

KİRA DEĞERLEME RAPORU

**EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Bakırköy / İSTANBUL
(Eski Akfil Tesisi)**

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 11 Şubat 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet (aylık kira değeri tespiti)
Ekspertiz Tarihi	: 12 Şubat 2013
Rapor Tarihi	: 13 Şubat 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 – 2013/736
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Osmaniye Mahallesi, Çırpıcı Koşuyolu Sokak, 192 ada 9, 20 ve 21 no'lu parseller üzerindeki Eski Akfil Tesisi Bakırköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada 20 ve 21 no'lu arsa vasıflı parseller ile 192 ada 9 no'lu parsel üzerinde kayıtlı fabrika binaları
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	: Tüm parseller "Bölgesel Park Alanı" lejantına sahiptir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların (tesisin) aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Tesisin Aylık Kira Değeri	65.000,-TL	36.660,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi	9
4.4.3	Kadastro İncelemesi	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	TESİSİ PARSELLERİNİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.3	TESİSİ BÜNYESİNDEKİ YAPILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	20
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	21
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (TESİSİN) DEĞERLEME SÜRECİ.....	24
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
7.2	GAYRİMENKULLERİN (TESİSİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER. 24	
8. BÖLÜM	TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	25
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	26

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Bakırköy'de konumlu olan tesisin aylık kira değerinin tespiti
	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 13 Şubat 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada 20 ve 21 no'lu arsa vasıflı parseller ile 192 ada 9 no'lu parsel üzerinde kayıtlı fabrika binaları
MEVCUT KULLANIM	: Tesis halihazırda depo olarak kullanılmaktadır.
İMAR DURUMU	: <ul style="list-style-type: none"> - 192/9: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı, Dere Koruma Kuşağı Alanı, metro (yer altı) hattı güzergahı - 192/20: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı - 192/21: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı Dere Koruma Kuşağı Alanı ve küçük bir kısmı Yol Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
TAŞINMAZLARIN (TESİSİN) AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	: 65 .000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 1953
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin (tesisin) aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde kiralanması gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin kiralanma işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin (tesisin) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan aylık kira değeri tespitine yönelik gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	192 ada 9 parsel	192 ada 20 parsel	192 ada 21 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Osmaniye	Osmaniye
MEVKİİ	:	---	Çırpıcı Veli Efendi
PAFTA NO	:	---	---
ADA NO	:	192	192
PARSEL NO	:	9	21
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Fabrika Binaları (*)	Arsa (**)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	27.363,75 m ²	11.755,92 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	13434	13434
CİLT NO	:	6	12
SAYFA NO	:	547	1099
TAPU TARİHİ	:	13.12.2012	13.12.2012

(*) Parsel üzerindeki yapılar için tapuda cins tashihi yapılmıştır.

(**) Parseller üzerindeki yapılar için tapuda cins tashihi kurulmamıştır.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Tapu Sicil Müdürlükleri'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlardan 192 ada 20 ve 21 no'lu parseller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteye rastlanmamış olup 9 no'lu parsel üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

192 ada 9 parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- A-H 2 parsel aleyhine murur hakkı. (04.10.1993 tarih ve 60 yevmiye no ile)
- Haritasında görüldüğü üzere 86 m² kısmında İETT Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (21.04.1977 tarih ve 3875 yevmiye no ile)

- Teferruat.
 - Makina 498 adet. (24.07.1968 tarih ve 7499 yevmiye no ile)
 - Makina 32 adet. (18.10.1973 tarih ve 18831 yevmiye no ile)
 - Makina 29 adet. (07.06.1974 tarih ve 8316 yevmiye no ile)
 - Makina 116 adet. (12.11.1974 tarih ve 18136 yevmiye no ile)

Not: 192 ada 9 no'lu parsel üzerinde yer alan beyan notları rutin uygulamalar olup taşınmaz üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde kiralanmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21.11.2012 tarih ve M.34.6.BAK.0.13.04-310.05.01/5581 no'lu imar durumu yazısı ile 21.11.2012 tarih ve M.34.6.BAK.0.13.04-310.05.01/5582 no'lu imar durumu yazısına göre taşınmazların imar durumları aşağıda belirtilmiştir.

