiştir. Bu kat projesine göre 1. katın devamı olarak gösterilmiştir.

- Binanın 1. normal katı projesine göre ofis odaları, imalathane ve depo amaçlı kullanılmaktadır. Zemin ve normal 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.
- Binanın dış cephesi silikon esaslı dış cephe boyası ile boyalı olup, çatısı oluklu asbest levhadır
- Binada bulunan 2. bodrum ve 1. normal katlar arasında yer alan 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.
- Yapının bahçesine giriş kapılarından biri sürgülü demir doğrama kapı, diğer giriş kapısı ise demir doğrama kapıdır.
- Otoparkının ve bahçeye giriş sahanlığının zemini karo kilit taş döşeme olup ana gayrimenkulün sınırları beton duvar üzeri demir doğrama parmaklıklarla çevrilmek suretiyle belirlenmiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 113 ada 8 sayılı parsel üzerinde yer alan yapının, yapısal inşaat özellikleri tabloda verilmiştir.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3/B
Yapının Yaşı	:	16
Kat Adedi	:	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	19.836,00 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut Değil

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan 113 ada 8 parsel 10.187 m² yüzölçüme sahip olup üzerinde 19.836 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası bulunmaktadır.

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

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz mevcutta kullanılmamakta olup, bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

Değerlemeye konu taşınmaz cins tashihi olup tapu kaydı aşağıdaki gibidir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ, ANA GAYRİMENKUL 113 ADA 8 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ARNAVUTKÖY
MAHALLESİ	: ÖMERLİ
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: MALTEPE
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: F21D13B4D
ADA NO	: 113
PARSEL NO	: 8
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.187,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI
CİLT	: 12
SAHİFE	: 1165
TARİH / YEVMİYE	: 13.07.2012 / 10669
MALİK	: SAF GAYİRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHLİ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ
REHİNLER HANESİ
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
ŞERHLER HANESİ
<ul style="list-style-type: none">99 yıllığı 1 TL'den 99 yıllığına Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Md. lehine kira şerhi
HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR HANESİ
<ul style="list-style-type: none">06.11.2007 tarih ve 9654 yevmiye numarası ile 13.571.117,2-YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 26.09.2007-Süre: 5 yıl, Malik/Lehedar: Yıldız Holding Anonim Şirketi)12.03.2008 tarih ve 2586 yevmiye numarası ile Finansal Kiralama Sözleşmesi: Beyoğlu Noterliği'nin 21.02.2008 tarih 6292 sayılı Noter Sözleşmesi (Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Başlama Tarih: 10.03.2008, Bitiş Tarih: 09.03.2012 – Süre: 4 yıl)İmar düzenlemesine alınmıştır: 28.05.2013 tarih ve 10481 yevmiye numarası ile

* Yapılan takyidat incelemelerine göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat incelemesine ilişkin açıklama ve görüşler aşağıda verilmiştir.

- Tapu kaydı üzerinde mevcut olan Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine olan kira şerhi, elektrik ihtiyacının karşılanmasına yönelik kurulan trafon nedeni ile konulmuş olup taşınmazın satışına ve portföye alınmasında herhangi bir engel teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.
- Kira şerhi ve finansal kiralama sözleşmeleri, eski mülkiyet hakkı ile ilgili olup, takyidat açıklamasında belirtilen süreleri dolduğundan taşınmazın satışına ve portföye alınmasında herhangi bir engel teşkil etmeyeceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz, 01.08.2007 tarih ve 6653 yevmiye numarası ile satış işleminden FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. lehine tescilli iken, 13.07.2012 tarih ve 10669 yevmiye numarası ile satış işleminden Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilmiştir. Fek edilmesi uygun olacaktır.
- Taşınmaz üzerinde yer alan imar düzenlemesine alınmıştır beyanı, taşınmazın bulunduğu alanda yapılan imar uygulamasına istinaden şerh edilmiştir. Arnavutköy Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre imar uygulama çalışmasının askıdan indiği ve itiraz aşamasında olduğu belirtilmiştir. Yeni düzenleme henüz onaylanmamış olup, taşınmaz değerlendirme raporu tarihi itibarıyla yürürlükteki 08.05.2011 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Yapı mevcutta iskânlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 17.11.2014 tarihli yazılı belgeye göre; değerlendirme konusu 113 ada 8 sayılı parsel 08.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 'Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap İmar Planı kapsamında, KAKS: 1.50, H: serbest, maksimum 3 kat yapılaşma koşullarında 'Sanayi Alanı'nda kalmakta olup, Emlak İstimlak Müdürlüğü tarafından imar uygulaması çalışmalarına devam edildiği öğrenilmiştir. Yazılı imar durumu belgesi ekler bölümünde yer almaktadır. Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre imar uygulama çalışmasının askıdan indiği ve itiraz aşamasında olduğu belirtilmiştir. Yeni düzenleme henüz onaylanmamış olup, taşınmaz değerlendirme raporu tarihi itibarıyla yürürlükteki 08.05.2011 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı iskân belgesine sahip ve cins tashihi işlemini gerçekleştirmiştir.

