

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

**İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 113 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
FABRİKA BİNASI (FECİR İŞ MERKEZİ)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>                                   | 05.11.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>                        | 15.12.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>                            | 25.12.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                      | 31.12.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>RAPOR NO</b>                                          | SGY-1510001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>KULLANIM AMACI</b>                                    | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>GİZLİLİK DERECEİ</b>                                  | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>                                  | ÖMERLİ MAHALLESİ 113 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN FABRİKA BİNASI (FECİR İŞ MERKEZİ)                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>                                  | ÖMERLİ MAHALLESİ HADIMKÖY-İSTANBUL CADDESİ NO:147 ARNAVUTKÖY - İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>                  | TAŞINMAZIN DEĞERİNİN TESPİTİNDE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE YENİDEN İNŞA ETME ( İKAME ) MALİYETİ YAKLAŞIMI YÖNTEMİ KULLANILMIŞTIR. BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN DEĞERLER VE TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ ANALİZ EDİLEREK EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER SONUÇ DEĞERİ OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR. |
| <b>TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>     | 22.423.000.-TL (K.D.V. HARİÇ)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN AYLIK KİRA DEĞERİ</b> | 150.000.-TL (K.D.V. HARİÇ)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>                        | Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)                                                                                                                                                                                                  |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar  
**Ek 2** - Tapu örneği  
**Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)  
**Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)  
**Ek 5** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi  
**Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- \* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 113 ada 8 nolu parselde kayıtlı " B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası " nitelikli taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km. Çeçen Sokak Acıbadem  
Üsküdar - İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### **1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler**

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan fabrika binasının değerleme tarihindeki Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 100 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz için 31.12.2015 tarih ve SGY-1510001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

### **1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ARNAVUTKÖY  
Bucağı :  
Mahallesi : ÖMERLİ  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii : MALTEPE  
Pafta No :  
Ada No : 113  
Parsel No : 8  
Alanı : 10.187,00 m<sup>2</sup>  
Vasfı : B.A.K İKİ KATLI FABRİKA BİNASI  
Sınırı :  
Sahibi : SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yevmiye No : 10669  
Cilt No : 12  
Sayfa No : 1165  
Tapu Tarihi : 13.07.2012

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nden 21.07.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde ;

99 yıllığı 1 TL den 99 yıllığına Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi bulunmaktadır.( 15.11.2000 - 6131 )

*(İlgili şerh BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

Beyanlar Hanesinde ;

İmar düzenlemesine alınmıştır.( 28.05.2013 - 10481 )

*(Taşınmazın bulunduğu alanda yapılan imar uygulamasına istinaden şerh konulmuştur. Arnavutköy Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre imar uygulama çalışması tamamlanmış olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

13.571.117,2 YTL bedel karşılığında Yıldız Holding Anonim Şirketi lehine kira şerhi bulunmaktadır.( Başlama Tarihi : 26.09.2007 Süre : 5 Yıl ) ( 06.11.2007 - 9654 )

*(İlgili şerhin süresi dolmuş olup geçerliliği kalmamıştır. Bu nedenle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

3226/15.Madde 3.Fıkrası Gereği Alt Kira Sözleşmesi Belirtmesi ( Değişiklik ) Finansal Kiralama Sözleşmesi : Beyoğlu 3.Noterliği'nin 21.02.2008 tarih , 6292 sayılı noter sözleşmesi ( Başlama Tarihi : 10.03.2008 Bitiş Tarihi : 09.03.2012 Süre : 4 yıl ) Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 12.03.2008 tarih , 2586 yevmiye ile .

*(İlgili şerhin süresi dolmuş olup geçerliliği kalmamıştır. Bu nedenle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

Rapor tarihi itibarıyla son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, 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.



## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 113 ada 8 parsel sayılı taşınmaz, 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2.Etap Uygulama İmar Planında, E: 1,50 Hmkas: 3 Kat H serbest Taks: 0,60 sanayi alanında kalmaktadır.

İlgili belediyeden ; yürürlükte olan 08.05.2011 tarihli planda parsel hizasından demiryolu hattı geçmekte olup parselde yeni inşaat yapılması durumunda Devlet Demiryolları Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği, parsel üzerindeki yapının iskanlı olması nedeni ile söz konusu demiryolu hattının yapının yasallığı ile ilgili bir sorun teşkil etmeyeceği bilgisi alınmıştır. Yapının yıkılıp yeniden yapılması halinde Devlet Demiryolları Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

Belediyedeki ilgililerden ve Saf GYO dan alınan bilgilere göre;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parseli de içine alan bölgeye ilişkin İmar Kanunun 18. maddesine göre imar uygulaması yapılmış ve 29.05.2014 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Saf GYO askı süresi içerisinde Maliye hazinesinin söz konusu parselde ortak edilmesi üzerine 30.06.2014 tarihinde daha önceki plan uygulamalarında yapılan kesinti belirtilerek belediyeye dilekçe ile uygulamaya ilişkin itirazda bulunmuştur.

Yapılan itirazlar nedeniyle belediye Encümenince 16.04.2015 tarih ve 677 sayı ile düzenleme sahasının yeniden belirlenmesi kararı alınmıştır.

Yapılan düzenlemelere ilişkin imar uygulaması 19.06.2015 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Saf GYO bu uygulamaya askı süresi içerisinde Maliye hazinesinin söz konusu parselde ortak edilmesi üzerine 20.07.2015 tarihinde daha önceki plan uygulamalarında yapılan kesinti belirtilerek belediyeye dilekçe ile uygulamaya ilişkin tekrar itirazda bulunmuştur.

Belediye Encümeni' nin 30.09.2015 tarih ve 1475 sayılı kararı ile Saf GYO ' nun 20.07.2015 tarihinde yaptığı itiraz reddedilmiştir.

Saf GYO bu karar üzerinde Hukuk Müşavirliği kanalı ile 27.11.2015 tarihinde İdare Mahkemesine Arnavutköy Belediye Başkanlığı'nın 16.04.2015 tarih ve 677 Sayılı Belediye Encümen Kararı ' nın iptaline ilişkin dava açılmıştır.

Davanın halen sonuçlanmamış olması nedeniyle ve tapu tescil işlemi gerçekleşmemiş olup, mülkiyette bir değişiklik bulunmamaktadır.

Belediyeden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin ve bulunduğu ada numarasının, imar uygulaması sonucunda 247 ada 1 parsel olarak değiştiği , imar uygulamasının İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde tescil aşamasında olduğu, henüz sonuçlanmadığı, parselin yaklaşık 1826 m<sup>2</sup>' sinin Devlet Demir Yolları adına geçeceği, ancak yukarıda da belirtilen sürece bağlı olarak bu işlemin tapu siciline tescil edilmediği , uygulama çalışması sonucunda parselin sınırlarının eski hali ile kaldığı fakat tescil aşamasından sonra konu ile ilgili kesin bilginin verilebileceği tarafımıza belirtilmiştir.

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisindeki değişiklikler incelendiğinde; imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın imar dosyası incelemesi Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde dijital sistemde taranmış belgeler vasıtası ile yapılmıştır. Taşınmaza ait 11.09.1998 tarih ve 992 numaralı yapı ruhsatı ile 10.06.2003 tarih ve 13/16 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan 19.836 m<sup>2</sup>' dir. 11.09.1998 tasdikli onaylı mimari proje Arnavutköy Belediyesi arşivinde dijital sistemden görülmüştür. Proje üzerinden yapılan incelemelere ve hesaplamalara göre taşınmazın toplam alanı 19.843 m<sup>2</sup>' dir. Değerlemede projeden elde edilen alan dikkate alınmıştır.

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerindeki yapı iki bölüm halinde inşaa edilmiştir. Hadımköy - İstanbul Yolu'na bakan ön kısım idari kısım olup , arkaya doğru uzanan kısım fabrika binasıdır. Bu iki bölüm birbirine bitişik olup aralarında geçiş bulunmamaktadır. Fabrika kısmı projesine göre 2 bodrum + ara kat + zemin + normal kattan , idari bina zemin + 2 normal kattan ibaret iken mevcutta fabrika binası 2 bodrum + ara kat + zemin + normal kattan , idari bina zemin + 3 normal kattan ibarettir. İdari kısımda proje hilafı olarak yaklaşık brüt 535 m<sup>2</sup> alanlı kat oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca arka bahçenin üzerinin çelik konstrüksiyon malzeme ile kapatılarak bu alanın yük boşaltma, tır girişi, depolama amaçlı olarak kullanılmak üzere yarı kapalı olmak üzere sundurma şeklinde yaklaşık brüt 800 m<sup>2</sup> lik alan oluşturulmuştur. Ayrıca fabrika binasının çatı arasında çatı yüksekliği ve eğimi bozulmadan yaklaşık brüt 1.750 m<sup>2</sup> lik kısmın arşiv odası olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Gözlemlenen proje hilafı ile ilgili olarak parselin Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde tarafımıza verilen dijital dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.

Değerleme çalışmasında taşınmazın mimari projesi üzerinden hesaplanan alanları dikkate alınmıştır. Yukarıda belirtilen düzenlemeler yapı kullanım izin belgesi harici olan düzenlemeler olup değerlendirilmediği dikkate alınmamıştır.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı , 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz ; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Hadımköy - İstanbul Caddesi üzerinde bulunan 113 ada 8 parselde yer alan BAK İki Katlı Fabrika Binası vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde idari bina ve fabrika binasından oluşan yapı bulunmaktadır.

Parsel geometrik olarak dikdörtge şeklinde , topoğrafik olarak eğimli yapıya sahiptir. Parsel çevresi beton duvar ve demir korkuluklar ile çevrili olup parsel üzeri bina oturumu dışında kalan alanlarında saha betonu kaplıdır. Parsel içinde 1 adet trafo binası ve 1 adet bekçi kulubesi de mevcuttur.

