



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ROZİ FABRİKA BİNASI

2012_300_35
KOCAELİ – GEBZE – BALÇIK
177 ADA 15 PARSEL
525 ADA, 11 PARSEL

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	15
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	16
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARİ	17
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	17
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	18
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	19
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	19
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	20
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	22
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	22
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	22

EKLER

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	BİNA (FABRİKA BİNASI)
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, 177 ada 15 no.lu parselde kayıtlı olan fabrika binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 05.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planına göre "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemleri kullanılmış olup tüm yöntemler birbirini desteklemektedir. Nihai değer, bu aralıkta yer alan yuvarlatılmış bir değer olarak verilmiştir.
DEĞERLEME TARİHİ	:	22.11.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri 43.000.000.-TL (KDV Hariç) (Kırküçmilyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç aylık kira değeri 279.242 TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 17.01.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_35
- DEĞERLEME TARİHİ** : 22.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 14.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_35-39
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, 177 ada 15 parselde kayıtlı olan fabrika binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Halil AKKAYA**
SPK Lisans No : 401198
İnşaat Mühendisi
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerlemeye konu taşınmaz için daha önce tarafımızca rapor düzenlenmemiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. NO:4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu Rapor'un kapsamı; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, 177 ada 15 no.lu parselde kayıtlı olan fabrika binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti olup, Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KOCAELİ



Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli, doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz ile çevrilidir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere' nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi' nin karşı kıyısında

Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye' nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya iline dayanır. İklim olarak, Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer.

2010 TUIK verilerine göre Kocaeli ilinde merkez ilçelerle beraber 12 ilçe ve 243 köy vardır; İzmit, Körfez, Darıca, Gebze, Gölcük, Derince, Kartepe, Çayırova, Başiskele, Karamürsel, Dilovası, Kandıra Kocaeli'ndeki ilçelerdir.



belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus	belde Nüfus
İzmit	Gebze	Gölcük	Körfez	Darıca	Derince	Kartepe	Çayırova	Başiskele	Karamürsel	Dilovası	Kandıra
294.875	290.868	131.450	128.750	146.896	121.040	85.847	88.523	64.527	47.196	42.350	15.200

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2009 yılı Kocaeli'nin genel nüfusu 1.522.409 kişidir. Yıllık nüfus artış hızına göre binde 21,28 ile Kocaeli 13. sırada yer almaktadır. 2008-2009 döneminde Kocaeli, Türkiye'deki tüm illerden toplam 60 bin 432 kişi göç alırken, 48 bin 399 kişi de göç vermiştir.

Kocaeli'nin göç aldığı illerin başında 16.560 kişi ile İstanbul gelmekte, bunu 3.051 kişi ile Sakarya, 2.198 kişi ile Ankara ve 1.993 kişi ile Bursa izlemektedir. Kocaeli'nin göç verdiği illerin başında da 13.301 kişi ile yine İstanbul gelmekte, bunu 2.766 kişi ile Sakarya, 2.281 kişi ile Ankara ve 1.825 kişi ile Ordu izlemektedir.

Kocaeli Türkiye'nin ikinci büyük sanayi kenti olup, imalat sanayi açısından ülke içindeki payı %13, dış ticaretteki payı ise %15,4'dür. Sektörlerin GSMH'si %73,4 ile sanayiden karşılanmaktadır.

Kocaeli’nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içerisindeki payı incelendiğinde ülke Kimya sanayinin %27’si Kocaeli’nden karşılanmaktadır. Kocaeli’nde faaliyet gösteren otomotiv sanayi firmaları 2009 yılında gerçekleştirdikleri 240.467 adetlik üretim ile Türkiye araç üretiminin %27.2’sini üretmiştir. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşları ile birlikte, bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli’nde yer almaktadırlar. Kocaeli Üniversitesi, bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı, sanayinin teknolojik gelişmesine olanak sağlayacak kurum ve kuruluşlardır.