Yürürlükte olan 08.05.2011 tarihli planda parsel üzerinden demiryolu hattı geçmekte olup, uygulama sırasında Devlet Demiryolları'ndan görüş alınması gerektiği bilgi verilmiştir. Arnavutköy Belediyesi Planlama biriminden alınan şifahi bilgiye göre, değerlemesi yapılan parselin 08.05.2011 tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde yer alan demiryolu hattının, mevcutta yer altından geçtiği bilgisi edinilmiştir. Parsel üzerindeki binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda Devlet Demiryolları'ndan görüş alınacağı, ancak mevcutta iskânlı yapı olduğundan yapının yasallığına herhangi bir etkisinin bulunmadığı bilgisi verilmiştir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu 113 ada 8 parsel sayılı taşınmazın imar işlem dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde aşağıdaki belgeler görülmüştür.

- 11.09.1998 tarihli onaylı mimari projesi,
- 11.09.1998 tarih ve 992 sayı onaylı yapı ruhsatı,
- 10.06.2003 tarih ve 13/16 sayı onaylı yapı kullanma izin belgesi (19.836 m² Fabrika Binası).

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

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilen yapı ile ilgili herhangi bir yıkım kararı ya da olumsuz belge bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmaz, Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce inşa edilmiş olup, '4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu' kapsamında değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklı Değişim

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ

(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)

Konu taşınmaz, 01.08.2007 tarih ve 6653 yevmiye numarası ile satış işleminden FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. lehine tescilli iken, 13.07.2012 tarih ve 10669 yevmiye numarası ile satış işleminden Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilmiştir.

BELEDİYE BİLGİLERİ

(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

Değerlemeye konu 113 ada 8 sayılı parsel, 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 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 itibarıyla, 08.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 'Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap İmar Planı' kapsamında 'Sanayi Alanı'nda kalmakta olup, Emlak İstimlak Müdürlüğü tarafından imar uygulaması çalışmalarına devam edilmektedir. Yeni plan çalışmasının itiraz aşamasında olduğu ve henüz onaylanmadığı bilgisi verilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla taşınmaz 08.05.2011 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında kalmakta olup, parsel üzerindeki yapı iskân belgesine sahiptir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme projeye istinaden yapılmamış olup, parsel üzerindeki yapı kullanma izin belgesi almış cins tashihli yapıdır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. KAVRAMLAR

UDES standartları, Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer terimlerinin, değerlendirme disiplini içinde kullanılmasına ilişkin tanımlarını aşağıdaki gibi yapmaktadır.

Fiyat, bir mal veya hizmet için *arz veya talep* edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının, finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde, belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değer bir göstergesidir.

Maliyet, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanılması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır.

Pazar, alıcılar ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığı ile mal ve hizmet alış verişinin yapıldığı ortamdır. Pazar kavramının içinde, alıcı ve satıcılar arasında mal ve/veya hizmet alış verişinde herhangi bir kısıtlama olmaması fikri zımnen yer almaktadır. Alıcı ve satıcılar, arz ve talep ilişkisine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımlarına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre davranırlar. Pazar, yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

Değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

Kaynak: UDES- sayfa 11

6.2. DEĞER TANIMI

Pazar/Piyasa değeri

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemi için el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

Bazı ülkelerde, Pazar Değeri terimi ile aynı anlamı taşıyan yasal bir terim olan Makul Pazar Değeri terimi kullanılmaktadır. Bu, bir muhasebe terimi olan Makul Değer ile karıştırılmamalıdır. Pazar Değeri teriminin daha fazla nitelendirmeye ihtiyaç duymadığı ve tüm ülkelerin bu kullanıma uyum sağlaması gerektiği görüşünü taşımaktadır.

