

VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.

**ESENYURT ÜRETİM MERKEZİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor Tarihi: 26.01.2026

Rapor Numarası: OZEL-2025-00151



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	31.12.2025
Rapor Tarihi	:	26.01.2026
Rapor Numarası	:	OZEL-2025-00151
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2344 Ada, 4 Parsel üzerinde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen "Fabrika" vasıflı gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün pazar değeri tespiti
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Koza Mahallesi, 1673 Sokak, No:25, Esenyurt / İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	13.265,75 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Toplam Kapalı Alan 29.501 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı
Hazırlayan	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	7
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	7
1.3	Dayanak Sözleşmesi	7
1.4	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4	İşin Kapsamı.....	8
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	9
3.1	Değer Tanımları	9
3.1.1	Pazar Değeri	9
3.1.2	Pazar Kirası	9
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	9
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	9
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	11
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	12
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	15
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.3.1	Esenyurt İlçesi.....	17
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	18
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	18
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	19

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	19
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	20
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	20
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	21
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	21
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	21
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	21
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	21
5.12	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	22
5.13	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	24
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	25
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
6.2	SWOT Analizi	25
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	26
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	26
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar.....	26
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	28
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	31
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	33

6.5.3	Gelir Yaklaşımı	34
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	34
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	34
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	34
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	35
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	35
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..	35
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
8	SONUÇ	36
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2	Nihai Değer Takdiri	36
9	EKLER	37

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Değerleme Tarihi : 31.12.2025

Rapor Tarihi : 26.01.2026

Rapor Numarası : OZEL-2025-00151

Raporun Türü : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2344 Ada - 4 Parsel üzerinde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen "Fabrika" vasıflı gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş. arasında 10.12.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu;

- Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-62.1) sayılı Sermaye Piyasası'nda Değerleme Standartları hakkında tebliğ
- Sermaye Piyasası Kurulu 22.06.2017 tarih ve 285/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları

kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi
No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.

Müşteri Adresi : Altunizade Mh. Kuşbakışı Cd. No: 35 Üsküdar / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2344 Ada - 4 Parsel üzerinde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen "Fabrika" vasıflı taşınmazın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır. Rapor GYO Tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda 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 örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

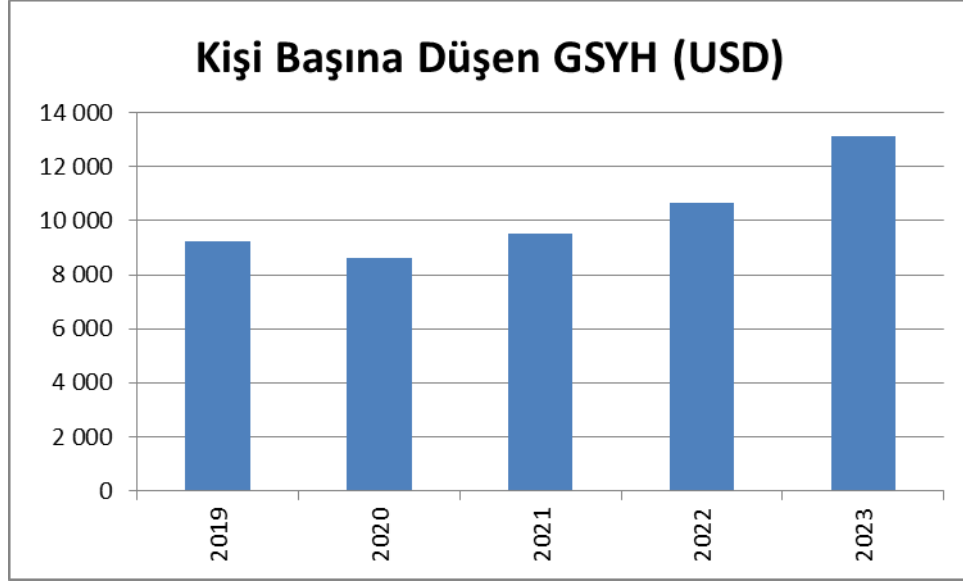
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, son yıllarda yaşadığı dalgalanmalar ve küresel ekonomideki değişimlerin etkisi altında önemli bir dönüşüm sürecinden geçmektedir. Türkiye, jeopolitik konumu, genç ve dinamik nüfusu ile gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir rol oynamaktadır. Ancak, yüksek enflasyon, cari açık, döviz kurlarındaki volatilité ve küresel piyasalardaki gelişmeler gibi unsurlar, Türkiye ekonomisini hem iç hem de dış faktörlerden kaynaklanan risklerle karşı karşıya bırakmıştır.

2024'te Türkiye ekonomisi, 2021-2023 döneminde yaşanan Covid-19 salgını sonrası toparlanma sürecinin ardından nispeten daha dengeli bir büyüme performansı göstermiştir. 2023 yılında yaşanan ekonomik yavaşlamaya rağmen 2024'te %3-4 arasında bir büyüme oranı öngörülmektedir. Bu büyüme oranı, güçlü iç talep, kamu yatırımları ve ihracattaki artışa bağlı olarak gerçekleşmiştir. Ancak, küresel ekonomik durgunluk ve enflasyonist baskılar, bu büyüme hızının daha yüksek seviyelere çıkmasını engellemiştir.



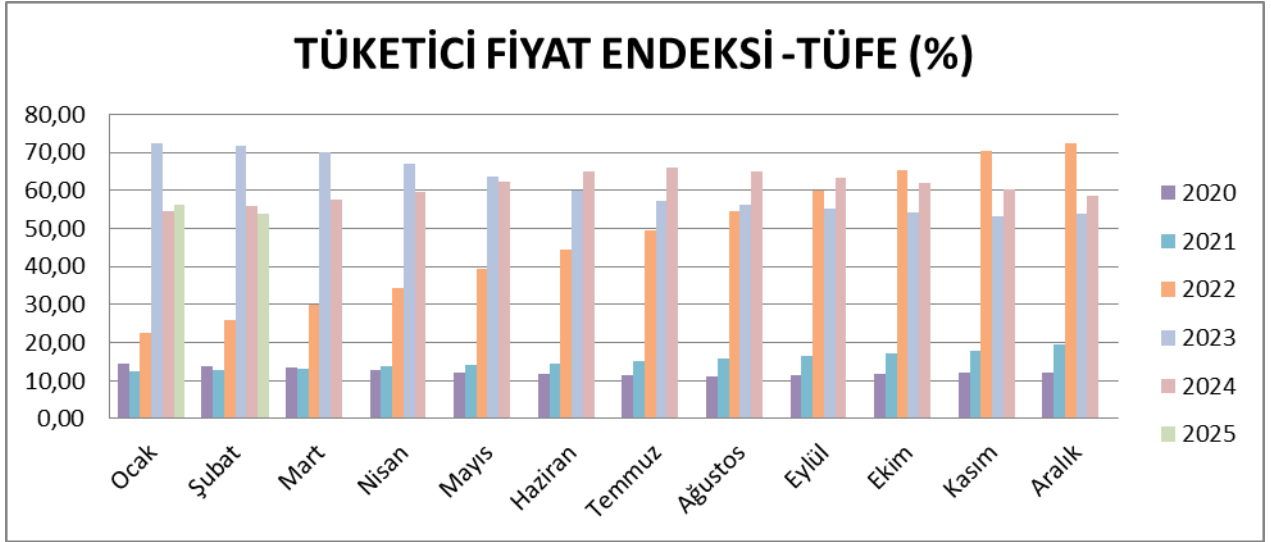
Özellikle inşaat, turizm ve sanayi sektörleri, büyümenin lokomotifi olarak ön plana çıkmaktadır. 2023 yılında yaşanan büyük depremler, yeniden inşa süreçlerini hızlandırmış ve inşaat sektörüne canlılık getirmiştir. Ayrıca, Türkiye'nin Avrupa Birliği ve Orta Doğu ile ticaret ilişkileri 2024'te daha da gelişmiş, ihracat hacmi artış göstermiştir.



Türkiye ekonomisinin en büyük sorunlarından biri olan yüksek enflasyon, 2024 yılında da varlığını sürdürmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda alınan sıkı para politikası önlemleri sayesinde %50'ler seviyesine gerilemiştir. Ancak, enflasyon hala Türkiye'nin temel makroekonomik risk faktörlerinden biridir.

Merkez Bankası, enflasyonla mücadele amacıyla 2024'te de sıkı para politikalarını sürdürmüştür. Faiz oranlarının artırılması ve döviz rezervlerinin korunması amacıyla atılan adımlar, enflasyonu düşürmek için gerekli olsa da iç piyasada kredi maliyetlerini artırmış ve ekonomik aktivitenin yavaşlamasına neden olmuştur. Türkiye'nin hanehalkı üzerinde de ciddi bir baskı oluşturan yüksek enflasyon, tüketici güvenliğini zedelemiş ve gelir dağılımında bozulmalara yol açmıştır.

Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, Türkiye ekonomisinin en kırılgan noktalarından biri olmaya devam etmektedir. 2022 yılında hızla artan döviz kuru, ithalat maliyetlerini yükseltmiş ve enflasyon üzerinde baskı oluşturmuştur. 2023'te alınan önlemlerle döviz piyasalarında bir nebze denge sağlanmış olsa da, 2024'te Türk Lirası'ndaki değer kaybı devam etmiştir. Bu durum, özellikle enerji ithalatı ve yüksek teknoloji ürünleri gibi dövizle alınan malların maliyetlerini artırmış ve cari açığın genişlemesine neden olmuştur.



Türkiye'nin 2024 yılı itibarıyla dış ticaret dengesini iyileştirmek için ihracat odaklı bir strateji benimsemesi gerektiği görülmektedir. Özellikle turizm gelirlerinde artış sağlanması ve enerji ithalatına alternatif çözümler üretilmesi, cari açık üzerindeki baskıyı hafifletmek adına önemli olacaktır.

2024 yılı itibarıyla işsizlik oranları %10 civarında seyretmektedir. Özellikle genç nüfusta işsizlik oranı daha yüksektir. Bu durum, Türkiye'nin dinamik ve eğitilmiş genç nüfusunu ekonomik kalkınma için tam anlamıyla kullanamaması anlamına gelmektedir. Ekonomik büyümenin istihdama yeterince yansımaması, işgücü piyasasında yapısal reformlara duyulan ihtiyacı artırmaktadır. Uygulanmakta olan istihdam politikaları, genç işsizliği azaltmaya yönelik adımlar içeriyor olsa da, büyüme istihdam yaratmada henüz yeterli etkiyi göstermemiştir.

Türkiye'nin jeopolitik konumu, ekonomisini küresel gelişmelere oldukça duyarlı hale getirmektedir. 2024 yılında, Ukrayna savaşı, Avrupa Birliği ile ticaret ilişkileri ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar Türkiye ekonomisini etkilemeye devam etmektedir. Ancak, Türkiye'nin dış ticaret stratejileri kapsamında Asya ve Afrika ülkeleriyle ticaretini artırması, dış ticaretteki çeşitliliği ve gelir kaynaklarını genişletmiştir.

2024 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisi, iç ve dış risklerle karşı karşıya kalmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, döviz kurlarındaki volatilité ve cari açık gibi makroekonomik sorunlar, büyüme performansını olumsuz etkileyen başlıca unsurlar arasında yer almaktadır. Ancak, Türkiye'nin genç ve dinamik nüfusu, stratejik konumu ve ihracata dayalı büyüme potansiyeli, uzun vadede ekonomik istikrar ve büyüme için önemli fırsatlar sunmaktadır. Yapısal reformların hayata geçirilmesi, istihdam yaratacak politikaların geliştirilmesi ve enflasyonla etkin mücadele edilmesi, Türkiye'nin ekonomik geleceği için kritik adımlar olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımcıyı cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye’de maliyetleri arttırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 ve 2024 yıllarında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

2025’te ekonomik göstergeler, siyasi gelişmeler ve teknolojik dönüşümler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyecek önemli unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye gayrimenkul sektörünün

geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2025 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

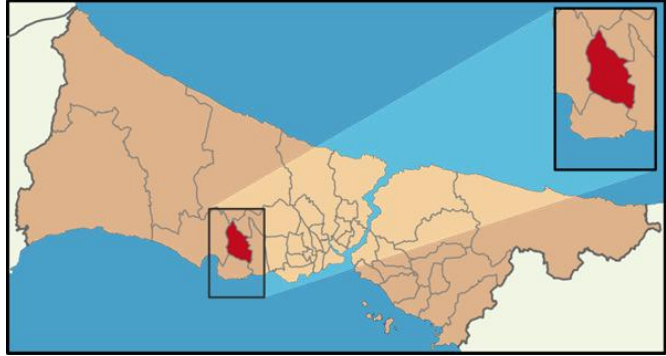
Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Esenyurt İlçesi

Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biri iken, 2008 yılında Kiraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.

Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda



Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur.

Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır.

Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 44'e çıkartılmıştır.

Kınalı-Trakya Otoyolu, Esenyurt Tem Bağlantı Yolu ve Hadımköy Tem Bağlantı yolu ilçeden geçmektedir. Doğu Marmara alt bölgesi ve Trakya alt bölgesiyle birlikte bir bütün olarak ele alındığında, Esenyurt ulusal ve uluslararası ulaşım sistemlerinin içinde bulunan bir yerleşim alanıdır. Esenyurt ilçesinde ana ulaşım sistemini karayolları oluşturmaktadır. Bu sistemin en önemli iki aksı, Esenyurt 'un güney sınırını oluşturan E-5 Karayolu ile kuzeyinde yerleşmenin içinden geçen Kınalı-Trakya Otoyolu'dur. Yerleşme bu iki önemli ulaşım aksı arasında konumlanmıştır. Bu nedenle karayolu ulaşımı en etkin ulaşım sistemi olarak gelişmiştir.

İlçe oldukça yüksek bir genç nüfusa sahiptir. Yerleşme son yıllarda hızlı bir büyüme göstererek Anadolu'nun çeşitli yerlerinden yoğun bir göç dalgasına maruz kalmıştır. 2025 yılı ADNKS verilerine göre Esenyurt İlçesi'nin toplam nüfusu 988.369 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Koza Mahallesi, 1673 Sokak, No:25 (2344 Ada - 4 Parsel) posta adresinde konumlu mülktür. Gayrimenkule ulaşım için; TEM Otoyolu Başakşehir-Edirne istikametinde ilerlerken Bahçeşehir gişelerden ayrılarak TEM Yanyol üzerinde Akbatı AVM istikametinde ilerlenir. Akbatı AVM röper noktası alınarak yaklaşık 1 km batı istikamette ilerledikten sonra sağ kolda TEM Yanyol cepheli VAKKO Üretim Binası'na ulaşmak mümkündür. TEM Otoyolu üzerinde konumlu olmasından dolayı çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Konu gayrimenkulün yer aldığı Koza Mahallesi, Esenyurt İlçesi'nin kuzey sınırında konut ve ticari yapılaşmaların bulunduğu, mevcut konut yapılarının ağırlıklı olarak site yerleşimi tarzında geliştiği bir bölgedir. Bahçeşehir ve TEM Otoyolu kuzeyi sınırları arasında yer alan bölgenin batı sınırına doğru boş vaziyette birçok sanayi, ticaret ve konut arsaları mevcuttur. Son dönemde bölgedeki hareketlilik artmış ve yeni projeler geliştirilmeye başlamıştır. Son dönemde vatandaşlık için konut talep eden bir kitlede bölgeye talep göstermiş ve ciddi bir hareketlilik sağlamıştır. Sanayi alanları çevredeki gelişmelerin hızlanmasıyla birlikte konut ve ticari yapılaşmalara dönüşmektedir.

Yakın çevresinde LCW fabrikası, Evren Oto Sanayi, Onur Park sitesi, Kiptaş 3. Etap Konutları yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin karşısında Akçaburgaz Bölgesi ise, sanayi ağırlıklıdır.



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Esenyurt
Mahallesi	-
Köyü	Esenyurt K.
Pafta No	
Ada No	2344
Parsel No	4
Yüzölçümü	13.265,75 m ²
Niteliği	B.A.K Fabrika Binası ve Arsası
Malik	Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu sisteminden temin edilen 22.12.2025 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Şerhler Hanesinde

Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 Yıl Müddetle Kira Şerhi 12/10/2005 tarih 17146 yevmiye nosu ile.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içinde gayrimenkulün tapu kayıtlarında bir değişiklik olmamıştır.

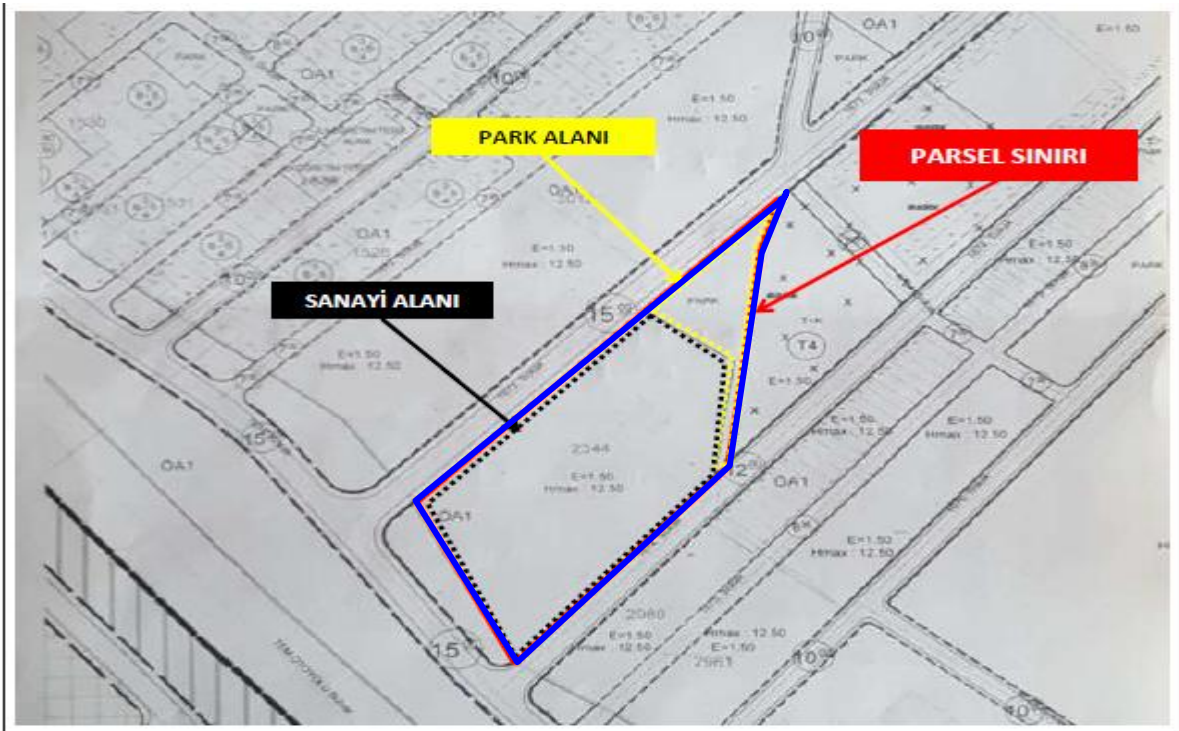
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Esenyurt Belediyesi'nden elde edilen bilgilere göre ; konu parsel, 1/1000 ölçekli ve 15.05.2015 onay tarihli, 822 sayılı, Esenyurt İlçesi Tem Kuzeyi 2.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Kısmen Sanayi ve Kısmen Park " alanı sahasında kalmaktadır. Sanayi alanı yapılaşma koşulları, "Emsal:1.50 ve İrtifa Hakkı:12.50 metre" şeklinde belirlenmiştir. Parselin park alanında kalan yüzölçümü yaklaşık 2.000 m²'dir. Ancak net terk alanı bilgisinin resmi başvuru sonucunda tespit edileceği öğrenilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma gerçekleştirilmesi halinde, park sahasında kalan alanının bedelsiz terkin edilmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün, mevcut imar durumunda park sahasında kalan 2.000 m² parsel alanı üzerinde onaylı mimari projesine uygun olarak tesisat binası konumlanmaktadır. Konu ile ilgili olarak Esenyurt Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü biriminde gerçekleştirilen sorgulamada, söz konusu alanın parsel içerisinden ayrılması veya tekrar dahil edilmesi ile ilgili kararın encümen tarafından belirleneceği, halihazırda akıbeti ile ilgili belirleyici bir durumun söz konusu olmadığı bilgisi temin edilmiştir.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaza ait,

- İlave ve Tadilat Yapı Ruhsatı Belgesi: 11.10.2007 tarihli, 2007/6599 sayılı, yol altı 2, yol üstü 3 kat olmak üzere toplam 5 katta 19.655 m² kapalı alan için tanzim edilmiştir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 28.10.2008 tarihli, 2008/20871 sayılı belge, yol seviyesi altında 2, yol seviyesi üstünde 3, toplam 5 katta 19.655 m² inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

Ana gayrimenkul, projesine göre mevcut yapıya ek olarak ilave yapılar ile birlikte toplam 29.501 m² brüt alana sahiptir. Yapı için tanzim edilen iskân belgesi ise bu yapının 19.655 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Projesinde mevcut yapı olarak belirtilen alana ait yeni yapı ruhsatı ilgili dosyasında bulunamadığından incelenememiş olup mimari projesinde mevcut yapıya ilave olarak inşa edilen kısımlara yapı kullanma izin belgesi tanzim edildiği bilgisine ulaşılmıştır.

- Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapının yapı denetim firması Ekol Teknik Yapı Denetim'dir.

5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat
Yaşı	:	17
Brüt Alanı	:	29.501 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Var

5.12 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu mülk, 13.265,75 m² yüz ölçümlü, 2344 ada 4 parselde yer almaktadır. Mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kat + 2 normal kattan oluşmaktadır. Tesis üretim bölümü, yönetim/showroom bölümü ve tesisat binasından oluşmaktadır.

ÜRETİM BÖLÜMÜ

2.Bodrum Kat:

Projesine göre brüt 2.398 m² alana sahip olmakla birlikte kısmi bodrum olarak inşa edilmiştir. Kat içerisinde yük asansörü mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemede kat alanının projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Duvarları ve tavanı plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplamadır. Depolama amaçlı kullanılan bir bölümdür.

1. Bodrum Kat:

Projesine göre brüt 6.477 m² alana sahip olmakla birlikte; otopark ve sığınak alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede otopark giriş rampasının kat mahalline dâhil edilerek bu bölümün proje maksadı haricinde emprime üretim bölümü olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca kat alanı içerisinde çeşitli metrajlardan oluşan bölümler kumaş deposu, kalite kontrol bölümü ve ofis olarak kullanılmaktadır. Kat alanı projesi ile uyumlu olup duvarları ve tavanı plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplamadır.

Zemin Kat:

Projesine göre brüt 5.570 m² alana sahip olmakla birlikte; binanın kuzeyinden sağlanan giriş holü, kalite kontrol alanı, sevkiyat toplama alanı, askılı ve raflı depolama alanı ve diğer depo alanlarından oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede brüt alan olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup giriş holünün resepsiyon, kat alanının diğer kısmı ise depo olarak kullanılmaktadır. Resepsiyon bölümünde duvarlar ve

tavan plastik boya ile boyalı olup zeminler seramik kaplamadır. Depo bölümünde ise duvarlar ve tavan plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplamadır.

1. Normal Kat:

Projesine göre brüt 5.660 m² alana sahip olmakla birlikte; toplama ve dağıtım alanı, kumaş ve aksesuar deposu, konfeksiyon kalite kontrol, özel dikim grubu ve kesim alanından oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede brüt alan olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup kat alanının çeşitli metrajlardan oluşan bölümlerinin gömlek üretim alanı, aksesuar deposu, kumaş deposu, kumaş kalite kontrol alanı ve ofislerden oluştuğu tespit edilmiştir. Duvarlar ve tavan plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplamadır.

2. Normal Kat:

Projesine göre brüt 6.238 m² alana sahip olmakla birlikte projede kullanım fonksiyonu belirtilmemiştir. Mahallinde yapılan incelemede; binanın güney bölümünün ofis alanı, diğer bölümleri ise çeşitli metrajlarda kafeterya, yemekhane, indirim deposu ve diğer depo alanları olarak kullanılmaktadır. Kat koridorları ve yemekhane bölümünde zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boya ile boyalıdır. Depo bölümlerinde ise zeminler epoksi kaplama malzemeden mamül olup duvarlar plastik boya ile boyalıdır.

YÖNETİM/İDARİ BÖLÜM:

1. Bodrum Kat:

Projesine göre brüt 558 m² alana sahip olmakla birlikte binanın güney cephesinde, proje kesitlerine göre -5,00 kotunda yer almaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede, yönetim bölümünde zemin kat tanımlı -1,40 kotundan sağlanması gereken bölüm girişinin 1. bodrum kattan sağlandığı tespit edilmiştir. Üretim binasına bitişik olarak inşa edilmiş, projesinde yönetim bölümü olarak adlandırılan yapının 1. bodrum katı fabrika satış mağazası olarak kullanılmaktadır. Duvarları plastik boya ile boyalı, zeminleri seramik kaplıdır.

Zemin kat:

Projesine göre brüt 558 m² alana sahip olmakla birlikte mahallinde yapılan incelemede fabrika satış mağazası olarak kullanılmaktadır. Duvarları plastik boya ile boyalı, zeminleri seramik kaplıdır.

1. Normal Kat:

Projesine göre brüt 578 m² alana sahip olmakla birlikte mahallinde yapılan incelemede fabrika satış mağazası olarak kullanılmaktadır. Duvarları plastik boya ile boyalı, zeminleri seramik kaplıdır.

2. Normal Kat:

Projesine göre brüt 578 m² alana sahip olmakla birlikte ofis olarak kullanılmaktadır. Bu kattan üretim bölümüne de geçiş mevcuttur.

TESİSAT BİNASI:**1.Bodrum kat:**

Projesine göre brüt 443 m² alana sahip olup mahallinde yapı içerisinde tespit yapılamamıştır.

Zemin kat:

Projesine göre brüt 443 m² alana sahip olup mahallinde yapı içerisinde tespit yapılamamıştır.

Mahallinde yapılan incelemede üretim binasının ve yönetim binasının brüt alan olarak projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir ancak binanın batı cephesinde yer alan yangın merdivenlerinin projesinde belirtilen alan ve konumda inşa edilmediği görülmüştür. Projesine göre binanın kuzey köşe noktasına daha yakın konumda inşa edilen merdivenin taban oturumu olarak uygun inşa edildiği, güney bölümde yer alan merdiven alanının ise taban oturumunda 34 m² olması gerekirken 48 m² brüt alanlı olarak inşa edildiği görülmüştür.

Parselin kuzeybatı sınırında yer alan tesisat binası dıştan dışa ölçülmüş olup, proje ile uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu yapının kuzeyinde ise projede olmayan çeşitli metrajlarda tesisin faaliyetine uygun baraka tarzında yapılar inşa edilmiş olup, yapılan değişikliklerin geri dönüşümü mümkündür.

Tesisin 2 adet girişi mevcuttur. Kuzey girişinde yaklaşık 15 m² büyüklüğünde inşa edilmiş güvenlik kulübesi mevcuttur.

Ayrıca tesisin kuzey doğusunda bir adet trafo binası bulunmaktadır.

5.13 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz fabrika + yönetim binası niteliğinde olup değerleme tarihi itibarıyla faal durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Konu taşınmaz yerleşim alanlarına, üretim tesislerine yakındır.
- TEM üzerinde, cephesi geniş ve erişilebilirliği son derece kolaydır.
- Tesis iyi ve kaliteli bir işçilikle üretilmiştir.
- Konumu sebebiyle görünürlüğü son derece iyidir.

Zayıf Yönler

- Toplu taşıma açısından ulaşım imkânları zayıftır.

Fırsatlar

- Bölge son yıllarda hızlı bir şekilde gelişmektedir.
- Çevredeki gelişim ana arterlere yakın konumda olan arsa stoğunu azalmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ileriki dönemde sanayi alanlarında bir dönüşüm başlayabileceği düşünülmektedir.

Tehditler

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmıştır. Bu durumun uzun sürmesi halinde gayrimenkul değerlerinde düşüş meydana gelebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları arsa değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar Değeri Yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın arsa ve fabrika değerinin hesaplanmasında “Pazar Yaklaşımı” kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler aşağıda gösterilmiştir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ						
EMSAL	YERİ	DÜZELTİLMİŞ ALAN (m2)	FİYAT (TL)	BİRİM m ² FİYATI (TL)	KAYNAK	ÖZELLİK
1	Akçaburgaz	4.151	230.000.000 TL	55.406 TL	Kurul Gayrimenkul 0 (532) 601 67 24	Bodrum 1500 m ² , Asma kat: 225 m ² H: 6 m Giriş kat 1.066 m ² H: 5 m 1. Normal kat 675 m ² H: 3,50 m 2. Normal kat 1.107 m ² H: 3,5 m 3. Normal kat 1.150 m ² H: 4 m 1975 m ² arsa, 10 yıllık, 400 m ² açık alan,
2	Akçaburgaz	5.560	340.000.000 TL	61.151 TL	Şen Yuvam Emlak 0 (212) 872 79 39	1.BODRUM 1.900 m ² , GİRİŞ KAT 1900 m ² , H: 6m 1.KAT 1900 m ² , 2.KAT 1900 m ² , ÇATI KAT 1900 m ² , 1000 m ² açık alan
3	Akçaburgaz	4.162	269.000.000 TL	64.640 TL	SY Kuzu Grup 0 (542) 727 59 80	1.BODRUM 1.850 m ² , H: 5,5 m GİRİŞ KAT 1850 m ² , H: 5,5 m 1.KAT 1650 m ² , 2.KAT 1650 m ² , 700 m ² açık alan
4	Akçaburgaz	3.870	190.665.000 TL	49.267 TL	Bhgre Dikey Gayrimenkul 0 (532) 237 32 70	GİRİŞ KAT 1075 m ² , 1.KAT 1075 m ² , 2.KAT 1075 m ² , 3.KAT 1075 m ² ÇATI KAT 1075 m ² , Açık alan 750 m ²
5	Akçaburgaz	7.783	467.500.000 TL	60.069 TL	Coldwell Banker ONKO 0 (532) 704 16 94	GİRİŞ KAT 1935 m ² +4590 m ² , H: 7m 1.KAT 1935 m ² , Arsa alanı 8302 m ²

Satılık fabrika emsallerin tamamı, Akçaburgaz bölgesinde yer almaktadır. Bu bölge konu taşınmazın bulunduğu yere göre daha düşük şerefiyeli bir alandır. Tem Bağlantı Yolu iki alan arasında bariyer oluşturmuştur. Konu taşınmazın yer aldığı bölge daha hızlı bir gelişim içindedir.



Emsaller Akçaburgaz Bölgesinde ve konu taşınmaza yakın mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz satılık fabrika emsalleri karşılaştırılırken öncelikle konu mülke göre emsallerin konumları irdelenmiş, yaşları, büyüklükleri dikkate alınmıştır. Bu hesap yapılırken tüm katlar zemin katta olması haline göre öncelikle alan düzeltmesi yapılmıştır. Bu hesap yapılırken, bodrum kat 0,90 oranında, 1.-2. Ve çatı katı ise 0,65 oranında zemin kata indirgenmiştir. Düzeltilmiş alanlar üzerinden konu taşınmazın zemin katına esas değeri saptanıp ardından diğer katlar içinde değer şerefiyesi yapılmıştır.

FABRİKA EMSAL DÜZELTME TABLOSU					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı (TL)	230.000.000 TL	340.000.000 TL	269.000.000 TL	190.665.000 TL	467.500.000 TL
Pazarlık Payı	20%	15%	20%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	184.000.000	289.000.000	215.200.000	171.598.500	397.375.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	4.151	5.560	4162	3870	7783
Birim M2 Satış Değeri	44.324,53	51.978,42	51.712,12	44.340,70	51.058,43
Konum Düzeltmesi	15%	10%	10%	20%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Tavan Yüksekliği	0%	0%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	-10%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	-10%	-10%	5%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	46.541	46.781	46.541	46.558	45.953
Ortalama	46.605 TL				

Konu taşınmaz katlı olduğu için takdir edilen değer zemin kat için belirlenmiş, diğer katlar içinde bu kat baz alınarak, şerefiye puanı belirlenerek değer takdir edilmiştir.

Fabrika					
Katlar	Kapalı Alan (m2)	Birim fiyat	Şerefiye Puanı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	Değer (TL)
2. Bodrum Kat	2.398	46.605,0	0,55	25.633	61.467.327
1. Bodrum Kat	6.477	46.605,0	0,9	41.944	271.674.495
Zemin Kat	5.570	46.605,0	1	46.605	259.589.820
1. Normal Kat	5.660	46.605,0	0,65	30.293	171.459.775
2. Normal Kat	6.238	46.605,0	0,65	30.293	188.969.271
Toplam	26.343			36.183	953.160.688
Yönetim Bölümü					
Katlar	Kapalı Alan (m2)	Birim fiyat	Şerefiye Puanı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	Değer (TL)
1. Bodrum Kat	558	46.605,0	1	46.605	26.005.587
Zemin Kat	558	46.605,0	1	46.605	26.005.587
1. Normal Kat	578	46.605,0	0,75	34.954	20.203.265
2. Normal Kat	578	46.605,0	0,75	34.954	20.203.265
Toplam	2.272	-	-	40.677	92.417.704
Tesisat Binası					
Katlar	Kapalı Alan (m2)	Birim fiyat	Şerefiye Puanı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	Değer (TL)
1. Bodrum Kat	443	46.605,0 TL	0,35	16311,7	7.226.104
Zemin Kat	443	46.605,0 TL	0,4	18642,0	8.258.405
Toplam	886			17476,9	15.484.509
Toplam	29.501			35.967,02	1.061.062.901

Tesis için birim metrekare değeri 46.605 TL olarak hesaplanmış olup buna göre hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

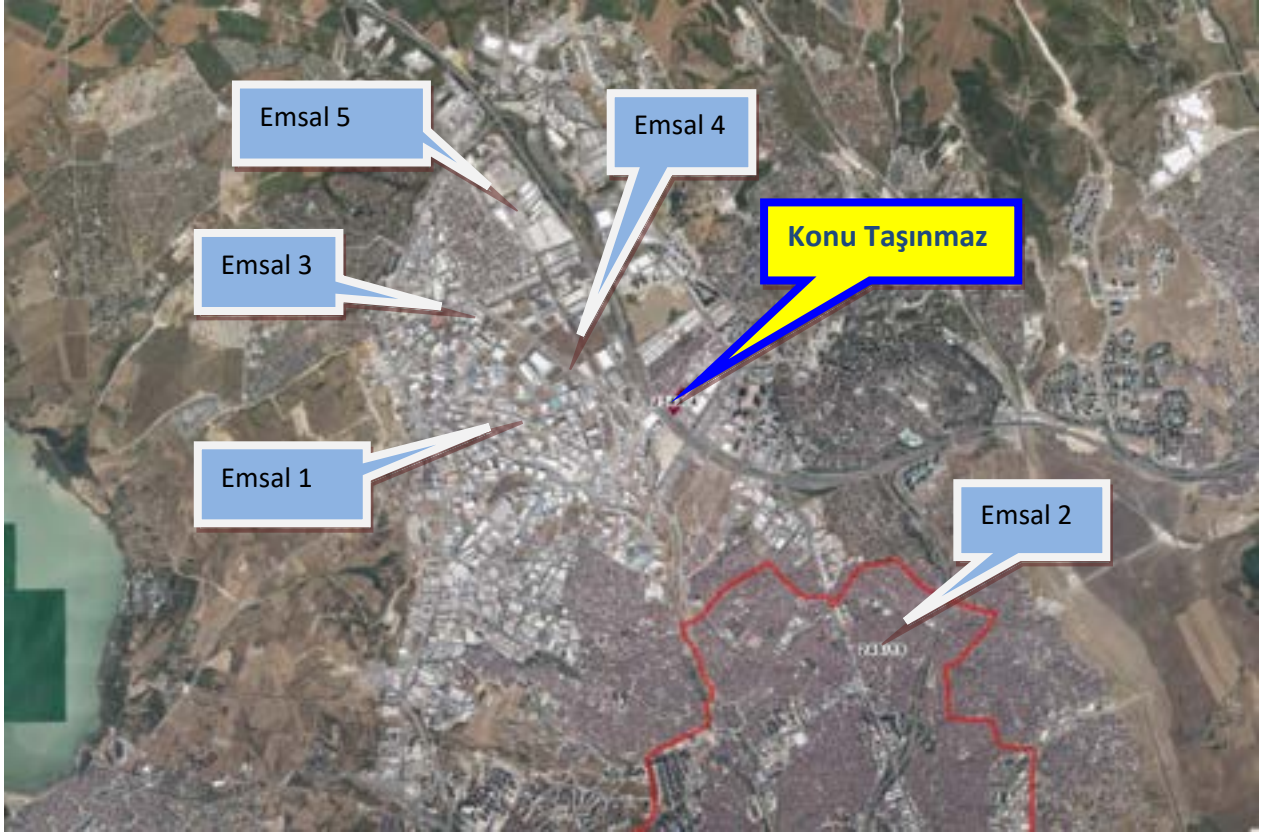
Net Alanı (m2)	Birim m2 Değeri (TL/m2)	Pazar Değeri (TL)
29.501	36.256	1.069.600.000 TL

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
YERİ	ALAN (m2)	FİYAT	BİRİM m ² FİYATI(TL)	KAYNAK	ÖZELLİK
Akçaburgaz	2.000	110.000.000 TL	55.000 TL	Tanır Emlak 0 (212) 669 00 79	Çakmaklık bölgesinde, Hmax: 12.50, E:1,25 sanayi imarlı, yola cepheli
Akçaburgaz 248/3	2.500	125.000.000 TL	50.000 TL	Bahçekent Avrupark 0 (212) 830 22 30	Hmax: 12.50, E:1,25 sanayi imarlı, köşe parsel
Akçaburgaz	2.001	87.500.000 TL	43.728 TL	Jüpiter Gayrimenkul 0 (312) 230 28 43	Sanayi imarlı, E: 1,25, Hmax 12.50 m
Akçaburgaz	3.000	120.000.000 TL	40.000 TL	Dinçtürk Gayrimenkul 0 (212) 853 85 85	Hmax: 12.50, E:1,5 sanayi imarlı, kotlu bir parseldir.
Akçaburgaz	6.400	225.000.000 TL	35.156 TL	Remax Delta 0 (212) 858 04 36	Hadımköy girişlerine yakın konumda

Satılık arsa emsallerin tamamı, Akçaburgaz bölgesinde yer almaktadır. Fabrika emsallerinde belirtildiği gibi bu bölge konu taşınmazın bulunduğu yere göre daha düşük şerefiyeli bir alandır. Tem Bağlantı Yolu iki alan arasında bariyer oluşturmuştur. Konu taşınmazın yer aldığı bölge daha hızlı bir gelişim içindedir.



Satılık Arsa Emsalleri

ARSA EMSAL DÜZELTME TABLOSU					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	110.000.000 TL	125.000.000 TL	87.500.000 TL	120.000.000 TL	225.000.000 TL
Pazarlık Payı	25%	20%	10%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	82.500.000	100.000.000	78.750.000	114.000.000	213.750.000
Büyüklik(m2)	2.000	2.500	2.001	3.000	6.400
Birim M2 Satış Değeri (TL)	41.250	40.000	39.355	38.000	33.398
Konum Düzeltmesi	15%	20%	20%	25%	30%
Büyüklik Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-20%	-10%
İmar durum Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	10%	10%	15%	30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	43.313	44.000	43.291	43.700	43.418
Ortalama (TL)	43.544				

Konu taşınmazın arsa birim değeri net alan üzerinden 43.544 TL/m² olarak belirlenmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Arsa Değeri üzerine yapıların alanlarının maliyeti eklenerek taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Yapı alanlarının maliyeti hesaplanırken “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” ve gayrimenkulün fiziki durumu göz önünde bulundurularak fabrika binası için 3A (17.100 TL/m²), yönetim binası için 3B (18.200 TL/m²), Tesisat Binası ve Güvenlik Kulübesi için ise 2C yapı sınıfı (12.400 TL/m²) kullanılmıştır. 02.12.1982 tarih, 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlamış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvele göre 16-20 yaş arası yapılara %20 yıpranma payı uygulanması gerekmektedir. Taşınmazın yaşı 18 olup yıpranma payı oranı %18 olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın çevre duvarı ve saha betonu için ilave 5.200.000 TL ilave edilmiştir. Arsanın yeşil alana terk edilecek kısmının şerefiye değeri olmadığı kabul edilmiştir.

MALİYET TABLOSU						
ARSA DEĞERİ						
Toplam Arsa Alanı(m2)	13.265					
Terk Edilecek Alan Sonrası Net Alan (m2)	11.626					
Arsa Birim M2 Değeri (TL)	43.544 TL					
Arsa Değeri	506.234.735 TL					
ALANSAL DAĞILIM						
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI SINIFI	YAPI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMAN ORANI	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
Yönetim Binası	2.272	3/B	18.200 TL	18%	14.924 TL	33.907.328 TL
Üretim Binası	26.343	3/A	17.100 TL	18%	14.022 TL	369.381.546 TL
Tesisat Binası	886	2/C	12.400 TL	18%	10.168 TL	9.008.848 TL
Güvenlik Kulübesi	15	2/C	12.400 TL	18%	10.168 TL	152.520 TL
Haraci ve Müferrerlik İşler(saha betonu,çevre duvarı, fore kazık vs)						5.200.000 TL
TOPLAM AMORTİSMANLI YAPI DEĞERİ						417.650.242 TL
TOPLAM ARSA+ BİNA DEĞERİ						923.884.977 TL
YUVARLANMIŞ DEĞER						923.880.000 TL

Konu taşınmazın değeri maliyet yaklaşımı ile 923.880.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut ve ticari tarzda geliştirmeler yoğunudur. Konu taşınmazın fiziki ömrünü doldurduğunda, imar planı değişikliği ile konut + ticaret şeklinde bir geliştirmeye konu olabileceği düşünülmektedir.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın maliyet ve gelir yaklaşımı hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı ile Hesaplanan Değeri	923.880.000 TL
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değeri	1.061.060.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olup, taşınmazın fabrika nitelikli olması ve fabrikaların genelde kiralamaya konu olmaması nedeniyle nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmış ve konu taşınmazın değeri 923.880.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 28.01.2021 tarihinde OZEL-2020-00254 numaralı, 25.01.2022 tarihinde OZEL-2022-00392 numaralı ve 14.01.2025 tarihinde OZEL-2024-00128 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

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

Bu rapor GYO tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiri ile uyumlu olup taşınmazın GYO portföyüne uyumluluğu bu değerlendirme çalışmasının konusu değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanın mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri
KDV Hariç	923.880.000 TL
KDV Dâhil	1.108.656.000 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177