GEBZE İLÇESİ



Doğusunda İzmit, batısında İstanbul, kuzeyinde Şile, güneyinde İzmit Körfezi’yle sınırlanan Gebze; yayla görünümünde bir tepe üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km, kuzeyden-güneye 15 km’dir.

Marmara sahiline 7 km, İzmit’e 49 km, İstanbul’a 45 km uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

Gebze İlçesi, 22 Mart 2008 tarihli 5747 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan yasa ile Gebze, Darıca, Dilovası ve Çayırova adları ile birlikte 4 farklı ilçe haline gelmiştir. 2007 yılı nüfus sayımı verilerine göre nüfusu 521.291 olan Gebze İlçesi’nin nüfusu bu ayrılmayla birlikte 288.569’a düşmüştür. Ancak 2009 ve 2010 yılı nüfus verilerine baktığımızda ilçenin nüfus artış hızının yüksek olduğu görülmektedir. Sanayi odaklı iş imkanlarının olması ve İstanbul metropolüne yakınlığı, ilçenin yüksek nüfus artış hızına sahip olmasının temel etkenlerindedir.

Günümüzde Gebze kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında

bulunmaktadır. Gebze kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

Yapılan hesaplamalara göre; Gebze nüfus ve gelişme açısından, Türkiye’nin mevcut 30 ilinden daha büyük bir kent düzeyindedir.

Eski bir geçmişe sahip olan Gebze İlçesi’nin nüfusu, son dönemlerde Kocaeli Merkez İlçesi İzmit nüfusundan daha fazla hale gelmiştir.

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

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı: Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	118 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Konut Satış İstatistikleri(3. Dönem)

2012 yılı üçüncü döneminde, Türkiye genelinde 103.543 konut satış sonucu el değiştirdi ve bir önceki döneme göre %2,35 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı üçüncü döneminde (Temmuz-Ağustos-Eylül), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek düşüş %19,30 ile Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81) bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre yüksek düşüş gösteren diğer bölgeler sırasıyla, %15,70 ile İstanbul (TR10), %15,66 ile Adana, Mersin (TR62), %13,19 ile Antalya, Isparta, Burdur (TR61) ve %11,35 ile İzmir (TR31) bölgeleridir. Aynı dönemde konut satışlarında bölge düzeyinde bir önceki döneme göre artış gösteren bölgeler ise sırasıyla, %39,11 ile Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71), %26,47 ile Kastamonu, Çankırı, Sinop (TR82), %19,83 ile Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83), %18,04 ile Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41) ve %17,49 ile Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak (TR33) bölgeleridir.

2012 yılı üçüncü döneminde, konut satışında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 oranında artış gerçekleşti.

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmaz Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık köyü Pelitli yolu üzerinde yer alan 177 ada 15 sayılı parselde konumlu üretim ve depo amaçlı kullanılan fabrika binasıdır. Konu taşınmaz Tem otoyolunun yaklaşık 2,5 km kuzeyinde konumlanmaktadır. Çevresinde boş parseller ve sanayi tipi yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge imar planları kapsamında sanayi ve yakın çevresinde konut fonksiyonlu gelişme göstermektedir. Taşınmaza yakın yerleşim yerlerinden Balçık Köyü 2 km, Pelitli Köyü 2.5 km mesafededir.

N: 40.858541, E: 29.436474coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.





TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

TEM-Samandıra Kav.	2.5 km	Gebze Merkez	6.5 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	11.5 km	Şekerpınar Merkez	3.0 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



-Taşınmazın güney cepheden görünüşü-

Değerlemesi yapılan taşınmaz Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık köyü, 177 ada 15 parselde kayıtlı olan 69.907,47 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Rozi fabrika binasıdır.

Parsel üzerindeki yapı raporun ilgili başlıkları altında açıklanan ve yasal sürecin devam ettirilmesi gereken tadilat mimari projesine göre A ve B bloklarından oluşmaktadır.

B blok yasal sürecini tamamlamış olup iskân belgesine göre 21.233 m² inşaat alanına sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde B blok 2 katlı idari bina, hammadde depo alanı ve üretim alanından oluşmaktadır. Kot farkından dolayı depo ve üretim alanı idari binanın giriş katı ile ikinci katı arasında ara kat kullanımında kalmaktadır. Yapı betonarme + çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir.

A blok tadilat projesine göre 11.235 m² olup bu alanın 555 m²'sini yüklem platformu (sundurma) oluşturmaktadır. A blok 19 araç girişinin olduğunu yüklem platformu, 1 katlı depolama alanı ile 2 katlı idari binasından oluşmaktadır. İdari bina betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup depo alanı çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir.

Parsel üzerinde 150 m² ve 488 m² alanlı iki adet su deposu ile trafo binası mevcuttur.

Taşınmazın bulunduğu arsanın topoğrafyası eğimli olup, jeolojik olarak 1. derece deprem bölgesindedir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4A (Yapı Ruhsatı)
Yapının Yaşı	:	5
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, ara kat
Dış Cephe	:	Betonarme+Çelik Konstrüksiyon+Cam Giydirme
Kapalı Alan (m ²)	:	31.913 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın altyapı imkânları tam olup yaklaşık 5 yaşındadır. Yapı betonarme+çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiştir. B blok idari binası 2 katlı, depolama ve üretim alanı tek katlıdır. A blok idari binası 2 katlı olup depolama alanı 1 katlıdır.

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

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: GEBZE
MAHALLESİ	: ---
KÖYÜ	: BALÇIK
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 14C4B
ADA NO	: 177
PARSEL NO	: 15
YÜZÖLÇÜMÜ	: 69.907,47 m ²
NİTELİĞİ	: ÇELİK KARKAS TARIMSAL DEPO VE ÜRETİM DEPOSU
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHİ
TAPU TARİHİ/YEVMIYE NO	: 29.08.2012/11520
MALİK	: SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 19.11.2012 tarihinde Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: *Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 16.09.2008 tarih ve 13777 yevmiye numarası Finansal Kiralama Şerhi
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: *H: Planında gösterilen 5488 m ² 'lik kısmında Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih: 11.02.1964, Bitiş Tarih: 11.02.1964 - Süre:-) (Tarih: 11.02.1964, Yevmiye No: 125) *H: Planında gösterilen 3946 m ² 'lik kısmında TEAŞ lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih: 05.11.1997, Bitiş Tarih: 05.11.1997- Süre:-) (Tarih: 05.11.1997, Yevmiye No: 5831) *H: Planında gösterilen 894 m ² 'lik kısmında TEAŞ lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih: 18.02.1999, Bitiş Tarih: 18.02.1999- Süre:-) (Tarih: 18.02.1999, Yevmiye No: 959)
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 19.11.2012 tarihinde Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

* Tapu Dairesinde yapılan incelemeye göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. ile yapılan leasing sözleşme süresinin sona ermesi ve taşınmazın satış işleminin gerçekleştirilmiş olmasından dolayı ilgili tapu sicil müdürlüğüne "Finansal Kiralama Şerhi"nin terkin için müracaat edilmesi gerekmektedir. Söz konusu Finansal Kiralama Şerhi taşınmazın devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sınırlama taşımamaktadır. Finansal Kiralama sözleşmesinde şirket unvanı Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak geçmekte olup şirket unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket unvan değişikliği aşağıda belirtilen süreç sonucunda gerçekleşmiştir.

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde ("Tebliğ") belirtilen, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak amacı ile 2005 yılında kurulmuştur. Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 1 Temmuz 2011 tarihinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde, aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir. Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Bunu takiben, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almıştır. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre 177 ada 15 no'lu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2005 tarih ve 950 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi imar planında E:0.75 yapılaşma koşullarında Sanayi alanında kalmaktadır. Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçtiği ilgili yazıda belirtilmiştir. Taşınmazın mevcut haline uygun olarak tadilat ruhsat başvuru işlemlerinde TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün Gebze Belediye Başkanlığı'na 15.12.2010 tarih ve 3151 sayılı dilekçesinde 177 ada 15 sayılı parsel üzerindeki yapıya uygunluk görüşü verilmiştir. İlgili görüş dilekçesi rapor ekinde mevcuttur. Taşınmazın parsel numarası 4 iken daha sonra parsel numarası 15 olarak değişmiştir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında yapılan incelemede;

- 23.03.2007 tarih ve 147 sayılı yapı ruhsatı(B blok),
- 01.05.2007 tarih ve 227 sayılı ilave yapı ruhsatı(A1, A2 ve A3 blokları),
- 01.05.2007 tarih ve 228 sayılı istinat duvarı yapı ruhsatı,
- 02.11.2007 tarih ve 109 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (B blok) ve
- 20.02.2007 tarih ve 70/2007 sayılı onaylı mimari projesi görülmüştür.

B blok yasal analiz:

Konu parsel üzerindeki yapılardan B blok ruhsat ve eklerine uygun olarak inşaat faaliyetlerini tamamlamış ve yapı kullanma izin belgesini alarak yasal sürecini tamamlamıştır. B bloğa ait düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesine göre alan bilgileri tabloda görüldüğü gibidir.

B BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KULLANIM ALANI (m ²)
ÜRETİM	1	17.874
ORTAK ALAN		3.359
TOPLAM		21.233

A blok yasal analiz:

Hâlihazırda parsel üzerindeki mevcut A bloğa ilişkin yasal süreç aşağıda belirtildiği şekildedir.

20.02.2007 tarih ve 70/2007 sayılı onaylı mimari projesindeki A1, A2 ve A3 blokları için 01.05.2007 tarih ve 227 sayılı ilave yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsat geçerlilik süresi Mayıs 2012 itibarıyla dolmuştur. Taşınmazın dosyasında ruhsat yenileme ve tadilat talebi hakkında; Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'nin 08.10.2010 tarih ve 17162-10196 sayılı dilekçesine istinaden Gebze Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2010 tarih ve 4830-10159 sayılı dilekçesinde belirlenen eksikliklerin giderilmesi gerektiği belirtilmiştir. İlgili dilekçe ve tespit edilen eksikliklere yönelik 05.05.2011 tarih ve 2554-4367 sayılı dilekçeler rapor ekinde yer almaktadır.

Taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yapılara ilişkin tadilat projesi görülmüştür. Tadilat projesi henüz onaylanmamış olup ekli dilekçede belirtilen eksiklikleri giderilerek tadilat ruhsat başvuru işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.

Taşınmazın dosyasında bulunan mevcut durumu yansıtan tadilat projesine göre A blok alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

A BLOK, Tadilat projesine göre yapı inşaat alanı	
KULLANIM AMACI	KULLANIM ALANI (m²)
ZEMİN KAT	10.386
1. KAT	294
YÜKLEME PLATFORMU (SUNDURMA)	555
TOPLAM	11.235

**Tadilat projesi henüz onaylanmamış olup yukarıda açıklanan yasal sürecin tamamlanarak yenileme/tadilat ruhsatının alınması gerekmektedir.*

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Taşınmazın imar işlem dosyasında herhangi bir zabıt görülmemiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmetini MYB Yapı Denetim Ltd. Şti. taahhüt etmiştir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>19.11.2012 tarihinde Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz 16.09.2008 tarih ve 13776 yevmiye numarası ile FFK Fon Finansal : Kiralama A.Ş. adına kayıtlı iken, 29.08.2012 tarih ve 11520 yevmiye numarası ile satış işleminden SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil olmuştur.</p> <p>FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.'den satış işlemi leasing sözleşmesinin bitimine istinaden yapılmıştır. FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. ile yapılan leasing sözleşmesinde şirketin unvanı Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak geçmektedir. Sağlam GYO A.Ş.'nin şirket unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş olup unvan değişikliği raporun 5.3.1.2. bölümünde açıklanmıştır.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 12.07.2005 tarih ve 950 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi imar planında E:0.75 yapılaşma koşullarında Sanayi alanında kalmaktadır. Parsel : üzerinden enerji nakil hattı geçtiği ilgili yazıda belirtilmiştir.</p> <p>Taşınmazın mevcut haline uygun olarak tadilat ruhsat başvuru işlemlerinde TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün Gebze Belediye Başkanlığı'na 15.12.2010 tarih ve 3151 sayılı dilekçesinde 177 ada 15 sayılı parsel üzerindeki yapıya uygunluk görüşü verilmiştir. İlgili görüş dilekçesi rapor ekinde mevcuttur.</p> <p>Parsel üzerindeki yapılardan B blok yasal sürecini tamamlamış olup A bloğun yasal süreci raporun "5.3.2.2. İmar Dosyası İncelemesi" bölümünde açıklandığı şekilde gerekli başvuruların yapılarak tamamlanması gerekmektedir.</p>