Özetle, Pazar/piyasa değeri, Belirlenmiş mülkiyet haklarının belirli bir tarihte, rekabetçi bir piyasaya arz edildikten sonra adil bir satış için gerekli koşullar altında, hem alıcının ve hem de satıcının mantıklı, bilgili, basiretli, baskı altında olmadan ve kendi menfaatleri çerçevesinde, her ikisinin de zorlama altında olmadığı varsayımı ile nakit veya nakde eşdeğer koşullarda ya da diğer kesin olarak ortaya konmuş koşullarda satılması gereken en olası fiyat olarak tanımlanır. Bu tanıma göre;

Kaynak: UDES - Sayfa 12- 5.2, 5.3, 5.4, 5.5

6.3. DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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: Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. 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 YÖNTEMİ: Bu yöntemde taşınmazların Pazar değeri, gelir yaratma potansiyeli/kapasitesi ile ölçülür. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu yöntem, taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kira geliri üreten taşınmazlar, alışveriş merkezleri, ofisler, kiralanan konutlar gibi- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net işletme gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı, tahsilat kayıpları ve işletme giderlerinin (sabit, değişken giderler) çıkarılması ile bulunur. Gelir Yöntemi çerçevesinde Gelir İndirgeme Yöntemi ve Direkt/Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bir nakit akışının geliştirilmesinin ardından, gelecekteki tahmini gelirlerin, şu andaki değerini göz önünde bulundurur ve gelecekteki ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın, bir dizi nakit akışın, bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir iskonto oranı seçilerek nakit akış, bugüne indirgenir.

Doğrudan /direkt kapitalizasyon yönteminde ise, bir *genel oranı*, veya tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölündüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan *tüm riskler getirisini* uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER – SWOT ANALİZİ

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Parsel üzerindeki yapının yapı kullanma izin belgesi alıp cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamış olması,
- ✓ Bölgenin ana ulaşım akslarından olan Hadımköy – Yassören – Büyükçekmece yoluna cepheli olması,
- ✓ Taşınmazın gayrimenkul olarak gelişmekte olan bir bölgede yer alması.

• ZAYIF YANLAR

- ✓ Taşınmazın mevcutta boş durumda olması.

• FIRSATLAR

- ✓ Taşınmazın konum olarak TEM otoyolu ile 3. köprü yolu projesi arasında yer alması,
- ✓ Havalimanı ve Kanal İstanbul projelerinin bölgede arsa/arazi değerlerine olumlu etkisi olacağını beklentisi.

• TEHDİTLER

- ✓ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- ✓ Bölgede benzer nitelikte gayrimenkul arzının fazla olması (benzer yapılaşma koşullarında boş arsalar ile ikinci el depo, lojistik ve fabrika yapılarının fazla oluşu)
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan imar uygulama çalışmasından sonra (yeni plan çalışması itiraz aşamasında olup, henüz onaylanmamıştır) parselin ve bölgenin değeri değişkenlik gösterebilir.

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

Değerlemede, **emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Yukarıda belirtilen yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizi yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan 3 yöntem için aşağıdaki açıklanan hususlara dikkate edilmiştir.

- *Emsal karşılaştırma yönteminin* uygulanmasına yönelik olarak, değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer kullanım fonksiyonuna sahip fabrika emsalleri araştırılmıştır.
- *Maliyet yöntemi* çerçevesinde yapılan hesaplamalarda kullanılan arsa değerinin tespiti için, değerlendirme konusu parselle aynı imar hakkı ve fonksiyonuna sahip emsal arsalar tespit edilmeye çalışılmış, imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır.
- *Gelir indirgeme yöntemi* kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntemin uygulanması amacıyla taşınmazın piyasa kira bedeli tespitinde bulunulmuştur. Buna göre pazar araştırmasında taşınmaza benzer nitelikteki fabrika yapılarının piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Yöntem kapsamında taşınmazın 1 yıllık gelirleri dikkate alınmış olup, bu gelirleri değere dönüştürmek amacıyla kullanılan kapitalizasyon oranı, yine Pazar araştırmasından temin edilen kiralama ve satış değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