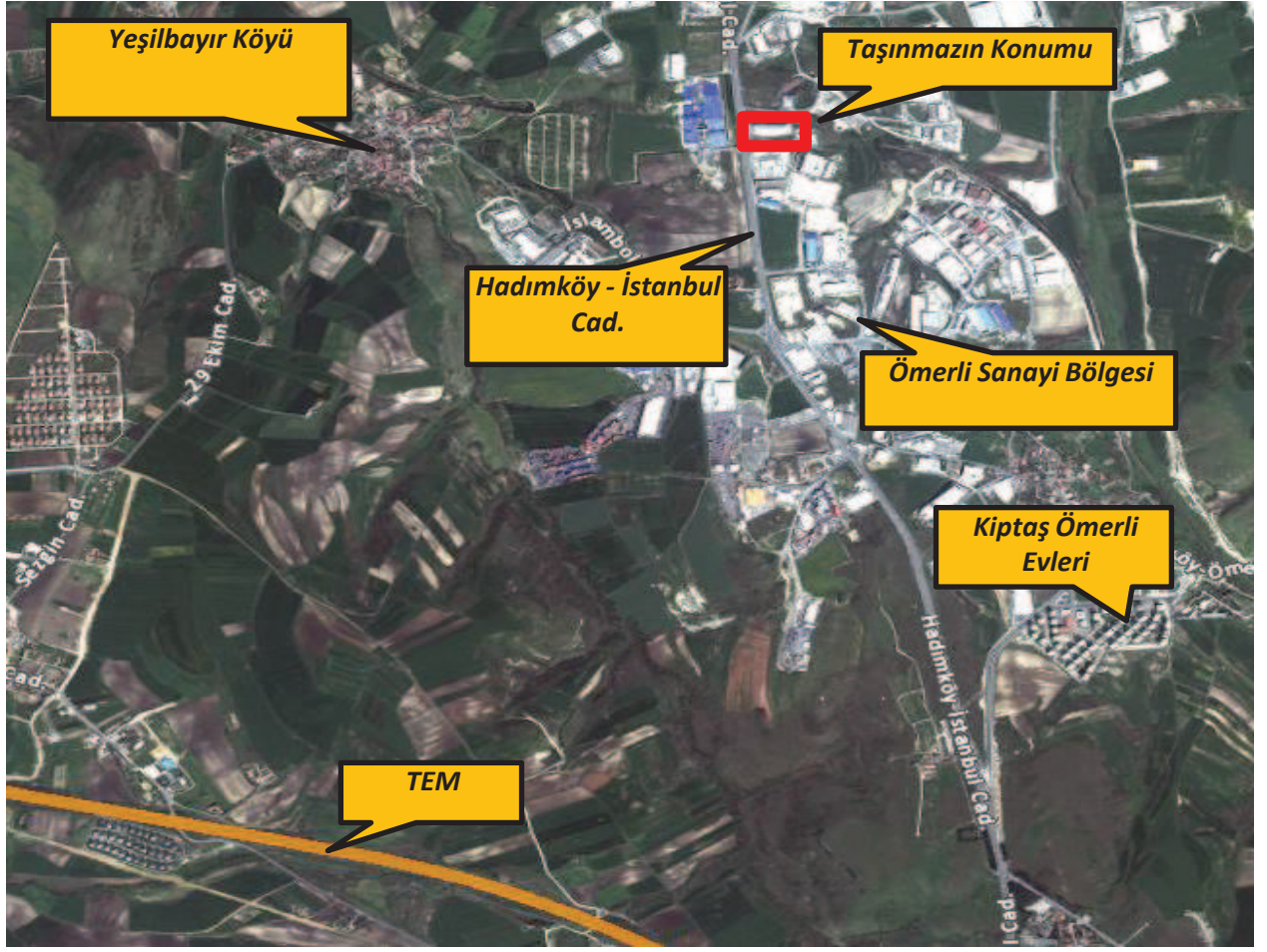
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz sanayi bölgesinde konumlanmış olup, çevresi sanayi fonksiyonlu gelişmiştir. Bölgede orta ölçekli sanayi kuruluşları ve fabrikalar yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz ve çevresindeki yapılar ayrık nizamdır. Ana ulaşım arterine cepheli olması nedeniyle ulaşım karayolu ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede elektirik , yol , su , doğalgaz gibi alt yapı hizmetleri mevcuttur.

Bölgenin ana arteri olan Hadımköy - İstanbul Caddesi üzerinde konumlanmış durumdadır. Esenyurt - Büyükçekmece gibi bölgelerin arasında kalmaktadır. TEM Otoyolu'na , E-5 Karayolu'na yakın konumda olup Aras Kargo Depolama Binası' na ve rüzgar tribünlerine yakın konumdadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım özel araçlarla ve Hadımköy - İstanbul Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaz TEM Otoyolu'na yaklaşık 4 km. , E-5 Karayolu'na yaklaşık 12 km. , Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 23 km. mesafede bulunmaktadır.