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - A blok için yasal sürecin devam etmesi ve yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Taşınmazın iyi kalite bir malzeme kullanılarak yapılmış olması
 - TEM Otoyolu'na yakın mesafede olması
 - Cins Tashihi işleminin yapılmış olması
 - Sanayi fonksiyonlu gelişmiş bir bölgede yer alması

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

Değerlemede **emsal karşılaştırma** yöntemi, **maliyet** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerlemesi yapılan Rozi Fabrika binası mevcutta A ve B bloklarından oluşmakta olup raporun "5.3.2.2. Belediye Dosyası İncelemesi" bölümünde açıklanan yasal analiz dikkate alınarak taşınmazın değer takdiri taşınmazın toplam alanı üzerinden yapılmıştır. B bloğun yapı inşaat alanı iskân belgesinde belirtildiği şekilde dikkate alınmıştır. A bloğun yapı inşaat alanı tadilat projesinde belirtilen alan dikkate alınmıştır. Tadilat projesinde belirtilen yükleme platformu (sundurma) ek yapılandırmalar içerisinde değerlendirilmiş olup toplam yapı inşaat alanı hesabına dâhil edilmemiştir.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal-1- Remax Vadi; 0532 703 02 28: Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 26.000 m² alana sahip E: 0.8 sanayi fonksiyonlu arsa 4.680.000 \$ bedelle satılıktır. **(324 TL/m²)** Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi konu taşınmazın arsa m² birim satış değerinin 180 \$ ile 200 \$ aralığında olacağını belirtmiştir. **(324 – 360 TL/m²)**

Emsal-2- Remax Kaptan; 0532 711 11 67: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi konu taşınmazın arsa m² birim satış değerinin 180 \$ civarında olacağını belirtmiştir. **(324 TL/m²)**

Emsal-3- Öz Emel Emlak- 0532 604 21 76: Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede kalan 6.800 m² alana sahip 1/5000 ölçekli planlar kapsamında sanayi fonksiyonlu arsa 1.050.000 \$ bedelle satılıktır. **(278 TL/m²)** Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi konu taşınmazın arsa m² birim satış değerinin 250 \$ civarında olacağını belirtmiştir. **(450 TL/m²)**

Emsal Analizi: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa birim fiyatları konumu, alanı gibi özelliklerine göre 300 TL ile 400 TL aralığında değişmektedir. Taşınmaz Pelitli yolu üzerinde konumlu olup alanı ve yapılaşma koşulları göz önüne alındığında arsa birim satış değeri 325 TL takdir edilmiştir.

Kiralık Depo/Fabrika Emsalleri:

Emsal-1- Remax Vadi; 0532 703 02 28: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 8.500 m² kapalı alana sahip deponun 41.500 \$ bedelle kiraya verildiğini belirtmiştir. **(8,79-TL/m²/ay)** Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın konumu, kullanım amacı, alanı, yüksekliği gibi özellikleri göz önüne alındığında aylık m² birim kira değerinin 5\$ olacağını belirtmiştir. **(9 TL/m²)**

Emsal-2- Remax Vadi; 0532 703 02 28: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 6.500 m² kapalı alana sahip deponun 32.500 \$ bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. **(9-TL/m²/ay)**

Emsal-3 Remax Kaptan; 0532 711 11 67: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın konumu, kullanım amacı, alanı, yüksekliği gibi özellikleri göz önüne alındığında aylık m² birim kira değerinin 5\$ olacağını belirtmiştir. **(9 TL/m²)**

Emsal-4 Güvercinoğlu Emlak; 0532 609 96 38: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın aylık m² birim kira değerinin 4 \$ olacağını belirtmiştir. **(7,2 TL/m²)**

Emsal Analizi: Bölgede yapılan kiralık depo/fabrika amaçlı kullanılan yapıların birim kira değerleri 7 TL/ay ile 11 TL/ ay olarak değişmektedir. Emlak yetkilileri 10 TL ve üzeri kira beklentilerinin piyasa verilerini yansıtmadığını belirtmiştir. Taşınmazın konumu, kullanım amacı, büyüklüğü göz önüne alındığında, yukarıdaki kira emsallerinin ortalamasına yakın ama biraz yukarısında olacak şekilde m² birim kira değeri 8,75 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

Satılık Depo/Fabrika Emsaller:

Emsal-1- Remax Vadi; 0532 703 02 28: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 9.000 m² arsa üzerinde 4.000 m² kapalı alana sahip depo 3.500.000 \$ bedelle satılmıştır. **(1.575-TL/m²/ay)**

Emsal-2- Öz Emel Emlak- 0532 604 21 76: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 4.200 m² arsa üzerinde 2.000 m² kapalı alana sahip depo 1.750.000 \$ bedelle satılıktır. **(1.575-TL/m²/ay)**

Emsal-3- Remax Kaptan; 0532 711 11 67: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 19.000 m² arsa üzerinde 8.650 m² kapalı alana sahip depo 5.700.000 \$ bedelle satılıktır. **(1.186-TL/m²/ay)**

Emsal Analizi: Bölgede satılık depo ve fabrika emsal araştırmasında ortalama satış değerlerinin 1.200 TL ile 1.600 TL aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Taşınmazın yapı inşaat kalitesi, açık alanı, ek yapılandırılmaları ve inşaat alanının büyük olması göz önüne alınarak m² birim satış değeri 1.350 TL takdir edilmiştir.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; rapor 'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parsel için **325,-TL/m²** değer arsa değeri olarak alınmasının uygun olduğu, taşınmazın yapı alanı üzerinden ise **1350 TL/m²** bedelle satışa konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer		
Toplam Alan (m²)	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Satış Değeri (TL)
31.913	1.350	43.083.050 TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 43.083.050.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Yapı sınıfı yapı ruhsatı esas alınarak 4-A olarak değerlendirilmiştir. Parsel üzerindeki yapı değeri Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2012 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti olan 615 TL üzerinden %5 amortisman düşülerek hesaplanmıştır. Maliyet yönteminde belirtilen ek yapılandırma su deposu, istinat duvarı, yükleme platformu (sundurma) ve açık alan düzenlemesi kalemleri olarak dikkate alınmış olup hesaplamalar tabloda verilmiştir. Maliyet yöntemine göre bina maliyeti ve ek yapılandırma maliyeti üzerine arsa değeri eklenmek sureti ile taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın arsa değeri arsa emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiş olup taşınmazın

boş parsel m² birim değeri 325 TL takdir edilmiştir. Maliyet yöntemine ilişkin hesaplamalar tabloda verilmiştir.

Ek Yapılandırma Maliyet Hesabı			
Kullanım Amacı	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
İstinat Duvarı	350	80	28.000
Su Deposu	638	140	89.377
Yükleme Platformu	555	80	44.400
Çevre Düzenlemesi	43.530	30	1.305.911
TOPLAM			1.467.688

Maliyet Yöntemine Göre Değer			
Kullanım Amacı	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
Arsa	69.907	325	22.719.928
Bina	31.913	584	18.645.386
Ek Yapılandırmalar			1.467.688
TOPLAM			42.833.002

Maliyet yöntemine göre taşınmazın değeri 42.833.002-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemesi yapılan mülkiyet hakkı, gelir üreten bir mülk ile ilgili olduğundan değerlemede gelir yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem "Direkt Kapitalizasyon" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın kira değeri, kira emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Taşınmazın kira değeri, kira emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0.07-0.10 aralığında olup, 0.08 olarak takdir edilmiştir.

Direk Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer					
Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı (Ro)	Taşınmazın Değeri (TL)
31.913	8,75	279.242	3.350.904	0,08	41.886.298

Gelir kapitalizasyonu yöntemine göre taşınmazın değeri 41.886.298-TL olarak hesaplanmıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri tespit edilirken, raproun 6,5 bölümünde verilen emsaller incelenmiş ve değeri 8,75 TL/m²/ ay olarak değerlendirilmiştir.

Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)
31.913	8,75	279.242	3.350.904

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın 177 ada 15 sayılı parsel üzerinde A ve B bloklarından oluşmaktadır. B blok yasal sürecini tamamlayarak yapı kullanma izin belgesi almıştır. Ancak A bloğa ait mevcut yapı ruhsatının geçerlilik süresi Mayıs 2012 tarihi itibarıyla bitmiştir. Raporun "Belediye Dosyası İnceleme" başlığı altında A bloğa ait yapılan yasal analiz açıklaması kapsamında, imar işlem dosyasında mevcut olan tadilat projesinin onaylatılarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alması gerekmektedir.

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

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği gibi "sanayi fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu" vasfında olup, müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz "MALİYET YÖNTEMİ", "EMSAL KARŞILAŞTIRMA ve " GELİR YÖNTEMLERİ " kullanılarak değerlendirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer, **43.083.050 TL**,

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **41.886.298-TL**,

Maliyet Yöntemi ile **42.833.002 TL** olarak hesaplanmıştır.

"Nihai Değer Takdiri"nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan her üç yöntemin arasındaki bir değer olarak 43.000.000 TL alınmıştır .

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 177 ada 15 parsel üzerinde 2 adet yapı bloğu bulunmaktadır. Yapılara ilişkin yasal analiz raporun "Belediye Dosyası İncelemesi" bölümünde (5.2.2 bölümünde) yapılmıştır. B blok yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak A bloğa ait yapı ruhsatının yasal süresinin dolması nedeniyle (Mayıs 2012 tarihinde süre dolmuştur); **tadilat projesinin hazırlanarak onay alınması, bu projeye uygun tadilat ruhsatı alınması** ve **sonrasında yapı kullanma izin belgesini alınması** gerekmektedir. Diğer taraftan, A blok henüz yasal sürecini tamamlamamış iken, tapu kayıtlarında cins tashihi yapılmış durumdadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz halen gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde yer almaktadır. Parsel üzerinde yer alan 2 bloktan, B blok yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal sürecini tamamlamış iken A bloğa ilişkin yasal süreç tamamlanmamış olup eksiklikler, raporun 5.2.2 bölümünde anlatılmaktadır. Yasal süreç ile ilgili yapılması gerekenler yukarıda 7,3 bölümünde belirtilmiştir. Taşınmaz mevcut hali ile Sermaye Piyasası Mevzuatı tebliğine uygun olmayıp, yukarıda eksikleri belirtilen yasal sürecin tamamlanması durumunda taşınmaz portföye uygun hale gelebilecektir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ			
ROZİ FABRİKA BİNASI	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (USD)
	43.000.000	50.740.000	23.888.889

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri **43.000.000.-TL (KDV Hariç) (Kırküçmilyon Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ			
ROZİ FABRİKA BİNASI	AYLIK KİRA BEDELİ (KDV HARIÇ) (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (KDV HARIÇ) (TL/YIL)	YILLIK KİRA BEDELİ (KDV HARIÇ) (USD/YIL)
	279.242	3.350.904	1.861.613

Değerleme konusu taşınmazın toplam yıllık kira geliri 3.350.904 TL **(Üçmilyonüçyüzellibindokuzyüzdört Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

*(22.11.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,80,-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Halil AKKAYA

SPK Lisans No: 401198

İnşaat Mühendisi



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR

SPK Lisans No: 400425

Şehir Plancısı/Genel Müdür