6.7. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Raporun 6.6. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip satılık ve kiralık fabrika yapıları ile benzer yapılaşma koşullarına sahip imarlı boş arsaların satış değer tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

Satılık Fabrika Emsalleri:

- **ADF Emlak, 0212 798 30 32:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 5.750 m² arsa üzerinde 6 katlı 11.500 m² kapalı kullanım alanına sahip binası iskânlı fabrika binası 14.690.000-TL bedelle satılıktır. **(1.277-TL/m²)**
- **İstanbul Yatırım Emlak, 0212 422 84 84:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2.000 m² açık alanı bulunan 11.200 m² kapalı kullanım alanına sahip yeni fabrika binası 12.500.000-TL bedelle satılıktır. **(1.116-TL/m²)**
- **Remax Delta, 0212 858 04 36:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2.500 m² açık alanı bulunan 5 katlı 15.000 m² kapalı kullanım alanına sahip iskânlı fabrika binası 15.820.000-TL bedelle satılıktır. **(1.055-TL/m²)**

Kiralık Fabrika Emsalleri:

- **Remax Delta, 0212 858 04 36:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 200 m² açık alanı bulunan 3 katlı 1.080 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 8.000-TL/ay bedelle kiralıktır. **(7,4-TL/m²/ay)**
- **Turyap Hadımköy Kiptaş Temsilciliği, 0212 444 14 18:** Değerlemeye konu taşınmaz emlak yetkilisinin kiralık portföyünde yer almakta olup kira bedelinin 180.000-TL/ay olduğu belirtilmiştir. **(9,1-TL/m²/ay)**
- **Dursunköy Emlak, 0212 597 23 29:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 1.500 m² açık alanı bulunan 2 katlı 5.000 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 56.500-TL/ay bedelle kiralıktır. **(11,3-TL/m²/ay)**

Satılık Arsa Emsalleri:

- **Katalay Gayrimenkul, 0216 488 86 41:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 5.774 m² yüzölçüme sahip E: 1.5 sanayi imarlı arsa 6.215.000-TL bedelle satılıktır. **(1.076-TL/m²)** Emlak yetkilisi, söz konusu satış fiyatının mülk sahibinin beklentisi olduğunu belirtmiştir.
- **Miras Emlak, 0212 771 06 53:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 3.000 m² yüzölçüme sahip E: 1.5 sanayi imarlı arsa 2.712.000-TL bedelle satılıktır. **(904-TL/m²)**
- **Realty World Doruk Gayrimenkul, 0532 297 37 63:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 4.000 m² yüzölçüme sahip E: 1.5 sanayi imarlı arsa 3.616.000-TL bedelle satılıktır. **(904-TL/m²)**
- **Turyap Bahçeşehir, 0212 669 17 70:** Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 6.650 m² yüzölçüme sahip E: 1.5 sanayi imarlı arsa 6.011.600-TL bedelle satılıktır. **(904-TL/m²)**

Değerlendirme:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge sanayi fonksiyonlu yapıların gelişme gösterdiği bir bölge olup, piyasada yapı ve boş arsa arzı yüksek orandadır. Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde satışa sunulan mülkler için yüksek fiyat beklentilerinin olduğu belirtilmiştir. Ayrıca satışa sunulan mülkler genellikle Amerikan Doları (USD) döviz kuru üzerinden pazarlanmakta olup, özellikle son yıllardaki döviz kurundaki artış piyasa da durgunluk yaşanmasına neden olmaktadır.

6.8. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

Taşınmazın değer tespitinde 3 temel yöntem kullanılmış olup, yöntemlerin uygulanmasına yönelik taşınmazın boş arsa satış değeri, yapılandırılmış mülk olarak satış ve kira değerleri tespitinde bulunulmuştur.

6.8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma ile değer tespitinde bulunulurken raporun 6.7. bölümünde verilen piyasa araştırmaları dikkate alınarak birim satış değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi fonksiyonlu yapıların gelişme gösterdiği bir bölgedir. Bölgede çok sayıda satılık ve kiralık sanayi tesisi, depo ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmaz mevcutta fabrika binası olarak yapılandırılmış olup, bölgede benzer niteliklerdeki yapıların birim satış değerleri 1.055-1.300 TL/m² aralığında değişmektedir. Taşınmazın ana aks üzerinde yer alması, erişim imkânının yüksek olması, üzerindeki yapının vasfı ve kullanım alanının emsallere göre oldukça büyük olması ve emsallerin pazarlık payı içerdiği de göz önüne alındığında 1.000-TL/m² bedel üzerinden satışa konu olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değer tespiti aşağıda verilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri	
Yapı Alanı, m ²	19.836
Birim Satış Değeri, TL/m ²	1.000 TL
Σ Satış Değeri, TL	19.836.000

Taşınmazın Maliyet Yöntemi ile değer takdiri yapılırken kullanılmak üzere, boş arsa değeri takdiri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Arsa Değer Takdiri: Taşınmazın çevresi yeni gelişmekte olan bir bölge olup boş arsalar çoğunluktadır. Piyasa araştırmalarına göre, satışa sunulan benzer imara sahip boş arsa birim fiyatları arsaların konumlarına göre değişkenlik göstermekte olup ağırlıklı olarak 900 -1.150 TL/m² aralığındadır. Taşınmazın ana aks üzerinde yer alması, yapılaşma koşulları, arsanın yola cephesi ile toplam yüzölçümünün büyük olması ve piyasa değerlerinin ağırlıklı olarak seyrettiği aralık dikkate alındığına birim satış değerinin 900-TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Arsa Değer Takdiri	
Arsa Alanı, m ²	10.187
Birim Satış Değeri, TL/m ²	900
Σ Arsa Değeri, TL	9.168.300

6.8.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Raporun 6.7 bölümünde yapılan piyasa araştırmaları çerçevesinde tespit edilen arsa değerine, parsel üzerindeki yapıların amortisman oranı düşülerek hesaplanan yapı değeri eklenmek suretiyle değer tespitinde bulunulmuştur.

Değerlemeye konu taşınmaz 3/B yapı sınıfı grubunda değerlendirilmiş olup, yapı maliyet birim değeri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı için yayınladığı 'Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'i esas alınarak 650-TL/m² olarak alınmıştır. Yapının yaşı dikkate alındığından maliyeti üzerinden %15 amortisman oranı düşülmek suretiyle amortisman tabii yapı maliyet değeri hesaplanmıştır.

Bina maliyet değerine piyasa verileri doğrultusunda takdir edilen arsa değeri eklenmek suretiyle taşınmazın değer takdirinde bulunulmuş olup, Arsa değeri takdiri, yukarıda emsal karşılaştırma yöntemi başlığı altında yapılmıştır..

Maliyet yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Maliyet Yöntemine Göre Değer Takdiri	
113 Ada 8 Parsel	
Yapı Maliyet Hesabı	
Yapı Sınıfı	3B
Birim İnşaat Maliyeti, TL/m ²	650
Toplam İnşaat Alanı, m ²	19.836
Amortisman Oranı, %	15%
Σ İnşaat Maliyeti, TL	10.959.390
Arsa Değer Takdiri	
Arsa Alanı, m ²	10.187
Birim Satış Değeri, TL/m ²	900
Σ Arsa Değeri, TL	9.168.300
Σ Satış Değeri, TL	20.127.690

6.8.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemeye konu taşınmaz gelir üreten bir mülk olarak kullanıldığından değerlemede "gelir yöntemi" kullanılmıştır. "Gelir yöntemi", "direkt kapitalizasyon" ve "indirgenmiş nakit akışları" olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır.

Yöntem kapsamında taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değeri takdirinde bulunulmuştur. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden yapılandırılmış mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında, kiralardan 7.4-11,3 TL/m²/ay ve satış bedellerinin 1.055-1.277 TL/m² aralığında olduğu dikkate alınarak, "Yıllık Gelir/ değer= Kapitalizasyon oranı" formülünden hareketle bölgedeki kapitalizasyon oranlarının 0,084-0,10 aralığında olduğu tespit edilmektedir. Taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı % 8.5 olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın kira gelirlerin raporun 6.9. bölümünde tespit edilmiş olup, gelir yöntemi kapsamında yapılan hesaplamalar aşağıda verilmiştir.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri	
Kiralanabilir Alan, m ²	19.836
Birim Kira Bedeli, TL/m ² /ay	7,5
Aylık Kira Geliri, TL/ay	148.770
Yıllık Kira Geliri, TL/yıl	1.785.240
Kapitalizasyon Oranı (Ro), %	8,5%
Σ Satış Değeri, TL	21.002.824

6.9. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazın kira bedeli takdirinde bulunulurken, raporun 6.7. bölümünde detayları verilen piyasa araştırmaları dikkate alınmıştır. Buna göre, taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal teşkil edecek çok sayıda kiralık yapılar bulunmaktadır. Piyasa araştırmalarına göre bölgede söz konusu değerlerin 7,4 -11,3-TL/m²/ay aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın, bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan ve Tem bağlantısı rahatlıkla sağlanan Hadımköy - Yassören - Büyükçekmece yolu üzerinde yer alması, erişim imkânının yüksek olması, özellikleri dikkate alınmış ancak kiralanabilir alanın büyüklüğü ve emsallerin pazarlık payı içeriyor olması da dikkate alınarak 7.5 -

TL/m²/ay bedel üzerinden kiralamaya konu olacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın kira değeri takdiri aşağıda verilmiştir.

Kira Değeri Analizi	
Kiralanabilir Alan, m ²	19.836
Birim Kira Bedeli, TL/m ² /ay	7,5
Aylık Kira Geliri, TL/ay	148.770
Yıllık Kira Geliri, TL/yıl	1.785.240

6.10. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz iskân belgesine sahip, cins tashihli yapı olup değer takdirinde boş arsa ve geliştirilmiş proje değeri analizi yapılmamıştır. Maliyet yöntemi çerçevesinde taşınmazın boş arsa değeri tespitinde bulunulmuş olup, detayları raporun 6.7. ve 6.8.2. bölümlerinde verilmiştir.

6.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirme yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı; imar planında belirtildiği gibi "**Sanayi**" fonksiyonlu olarak kullanılmalıdır.

6.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli olup müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

6.14. 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

Değerlemeye konu taşınmaz iskân belgesine sahip, cins tashihli yapı olup değer tespitinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri uygulanmıştır. Nihai değer takdirinde bulunulurken birbirine yakın hesaplanan değerlerin, yaklaşık ortalamasının alınması uygun bulunmuştur.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
<i>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri</i>	19.836.000
<i>Maliyet Yöntemine Göre Değer Takdiri</i>	20.127.690
<i>Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri</i>	21.002.824
Σ Satış Değeri, TL, yuvarlatılmış	20.300.000

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur 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 taşınmaz ruhsat ve iskân belgesine sahip olup, cins tashihi işlemini yaparak yasal sürecini tamamlamıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygun bulunmuştur.

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 TAKDİRİ

Taşınmazın değer tespitine yönelik emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdiri aşağıdaki gibidir.

113 ADA 8 PARSEL FECİR İŞ MERKEZİ	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV DAHİL, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV HARİÇ, USD
	20.300.000	23.954.000	8.736.819

Değerleme konusu Fecir İş Merkezi'nin KDV hariç toplam değeri; **20.300.000.-TL** (YirmiMilyonÜçYüzbin-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

Taşınmazın kira bedeli takdiri aşağıdaki gibidir.

113 ADA 8 PARSEL FECİR İŞ MERKEZİ	AYLIK KİRA BEDELİ TL/AY	YILLIK KİRA BEDELİ TL/AY	YILLIK KİRA BEDELİ USD/AY
	148.770	1.785.240	768.341

Değerleme konusu Fecir İş Merkezi'nin aylık kira bedeli; **148.770.-TL** (Yüzkırksekbinyediyüzyetmiş-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın sigorta bedeli, taşınmazın yeniden inşa maliyetinden elde edilmektedir. Taşınmazın toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3-B Yapı Sınıfı Yaklaşık Yapı Birim Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

113 ADA 8 PARSEL FECİR İŞ MERKEZİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI M ²	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ TL/M ²	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ TL
	19.836	650	12.893.400

*(29.12.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD alış kuru 2,3235-TL olarak kabul edilmiştir.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük. Mimar
Proje Müdürü

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı