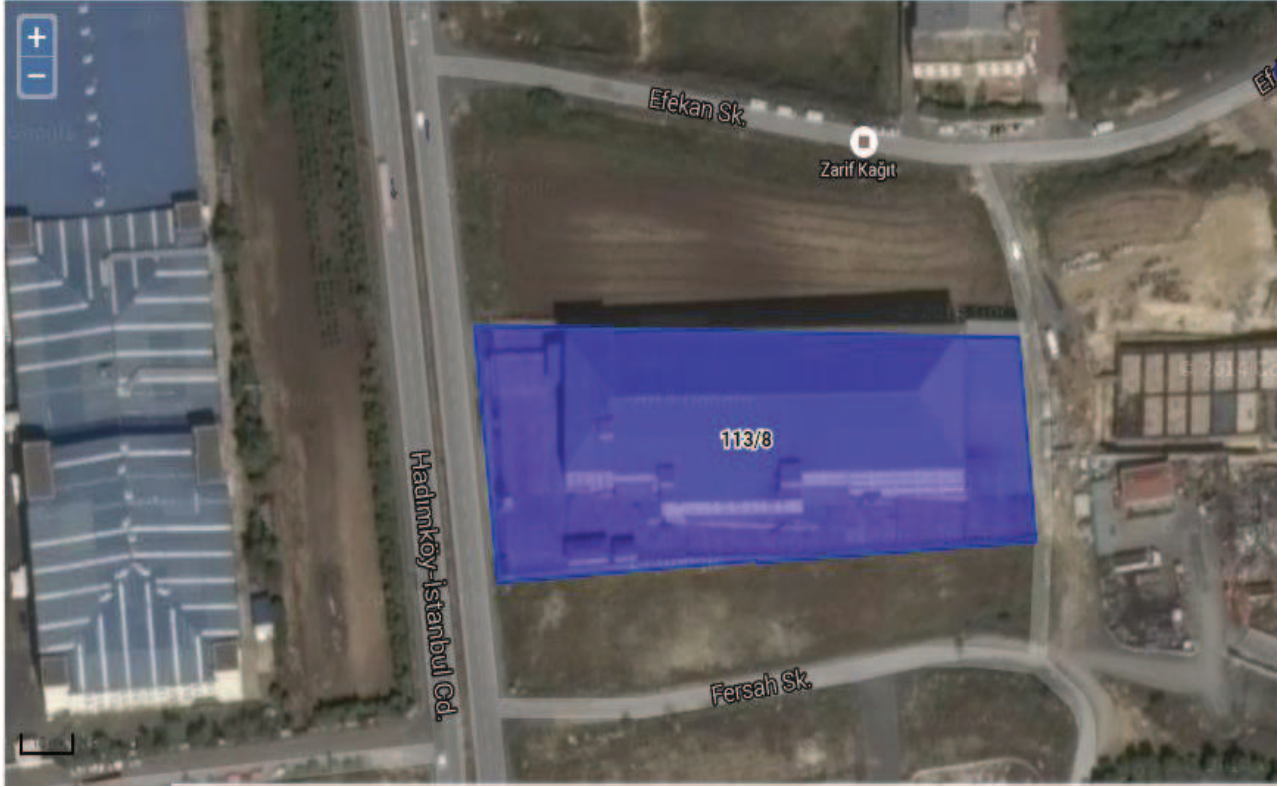




| İl       | İlçe       | Mahalle | Ada | Parsel | Tapu Alanı   | Nitelik                        | Mevki   | Pafta      |
|----------|------------|---------|-----|--------|--------------|--------------------------------|---------|------------|
| İstanbul | Arnavutköy | Ömerli  | 113 | 8      | 10.187,00 m2 | B.a.k.iki katlı fabrika binası | Maltepe | F21D13B4D- |

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İni



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsel üzerindeki yapı iki bölüm halinde inşaa edilmiştir. Hadımköy - İstanbul Yolu'na bakan ön kısım idari kısım olup , arkaya doğru uzanan kısım fabrika binasıdır.Bu iki bölüm birbirine bitişik olup aralarında geçiş bulunmamaktadır. Fabrika kısmı projesine göre 2 bodrum + ara kat + zemin + normal kattan , idari bina zemin + 2 normal kattan ibaret olup mevcutta fabrika binası 2 bodrum + ara kat + zemin + normal kattan , idari bina zemin + 3 normal kattan ibarettir. İdari kısımda proje hilafı olarak yaklaşık brüt 535 m<sup>2</sup> alanlı kat oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca arka bahçenin üzerinin çelik konstrüksiyon malzeme ile kapatılarak bu alanın yük boşaltma , tır girişi , depolama amaçlı olarak kullanılmak üzere yarı kapalı olmak üzere sundurma şeklinde yaklaşık brüt 800 m<sup>2</sup> lik alan oluşturulmuştur. Ayrıca fabrika binasının çatı arasında çatı yüksekliği ve eğimi bozulmadan yaklaşık brüt 1.750 m<sup>2</sup> lik kısmın arşiv odası olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir

Projesine göre fabrika binasının 2.bodrum katında depo , otopark , sığınak , kazan dairesi , 3 adet ofis , wc alanları bulunmakta olup yaklaşık brüt 4.756 m<sup>2</sup> kullanım alanı , ara katta ofis bölümleri ve wc alanı bulunmakta olup yaklaşık brüt 307 m<sup>2</sup> kullanım alanı , 1.bodrum katta otopark ve ofis alanları bulunmakta olup yaklaşık brüt 4.756 m<sup>2</sup> kullanım alanı , zemin katında imalathane , showroom , soyunma odası , wc alanları bulunmakta olup yaklaşık brüt 4.244 m<sup>2</sup> kullanım alanı , 1.normal katında imalathane ve ofis alanları bulunmakta olup yaklaşık brüt 4.244 m<sup>2</sup> kullanım alanı bulunmaktadır. Fabrika binası toplam yaklaşık brüt 18.307 m<sup>2</sup> alanlıdır. İdari binanın zemin katında ofisler , sekreteryası alanı bulunmakta olup yaklaşık brüt 512 m<sup>2</sup> kullanım alanı , 1.normal katında ofisler bulunmakta olup yaklaşık brüt 512 m<sup>2</sup> kullanım alanı , 2.normal katında ofisler bulunmakta olup yaklaşık brüt 512 m<sup>2</sup> kullanım alanı bulunmaktadır.İdari kısım yaklaşık brüt 1.536 m<sup>2</sup> kullanımlıdır. Yapı toplam olarak projesine göre 19.843 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Mevcutta idari bina kısmında proje hilafı olarak inşaa edilen 3.normal katında yemekhane alanı , ofis alanları bulunmakta olup yaklaşık brüt 535 m<sup>2</sup> kullanım alanı mevcuttur. Bina mevcutta toplam yaklaşık brüt 20.378 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir.

### Binanın Genel Özellikleri

|                 |   |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | : | B.A.K.                                                                                                                                                                               |
| Yapı Nizamı     | : | Ayrık                                                                                                                                                                                |
| Yapı Sınıfı     | : | İdari Bina: 3B - Fabrika Binası: 3A                                                                                                                                                  |
| Kullanım Amacı  | : | Fabrika Binası ve İdari Bina Olarak İnşaa Edilmiş Olup Boş Durumdadır                                                                                                                |
| Elektrik        | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su              | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Isıtma Sistemi  | : | Doğalgaz                                                                                                                                                                             |
| Kanalizasyon    | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su Deposu       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Hidrofor        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Asansör         | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Jeneratör       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Çatı Tipi       | : | Sandviç Panel                                                                                                                                                                        |
| Dış Cephe       | : | Dış Cephe Boyası                                                                                                                                                                     |
| Park Yeri       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Güvenlik        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Manzarası       | : | Ana Arter Manzaralı                                                                                                                                                                  |
| Cephesi         | : | 4 Yöne Cephesi Bulunmaktadır.                                                                                                                                                        |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Depolama alanında zeminler PVC kaplı , duvar ve tavanlar boyalıdır. Ofis alanlarında zeminler seramik kaplıdır. Tavanları alçıpanıdır.Duvarları plastik boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot ışıklar ile sağlanmaktadır. Ofislerde klimalar mevcuttur.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Arnavutköy İlçesi

Doğusunda Eyüp, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

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 ulaşılabilmektedir. 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 (il) bölgesinde yaşayan Türkler ise bu bölgeye yerleştirilmişlerdir. Türkler, bu bölgeye yerleşim esnasında Rum köylüleri ile 2 ay beraber yaşamışlardır. Daha sonra Rumlar kendilerine ait bir kilisenin de bulunduğu bu bölgeden evlerini bırakarak anlaşma gereği kendi topraklarına göç etmişlerdir

Edirne asfaltı olarak bilinen yol güzergâhı 1939 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. 1963'e kadar Arnavutköy Çatalca'nın Boyalık Bucağı'na (merkezi Hadımköy) bağlı bir köyken o yıl Eyüp'ten ayrılıp ilçe olan Gaziosmanpaşa'ya bağlanmıştır.

Belde de İmrahor adı verilen bölge isim itibarıyla Osmanlı İmparatorluğu döneminde padişahın atlarına ve onlarla alakalı araçlara bakmakla yükümlü olan kişinin adıdır. Rivayet olunur ki, İmrahor, Osmanlı döneminde Fatih Sultan Mehmet'in atlarının bulunduğu bir hara ile anılmıştır. 1893 yılında Tatar Türklerinin yerleşimi ile faaliyete geçmiştir. İmrahor tarihi dokusu ve doğal zenginliği ile tartışılmaz güzellikte olan bir mesire yeridir. Yıllar itibarıyla ülke genelinde köylerden şehirlere doğru yaşanan göç furcasından Arnavutköy'de nasibini almış ve giderek büyük bir merkez haline gelmiştir. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yer alan ve 1 Ocak 2009'da yürürlüğe giren kanun ile Arnavutköy'ün kaderi değişmiş ve Çatalca'ya bağlı Durusu ve Hadımköy beldeleriyle Gaziosmanpaşa'dan Haraççı, Bolluca ve Taşoluk beldelerini de alarak ilçe olmuştur.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.



2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdürdüğü, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımada olduğunu göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Resmi kurumlarda değerlendirme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü, Arnavutköy Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Parsel üzerindeki yapı iskanlıdır.
- \* Ana artere cephelidir.
- \* Sanayi bölgesinde yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Arsa Emsalleri

##### 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

##### Wec Çağdaş Emlak

TEL 1 ; 0 212 871 20 71

##### ALINAN BİLGİ

Aynı bölgede aynı cadde üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 10.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan kotlu parselin 14.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Alınan şifahi bilgiye göre emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazın konumuna göre daha iyidir.

|                |                        |                 |                           |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 10000 .-M <sup>2</sup> | 14.000.000 .-TL | 1.400 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

##### 2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

##### Alkent Emlak

TEL 1 ; 0 212 886 65 64

##### ALINAN BİLGİ

Aynı bölgede aynı cadde üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 3.053 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan kotlu parselin 5.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Alınan şifahi bilgiye göre emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmazın konumuna göre daha iyi olup, emsal taşınmazın alanı değerlendirilen taşınmazın alanına göre küçüktür.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 3053 .-M <sup>2</sup> | 5.000.000 .-TL | 1.638 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

##### 3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

##### Turyap Hadımköy

TEL 1 ; 0 212 444 14 18

##### ALINAN BİLGİ

Aynı bölgede aynı cadde üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 8.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan kotlu parselin 11.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz değerlendirilen taşınmaza benzer özelliklere sahiptir.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 8200 .-M <sup>2</sup> | 11.000.000 .-TL | 1.341 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

##### 4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

##### Kumkale Emlak

TEL 1 ; 0 212 487 46 00

##### ALINAN BİLGİ

Aynı bölgede aynı cadde üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 7.100 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan kotlu parselin 7.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın alanı değerlendirilen parselin alanına göre daha küçüktür.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 7100 .-M <sup>2</sup> | 7.500.000 .-TL | 1.056 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum****General Grup Emlak**

TEL 1 ; 0 212 873 13 30

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede aynı cadde üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 4.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan kotlu parselin 4.400.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın alanı değerlendirilen parselin alanına göre daha küçüktür.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 4000 .-M <sup>2</sup> | 4.400.000 .-TL | 1.100 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

**Satılık Fabrika Emsalleri****1 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Wec Çağdaş Emlak**

TEL 1 ; 0 212 871 20 71

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede bulunan 32.000 m<sup>2</sup> arsa içinde olduğu belirtilen 24.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olan fabrikanın 31.250.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                        |                 |                           |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 24000 .-M <sup>2</sup> | 31.250.000 .-TL | 1.302 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

**2 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Turyap Hadımköy**

TEL 1 ; 0 212 444 14 18

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede bulunan 10.187 m<sup>2</sup> arsa içinde olduğu belirtilen 20.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olan fabrikanın 25.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(Hadımköy – İstanbul caddesi üzerinde yer almaktadır )

|                |                        |                 |                           |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 20000 .-M <sup>2</sup> | 25.000.000 .-TL | 1.250 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Kumkale Emlak**

TEL 1 ; 0 212 487 46 00

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede bulunan 5.000 m<sup>2</sup> arsa içinde olduğu belirtilen 3.700 m<sup>2</sup> kapalı alan sahip olan yeni fabrikanın 5.900.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın alanı değerlendirilen taşınmazın alanına göre küçüktür.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 3700 .-M <sup>2</sup> | 5.900.000 .-TL | 1.595 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Özkan Emlak**

TEL 1 ; 0 554 665 93 88

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede bulunan 6.000 m<sup>2</sup> arsa içinde olduğu belirtilen 4.200 m<sup>2</sup> kapalı alan sahip olan yeni fabrikanın 7.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın alanı değerlendirilen taşınmazın alanına göre küçüktür.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 4200 .-M <sup>2</sup> | 7.000.000 .-TL | 1.667 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

**Kiralık Fabrika Emsalleri****1 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Wec Çağdaş Emlak**

TEL 1 ; 0 212 871 20 71

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede bulunan 4 katlı toplam 16.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan fabrikanın 125.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                        |              |                          |
|----------------|------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 16200 .-M <sup>2</sup> | 125.000 .-TL | 7,72 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|--------------|--------------------------|

**2 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Wec Çağdaş Emlak**

TEL 1 ; 0 212 871 20 71

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede bulunan 4 katlı toplam 9.800 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan fabrikanın 80.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |             |                          |
|----------------|-----------------------|-------------|--------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 9800 .-M <sup>2</sup> | 80.000 .-TL | 8,16 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------|--------------------------|

**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Coldwell Banker**

TEL 1 ; 0 212 669 49 69

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede bulunan 5 katlı toplam 3.450 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan fabrikanın 26.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |             |                          |
|----------------|-----------------------|-------------|--------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 3450 .-M <sup>2</sup> | 26.000 .-TL | 7,54 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------|--------------------------|

**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Şenyuvam Emlak**

TEL 1 ; 0 212 872 79 39

**ALINAN BİLGİ**

Aynı bölgede bulunan 4 katlı toplam 20.500 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan yeni fabrikanın 175.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                        |              |                          |
|----------------|------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 20500 .-M <sup>2</sup> | 175.000 .-TL | 8,54 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|--------------|--------------------------|



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

|           |            | ORAN ARALIĞI  |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ  | ÇOK BÜYÜK  | 20% üzeri     |
| KÖTÜ      | BÜYÜK      | 11% - 20%     |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10%      |
| BENZER    | BENZER     | 0%            |
| ORTA İYİ  | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%)  |
| İYİ       | KÜÇÜK      | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ   | ÇOK KÜÇÜK  | -20% üzeri    |

| SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( FABRİKA ) |                           |            |            |           |
|----------------------------------------------------|---------------------------|------------|------------|-----------|
| BİLGİ                                              | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1    | EMSAL 2    | EMSAL 3   |
| SATIŞ FİYATI                                       |                           | 31.250.000 | 25.000.000 | 5.900.000 |
| SATIŞ TARİHİ                                       |                           | SATILIK    | SATILIK    | SATILIK   |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                   |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER    |
|                                                    |                           | 0%         | 0%         | 0%        |
| ALAN                                               | 19.843,00                 | 24.000     | 20.000     | 3.700     |
| DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ        |                           | 1.302      | 1.250      | 1.595     |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                             |                           | ORTA BÜYÜK | BENZER     | ÇOK KÜÇÜK |
|                                                    |                           | 5%         | 0%         | -25%      |
| İMAR KOŞULLARI                                     | E=1.50                    | E=1,50     | E=1,50     | E=1,50    |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME             |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER    |
|                                                    |                           | 0%         | 0%         | 0%        |
| CEPHE                                              |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER    |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                           |                           | 0%         | 0%         | 0%        |
| MANZARA                                            |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER    |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                         |                           | 0%         | 0%         | 0%        |
| KONUM                                              |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER    |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                            |                           | 0%         | 0%         | 0%        |
| DİĞER BİLGİLER                                     |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER    |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME                   |                           | 0%         | 0%         | 0%        |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME                  |                           | -10%       | -10%       | -10%      |
| TOPLAM DÜZELTME                                    |                           | -5%        | -10%       | -35%      |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                  | 1.130                     | 1.237      | 1.125      | 1.036     |

| SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( ARSA ) |                                 |              |                   |                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ                                           | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL 1      | EMSAL 2           | EMSAL 3           |
| SATIŞ FİYATI                                    |                                 | 14.000.000   | 5.000.000         | 11.000.000        |
| SATIŞ TARİHİ                                    |                                 | SATILIK      | SATILIK           | SATILIK           |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| ALAN                                            | 8.430,00                        | 10.000       | 3.053             | 8.200             |
| DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M <sup>2</sup><br>DEĞERİ  |                                 | 1.400        | 1.638             | 1.341             |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                          |                                 | BENZER<br>0% | ÇOK KÜÇÜK<br>-25% | ORTA KÜÇÜK<br>-5% |
| İMAR KOŞULLARI                                  | E=1.50                          | E=1,50       | E=1,50            | E=1,50            |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA<br>İLİŞKİN DÜZELTME       |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| CEPHE                                           |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                        |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| MANZARA                                         |                                 | BENZER       | BENZER            | BENZER            |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                      |                                 | 0%           | 0%                | 0%                |
| KONUM                                           |                                 | ORTA İYİ     | ORTA İYİ          | BENZER            |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                         |                                 | -3%          | -3%               | 0%                |
| DİĞER BİLGİLER                                  |                                 | BENZER       | BENZER            | BENZER            |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br>DÜZELTME             |                                 | 0%           | 0%                | 0%                |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME            |                                 | -10%         | -10%              | -10%              |
| TOPLAM DÜZELTME                                 |                                 | -13%         | -38%              | -15%              |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                               | 1.120                           | 1.218        | 1.015             | 1.140             |

Yukarıdaki karşılaştırma tabloların her birinde değerlendirilen taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip arsaların konum ve büyüklüklerine bağlı olarak istenen değerlerin m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 1.100.-TL ile 1.600.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Yine taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan fabrika tipi yapıların arsa payları dahil olmak üzere m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 1.100.-TL ile 1.500.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Emsallerde pazarlık paylarının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; parselin konumu , büyüklüğü gözönüne alındığında m<sup>2</sup> birim değerinin 1.120.-TL olacağı , fabrika binasının da yaşı , nitelikleri gözönüne alındığında m<sup>2</sup> birim değerinin arsa payı dahil olmak üzere 1.130.-TL olacağı öngörülmüştür.

**Değerlemesi yapılan taşınmaz için; Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile 22.423.000.- takdir edilmiştir.**

| TAŞINMAZIN BİNA OLARAK DEĞER TABLOSU |                             |                          |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Fabrikanın Alanı ( m <sup>2</sup> )  | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Fabrikanın Değeri (.-TL) |
| 19.843,00                            | 1.130                       | 22.422.590,00            |
| YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)           |                             | 22.423.000,00            |
| YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-USD)          |                             | 7.685.690                |

1 USD = 2,9175 .-TL 25.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.200.-TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

|                                                                                                      |                                 |          |                                |          |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|--------------------------------|----------|-------------------------|
| <b>Arsa Değeri</b>                                                                                   | <b>1.120 .-TL/M<sup>2</sup></b> | <b>X</b> | <b>10.187,00 M<sup>2</sup></b> | <b>=</b> | <b>11.409.440 .-TL</b>  |
| <b>Fabrika Binası</b>                                                                                | <b>475 .-TL/M<sup>2</sup></b>   | <b>X</b> | <b>18.307,00 M<sup>2</sup></b> | <b>=</b> | <b>8.695.825 .-TL</b>   |
| <b>İdari Bina</b>                                                                                    | <b>560 .-TL/M<sup>2</sup></b>   | <b>X</b> | <b>1.536,00 M<sup>2</sup></b>  | <b>=</b> | <b>860.160 .-TL</b>     |
| <b>Değer Arttırıcı Unsurlar (Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)</b> |                                 |          |                                |          | <b>= 1.600.000 .-TL</b> |

**TOPLAM = 22.565.425 .-TL**

**TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 22.566.000 .-TL**

**TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 7.734.704 .-USD**

1 USD = 2,9175 .-TL 25.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

### 6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

\* Maliyet hesabında kullanılan alan bilgileri, mimari proje üzerinden edinilmiştir.

\* Yapılar için birim m<sup>2</sup> değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmış ve yapılan incelemelere bağlı olarak bu birim maliyetlerden yaklaşık amortisman tutarları düşülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinde yapı sınıfı "III" olarak belirtilmiştir. Taşınmazın özellikleri incelenerek idari binanın yapı sınıfının III B , fabrika binasının yapı sınıfının ise III A olabileceği anlaşılmış ve maliyet hesaplarında bu yapı sınıflarının birim m<sup>2</sup> maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur.

\* 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel' e göre taşınmazın yapım yılı dikkate alındığında amortisman oranı yaklaşık % 20 kabul edilmiştir.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Taşınmazın halihazırda boş durumda olması nedeniyle taşınmazdan kira geliri elde edilememektedir. Taşınmazın hali hazırda gelir getirmemesi ve bölgeden elde edilen verilerin diğer değerlendirme yöntemlerini desteklemesi nedeniyle değerlemede Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki imar planında belirtildiği gibi "sanayi fonksiyonlu" olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre ;

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| TOPLAM DEĞER (.-TL) | 22.423.000,00 TL |
|---------------------|------------------|

#### ■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine göre;

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| TOPLAM DEĞER (.-TL) | 22.566.000,00 TL |
|---------------------|------------------|

- İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede benzer nitelikte satışta olan yapıya ulaşılmış olması, Maliyet Yönteminde de arsa değerine ulaşılırken emsal bilgilerinin kullanılması, arsa değerinin üzerine eklenen değerlerde kullanılan verilerin de varsayımlara bağlı olarak değişkenlik gösterebilmesi , emsal karşılaştırma yönteminde piyasa rayiçlerinin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğunun kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

#### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

##### 6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaza ait 11.09.1998 tarih ve 992 numaralı yapı ruhsatı ile 10.06.2003 tarih ve 13/16 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 11.09.1998 tasdikli onaylı mimari projesi de mevcuttur. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumda olup, cins tashihi de yapılmıştır. Değerleme sırasında gözlemlenen proje hilafları ile ilgili olarak parselin Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde tarafımıza verilen dijital dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır. Değer takdir edilirken muhafazakar bir yaklaşımla proje hilafları olarak yapılmış olan düzenlemeler sonucu oluşan alanlar değer tespiti sırasında dikkate alınmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in Madde 22'nin "b" bendine göre "*b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.*" Bu bende göre inceleme yapıldığında taşınmaz "fabrika" nitelikli olup, mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliğine uygundur.

##### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın halihazırda boş durumda olup, kira geliri getirmemektedir. Bölgede ulaşılabilen kiralık fabrika veya benzeri özellikteki mülk emsalleri incelendiğinde bu tip taşınmazlar için taşınmazların özelliklerine bağlı olarak kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin 7.-TL/m<sup>2</sup>/ay - 9.TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın alanı, yaşı, nitelikleri gözönüne alındığında kira m<sup>2</sup> birim değerinin 7,5.-TL/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın;

| Brüt Alanı | Kira Birim m <sup>2</sup> Değeri | Aylık Kira Değeri | Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri | Yıllık Kira Değeri |
|------------|----------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| 19.843,00  | 7,50                             | 148.823           | 150.000                         | 1.800.000          |

##### 6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alan taşınmazın, "bina" olarak portföyde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Taşınmazın değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemlerle ulaşılan değerler ve taşınmazın özellikleri analiz edilerek Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değer sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

### 1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

**22.423.000 .-TL**

**( Yirmi İki Milyon Dört Yüz Yirmi Üç Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**26.459.140 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN DEĞERİ |                  |                  |                     |
|----------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| TL                                     | USD              | EURO             | TL                  |
| ( KDV HARİÇ )                          | ( KDV HARİÇ )    | ( KDV HARİÇ )    | ( KDV DAHİL ) (%18) |
| <b>22.423.000</b>                      | <b>7.685.690</b> | <b>7.015.518</b> | <b>26.459.140</b>   |

| TAŞINMAZIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN AYLIK KİRA DEĞERİ |               |               |                     |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| TL                                                | USD           | EURO          | TL                  |
| ( KDV HARİÇ )                                     | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) (%18) |
| <b>150.000</b>                                    | <b>51.414</b> | <b>46.931</b> | <b>177.000</b>      |

1 USD = 2,9175 .-TL 25.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1962 .-TL 25.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.