- Bakırköy 192 ada 9 no'lu parsel, 08.03.2004 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı paftasında "büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı'nda, bir kısmı ise Yol Alanı ve Dere Koruma Kuşağı Alanı'nda" kalmakta olup metro (yer altı) hattı güzergahında kalmaktadır.
- Bakırköy 192 ada 20 no'lu parsel, 08.03.2004 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı paftasında "büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı'nda, bir kısmı ise Yol Alanı'nda" kalmaktadır.
- Bakırköy 192 ada 21 no'lu parsel, 08.03.2004 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı paftasında "büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı'nda, bir kısmı Dere Koruma Kuşağı Alanı ve küçük bir kısmı Yol Alanı'nda" kalmaktadır.

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde rapora konu tesisin arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Değerlemede yerinde yapılan ölçümler ve Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen halihazır haritalar dikkate alınmıştır.

Yerinde yapılan incelemelerde parseller üzerinde yer alan tesisin halihazırda oldukça bakımsız durumda olduğu, hatta bazı yapıların metruk durumda oldukları görülmüştür. Tesisin ortalama yaşı yaklaşık 45 civarında olsa da bazı yapıların ekonomik ömürlerini (50 yıl) tamamlamış oldukları gözlenmiştir. Bu nedenle bu yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Ayrıca mevcut kiracı ile yapılan görüşmelerde tesis bünyesinde yer alan bazı yapıların (idari bina, atölye, showroom, IBM binası gibi yapıların) kullanılmadığı öğrenilmiştir.

Belediye incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde kiralanmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak yapıların çok eski olması ve ruhsat/iskan gibi belgelere ulaşamamasından dolayı uzun vadede yıkılarak kentsel dönüşüm altında yeniden değerlendirilmesi gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde 192 ada 9, 20 ve 21 no'lu parsellerin maliğinin tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği nedeniyle 02.10.2009 tarih ve 1236 yevmiye no ile Akfil Holding A.Ş. adına tescil edildikleri tespit edilmiştir. Daha sonra ise taşınmazların 13.12.2012 tarih ve 13434 yevmiye no ile Emlak konut GYO A.Ş.'ne satışları gerçekleşmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, Çırpıcı Koşuyolu Sokak, 192 ada 9, 20 ve 21 no'lu parseller üzerindeki Eski Akfil Tesisidir.

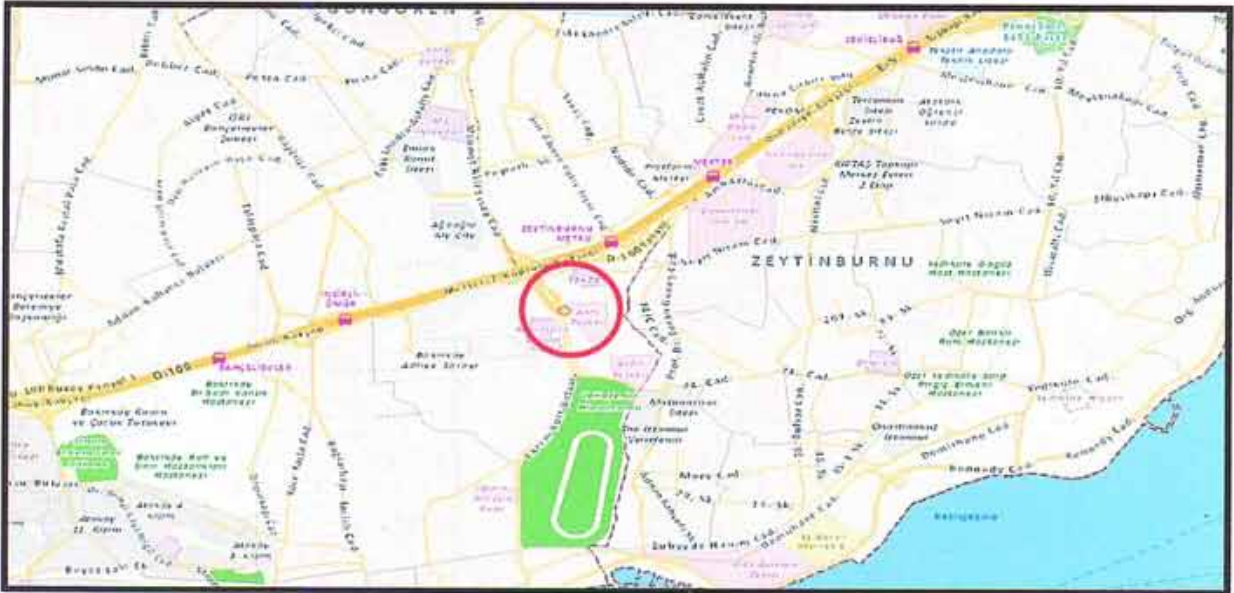
Taşınmazlara; D100 (E-5) Karayolu'nu dik olarak kesen Çobançeşme - Koşuyolu Yolu (Fildamı Yolu) üzerinde sahil yolu istikametine doğru giderken sol kolda kalan Fikret Yüzatlı Caddesi'ne sapılarak ulaşılır.

Taşınmazların karşısında Akın Tekstil Tesisi, yakın çevresinde ise Nortel Tesisi, Marmara Forum Alışveriş Merkezi, Veliefendi Hipodromu, The İstanbul Veliefendi Konut Projesi, Osmaniye Atatürk Spor ve Yaşam Köyü, Bakırköy Adalet Sarayı ve Fildamı Sitesi, Kennedy Caddesi (Sahil Yolu) üzerinde ise Galeria Alışveriş Merkezi Sheraton Otel, Novotel - İbis Otel, Ottomare Suites, İDO Bakırköy Deniz Otobüsleri İskelesi, Ataköy Marina ve Özyazıcı tarafından inşa edilecek konut projesi bulunmaktadır. Bölgede konut projelerinin geliştirilmelerine yönelik arza paralel olarak yoğun bir talep de mevcuttur.

Taşınmazlar; D100 (E-5) Karayolu'na 400 m, Kennedy Caddesi'ne 1,50 km, Basın Ekspres Yolu'na 6,50 km ve Mecidiyeköy'e 13 km mesafededir.

Konumları, ulaşım rahatlığı ve bölgede arsa stokunun az olması taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemekte olup kısıtlı imar durumu ise taşınmazların değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bölge Bakırköy Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TESİSİ PARSELLERİNİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
192 / 9	27.363,75
192 / 20	10.000,00
192 / 21	11.755,92
TOPLAM	49.119,67

- Parseller Çırpıcı Koşu Yolu Sokak'a cephelidir.
- 192 ada 20 ve 21 no'lu parseller dikdörtgene benzer, 192 ada 9 no'lu parsel ile düzensiz çokgen şeklinde geometrik yapıdadırlar.
- Parseller kısmen düz kısmen de eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parseller üzerinde eski Akfil Tesisi yer almakta olup halihazırda kiracısı tarafından depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.
- Tesisin toplam kullanım alanı yaklaşık 40.000 m²'dir. Yerinde yapılan incelemelerde tesis yapılarının birçoğunun ekonomik ömürlerini tamamladığı görülmüş olup binalar metruk durumdadırlar. Ayrıca kiracı ile yapılan görüşmelerde ve yerinde yapılan incelemelerde tesis bünyesinde yer alan bazı yapıların (İdari bina, atölye, showroom, IBM binası gibi yapıların) kullanılmadığı öğrenilmiştir. Mevcut durumda kullanılan yapıların bir çoğunun da kapsamlı birer tadilata ihtiyacı olduğu görülmüştür.
- Mevcut imar durumları nedeniyle de kapsamlı bir tadilat yapılamayacağı bilgisi de değerlendirilmede binalara değer takdir edilirken dikkate alınmıştır.

5.3 TESİSİ BÜNYESİNDEKİ YAPILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

192 ada 9 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar



1 NO'LU YAPI: İDARİ BİNA	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 2 (zemin + 1 normal kat)
KULLANIM ALANI	: 1.065 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: PVC ve seramik
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Pencereler alüminyum, kapılar ahşap
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Boş durumda olup tesis kiracısı tarafından kullanılmamaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

2 NO'LU YAPI: DEPO	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 2 (zemin + 1 normal kat)
KULLANIM ALANI	: 1.620 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Dökme mozaik
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Pencereler ve kapılar demir
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Boş durumda olup tesis kiracısı tarafından kullanılmamaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

3 NO'LU YAPI: ATÖLYE BİNASI	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 2 (zemin + 1 normal kat)
KULLANIM ALANI	: 550 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Dökme mozaik ve PVC kaplama
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Pencereler demir kapılar ahşap
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Boş durumda olup tesis kiracısı tarafından kullanılmamaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

4 NO'LU YAPI: PERSONEL BİNASI	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 1 (zemin kat)
KULLANIM ALANI	: 400 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Dökme mozaik ve PVC kaplama
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Pencere alüminyum, kapılar ahşap
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Kiracısı tarafından güvenlik binası ve personel odası olarak kullanılmaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

5 NO'LU YAPI: İBM BİNASI	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 3 (zemin + 2 normal kat)
KULLANIM ALANI	: 685 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Seramik, laminant ve PVC kaplama
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Pencere PVC ve kapılar ahşap
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Boş durumda olup kiracısı tarafından kullanılmamaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

6 NO'LU YAPI: YEMEKHANE	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 1 (zemin kat)
KULLANIM ALANI	: 210 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Seramik ve mermer
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: PVC
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Tesis kiracısı tarafından personel yemekhanesi olarak kullanılmaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

7 NO'LU YAPI: JENERATÖR BİNASI	
İNŞAAT TARZI	: Yığma
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 2 (zemin kat)
KULLANIM ALANI	: 250 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Şap beton
DUVAR	: Sıva
DOĞRAMA	: Demir
KULLANIM DURUMU	: Boş durumda olup tesis kiracısı tarafından kullanılmamaktadır.
YAPININ DURUMU	: Yapı bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

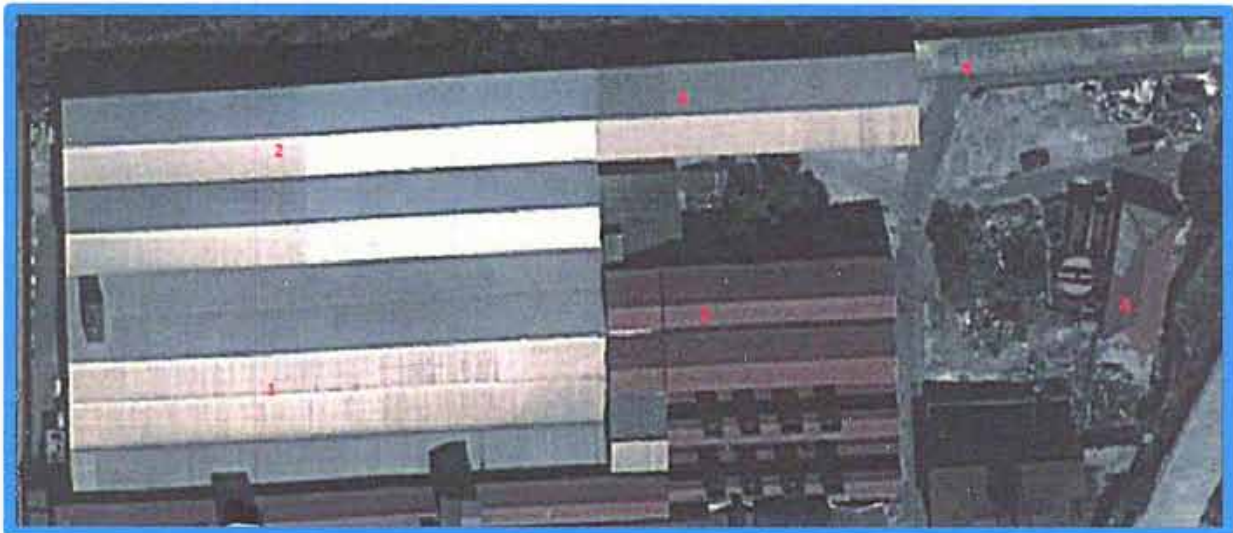
8 VE 9 NO'LU YAPILAR: DEPOLAR	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: Kısmen 1, kısmen 2 katlı (zemin + 1 normal kat)
KULLANIM ALANI	: 2.470 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Karo mozaik
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Demir
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Kiracısı tarafından depo olarak kullanılmaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Yer yer yapının taşıyıcılarında güçlendirme işlemleri yapılmıştır.

10 NO'LU YAPI: ANA DEPO (ESKİ DOKUMA)	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 2 (zemin kat)
KULLANIM ALANI	: 10.400 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Karo mozaik
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: demir
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Kiracısı tarafından depo olarak kullanılmaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Yer yer yapının taşıyıcılarında güçlendirme işlemleri yapılmıştır. Ayrıca depo içerisinde yangın çıkış koridorları inşa edilmiştir.

11, 12 ve 13 NO'LU YAPILAR: DEPO	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 1 (zemin kat)
KULLANIM ALANI	: 8.420 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Karo mozaik
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Demir
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Kiracısı tarafından depo olarak kullanılmaktadır.
YAPININ DURUMU	: Bina bakımsız durumda olup ciddi bir tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Yer yer yapının taşıyıcılarında güçlendirme işlemleri yapılmıştır. Ayrıca depo içerisinde yangın çıkış koridorları inşa edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan diğer yapılar kullanılamaz durumda olup yapıların büyük bir kısmı yıkılmıştır. Yapılar metruk durumda olduklarından kira değerlemesinde dikkate alınmamışlardır.

192 ada 20 ve 21 no'lu parseller üzerinde yer alan yapılar



1 ve 2 NO'LU YAPILAR: DEPO	
İNŞAAT TARZI	: Çelik konstrüksiyon
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 25
KAT ADEDİ	: 1 (zemin kat)
KULLANIM ALANI	: 8.000 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Beton
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Demir
DIŞ CEPHE	: Sıva
ÇATI	: Çelik konstrüksiyon üzeri galvaniz sac kaplaması
KULLANIM DURUMU	: Kiracısı tarafından depo olarak kullanılmaktadır.
YAPININ DURUMU	: Yapılar tesisteki diğer yapılara nazaran daha bakımlı durumdadır.

3 NO'LU YAPI: DEPO	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 45
KAT ADEDİ	: 1 (zemin + 1 normal kat)
KULLANIM ALANI	: 2.400 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Beton
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Demir
DIŞ CEPHE	: Sıva
ÇATI	: Kiremit
KULLANIM DURUMU	: Kiracısı tarafından depo olarak kullanılmaktadır.
YAPININ DURUMU	: Yapılar tesisteki diğer yapılara nazaran daha bakımlı durumdadır.

4 no'lu yapı eski arıtma tesis olup kullanılmaz durumdadır. Kira değerlemesinde bu yapı dikkate alınmamıştır.

5 ve 6 NO'LU YAPILAR: DEPO	
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 25
KAT ADEDİ	: 1 (zemin kat)
KULLANIM ALANI	: 2.260 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
ZEMİN KAPLAMA	: Beton
DUVAR	: Plastik boyalı
DOĞRAMA	: Demir
DIŞ CEPHE	: Sıva
ÇATI	: Teras tipi
KULLANIM DURUMU	: Kiracısı tarafından depo olarak kullanılmaktadır.
YAPININ DURUMU	: Yapılar tesisteki diğer yapılara nazaran daha bakımlı durumdadır.

Parseller üzerinde yer alan yapıların toplam kullanım alanı yaklaşık 38.730 m²'dir. Ancak tesis kiracısı ile yapılan görüşmelerde ve yerinde yapılan incelemelerde kiracı firmasının tesis içerisinde yer alan yapılardan sadece depo alanlarını ve personel yemekhanesi aktif olarak kullandıkları öğrenilmiştir. Değerleme bu bilgi de dikkate alınmıştır. Tesis halihazırda çok bakımsız durumda olup, depolama dışında herhangi başka bir amaçlı (üretim vs.) kullanılamaz. Kullanım amacının kısıtlı olması durumu da değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle tesisin, konumu, büyüklüğü, yapıların yaşı, fiziksel özellikleri mevcut imar durumları, ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin tesisin depo olarak kullanılması ya da boş olarak değerlendirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk çeyreğinde ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Bakırköy İlçesi

1989'a kadar İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur.

Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

İlçenin nüfusu 2010 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre 219.145 kişidir.

Bakırköy ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede bulunan Galleria, A Plus, Carousel, Town Center, Capacity, Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Ayrıca birçok dershanenin de bu bölgede bulunması, ticari ve sosyal hayatı da canlı tutmaktadır.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda 2009 itibariyle toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan öğelerden biri olmaya devam etmektedir.

Hava, kara ve deniz ulaşımı açısından Türkiye'nin en zengin ulaşımına sahip Bakırköy, uluslararası havacılık alanında faaliyet gösteren Atatürk Havalimanı ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Kültür merkezleri, Sosyal hizmet alanları, beş yıldızlı oteller, dünya standartlarında büyük alışveriş merkezleri ile Bakırköy'ü turizme yönlendirilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat, emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısı görünümünü arz eder. Yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir.

Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahalleleri en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'dan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 20 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur.

Ulaşım

Taşınmazların yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; D100 (E-5) Karayoluna, TEM Otoyolu'na ve Atatürk Havalimanı'na olan yakınlığıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlıkları (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olmaları) **rapor konusu taşınmazlara önemli avantajlar sağlamaktadır.**

Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ayrıca deniz otobüsleri ve hafif raylı sistem ile de ulaşım sağlanabilmektedir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o D100 (E-5) Karayolu'na yakın olmaları,
- o Merkezi konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Gelişmiş olan bir bölgede yer alması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Mevcut imar durumları,
- o Tesis yapılarının çok eski ve bakımsız durumda olmaları,
- o Depolama dışında herhangi bir başka kullanım fonksiyonunun olmaması,
- o Binalar bir çoğunun ekonomik ömrünü tamamlamış olması,
- o Taşınmazların dar bir alıcı ve kiracı kitlesine hitap etmesi.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki kiralık depolar

1. Bakırköy Veliefendi Aksu Caddesi üzerinde konumlu olan 1.700 m² kullanım alanına sahip depo için istenen aylık kira bedeli 8.500,-TL'dir.
(m² kira değeri 5,-TL) İlgilisi: Remax Sinerji: 0212 321 12 66
2. Bakırköy Veliefendi Aksu Caddesi üzerinde konumlu olan 1.020 m² kullanım alanına sahip depo için istenen aylık kira bedeli 8.000,-TL'dir.
(m² kira değeri 7,85 TL) İlgilisi: Remax Sinerji: 0212 321 12 66
3. Zeytinburnu Topkapı Mahallesi'nde konumlu olan 3.000 m² kullanım alanına sahip depo için istenen aylık kira bedeli 25.000,-TL'dir.
(m² kira değeri 8,33 TL) İlgilisi: Palancı Emlak: 0533 302 04 08
4. Merter Keresteciler Sitesi'nde konumlu olan 1.200 m² kullanım alanına sahip depo için istenen aylık kira bedeli 8.000,-TL'dir.
(m² kira değeri 6,67 TL) İlgilisi: Century 21: 0212 483 13 71

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN (TESİSİN) DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımında pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımında, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN (TESİSİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların (tesisin) aylık kira değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM

TESİSİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² aylık kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² kira değerleri 5 - 8,33 TL aralığında değişmektedir. Emsallerin aritmetik ortalaması yaklaşık 7,-TL mertebesindedir. Rapor konusu tesisin piyasa bilgilerinde yer alan emsallerine göre kullanım alanının çok büyük olması, mevcut kullanım fonksiyonu dışında başka bir ticari fonksiyona hitap etmemesi (üretim vs.), tesis yapılarının mevcut durumu (ciddi bir tadilata ihtiyaç duymaları), tesisi içerisinde yer alan bazı yapıların ekonomik ömürlerini tamamlamış olmaları, dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi ve mevcut imar durumundan dolayı tesisin yıkılarak yeniden inşa edilememesi gibi hususlar da göz önünde bulundurularak rapor konusu tesisin emsallerde yer alan taşınmazlardan çok daha düşük bir şerefiyeye sahip olduğu görüş ve kanaatindeyiz. Ayrıca emsallerde yer alan taşınmazların pazarlık paylarının da olacağı kabul edilmiştir. Bu bilgilerden hareketle rapora konu taşınmazın m² kira değerinin 1,70 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve değerlendirme bölümünde belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz (tesis) için aylık ortalama 1,70 TL/m² kira değeri takdir edilmiş olup taşınmazın tamamı için aylık kira değeri ise,

$38.730 \times 1,70 \text{ TL/m}^2 \cong (65.841) \text{ 65.000,-TL}$ olarak belirlenmiştir.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, yaşına, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **aylık kira değeri için,**

65.000,-TL (Altmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(65.000,-TL ÷ 1,7730 TL/USD (*) ≅ **36.660,-USD**)

(65.000,-TL ÷ 2,3845 TL/EURO (*) ≅ **27.260,-EURO**)

(*) 13.02.2013 tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7730 TL ve 1,-EURO = 2,3845 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil aylık kira değeri 76.700,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın kiralınmasında sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 13 Şubat 2013
(Ekspertiz tarihi: 12 Şubat 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- İmar durumu yazısı
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri