

**ALARKO GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ EYÜP İLÇESİ'NDE
YER ALAN 247 ADA 56 PARSEL
ÜZERİNDEKİ TESİS**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	ALGY-1410008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BAHÇELİ KARGİR FABRİKA VE MÜŞTEMİLAT BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	TOPÇULAR MAHALLESİ, TİKVEŞLİ SOKAK, NO:8, EYÜP, İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Örneği
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı ruhsatları ve yapı muayene raporları (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ALGY-1410008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır. Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1211008	ALGYO-1312007-REV	
Rapor Tarihi	31.12.2012	08.09.2014	
Rapor Konusu	Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binası	Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binası	
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	29.138.000	30.446.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Eyüp
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Topçular
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	Tikveşli
Pafta No	:	72
Ada No	:	247
Parsel No	:	56
Alanı	:	13.503,50 m ²
Vasfı	:	Bahçeli Kargir Fabrika ve Müstemilat Binaları
Sınırı	:	Planı Gibi
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Sahibi	:	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	10217
Cilt No	:	6
Sayfa No	:	553
Tapu Tarihi	:	28.06.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Eyüp İlçe Tapu Müdürlüğü'nde 10.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:
* 28.06.2011 Tarih ve 10217 Yevmiye numarası ile mülkiyet Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'den Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Eyüp İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 02.07.1998 tasdik tarihli, 16.07.2002 ve 19.03.2005 plan tadilat tarihli 1/1000 ölçekli "Eyüp Uygulama İmar Planı"na göre rapora konu taşınmaz "A Bölgesi" olarak belirlenen Küçük Sanayi Ticaret ve Hizmet saha dahilinde kalmaktadır. Ayrıca yol ve yeşil alan terkleri mevcuttur.

"A Bölgesi" olarak belirlenen alanlar için belirlenen plan notları aşağıdaki gibidir.

*Hem küçük sanayi hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı, büro ve başka nitelikte yapı yapılabilir.

*A Bölgesi'nde yer almasına izin verilecek küçük sanayi türleri çevreyi kirletici ve rahatsız edici katı sıvı gaz atıklara yol açmayan türler olacaktır. Ayrıca 208-209 kot sanayilerden makarna ve şehriye ve diğerleri ile 214-231-239-243-260-280-292-391-393-395-396-399 kot sanayiler küçük sanayi ölçeğinde üretim yapsalar dahi bu bölgede yer alamazlar.

*A Bölgesi'nde yer almasına izin verilen küçük sanayi türleri ile ilgili tesisler için:

- TAKS maks=0,50, KAKSmaks=1,50, Maksimum kat adedi 3'tür.

*A Bölgesi'nde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları

- Zeminde ve 5,50 m. yükseklikte TAKSmaks=0,40, normal katlarda TAKSmaks=0,30 ile 0,35, minimum parsel büyüklüğü 750 m²'dir.

- 750 m²'den küçük parseller ihdas edilemez.

- 750 m² ile 3.000 m² arasındaki KAKSmaks=1,50'dir.

- 3.000 m² den büyük parseller için KAKSmaks=1,75'dir.

- Parsel büyüklüğü 750 m²'den küçük olan yerlerde KAKSmaks=1,50 olmak koşulu ile (T) Ticaret Fonksiyonu'na müsaade edilecektir.

*B Bölgesi'nde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları:

- (B) Bölgesinde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları MAKSTAKS:0,40, (zeminde ve h=5,50 Metre yüksekliğinde) TAKS (normal katlarda) 0,30 ila 0,35 Min parsel büyüklüğü 750 M²'dir.

- 750 Metreden küçük parsel ihdas edilemez. 750 M² ve 3000 M² arasındaki parsellerde KAKS:1,50 Metredir.

- 3000 Metreden büyük parseller için maksimum KAKS:1,75'dir. Parsel büyüklüğü 750 Metreden küçük olan yerlerde maksimum KAKS:1,50 olmak koşulluyla ile (T) ticaret fonksiyonu verilecektir. Dondurulmuş sanayi olarak gösterilen alan aynen kullanılacak (mevcut yapılarda ticari depolama fonksiyonu getirilmedikçe ve tevsine kat ilavesi verilmez.

*İlgili memurdan alınan bilgiye göre yola ve yeşil alana olan terklerden sonra parsel iki parçaya bölünecek olup parçalar yaklaşık (A) 8.302 m² ve (B) 1.831 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olacaklardır. A Parseli üç cephesinde yola cepheli olacak ve bu yollardan biri 15 m. ve diğer ikisi 10"ar m."lik; B Parseli ise sadece 10 m."lik yola ve bir sınırında yeşil alana cepheli konumda olacaktır. Bu nedenle A parseli 3000 M²'den büyük olduğundan dolayı KAKSmaks=1,75 olacaktır. B parseli, 750 M² ve 3000 M² arasındaki parsellerden olduğundan dolayı KAKS:1,50 Metre olarak uygulanacaktır.

* A ve B Bölgeleri ile genel hükümlere göre;

- Çıkmalar emsale dahildir.

- İmar koşulu olarak saptanmış minimum parsel büyüklüklerine göre ifraz yapılamaz.

- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir.

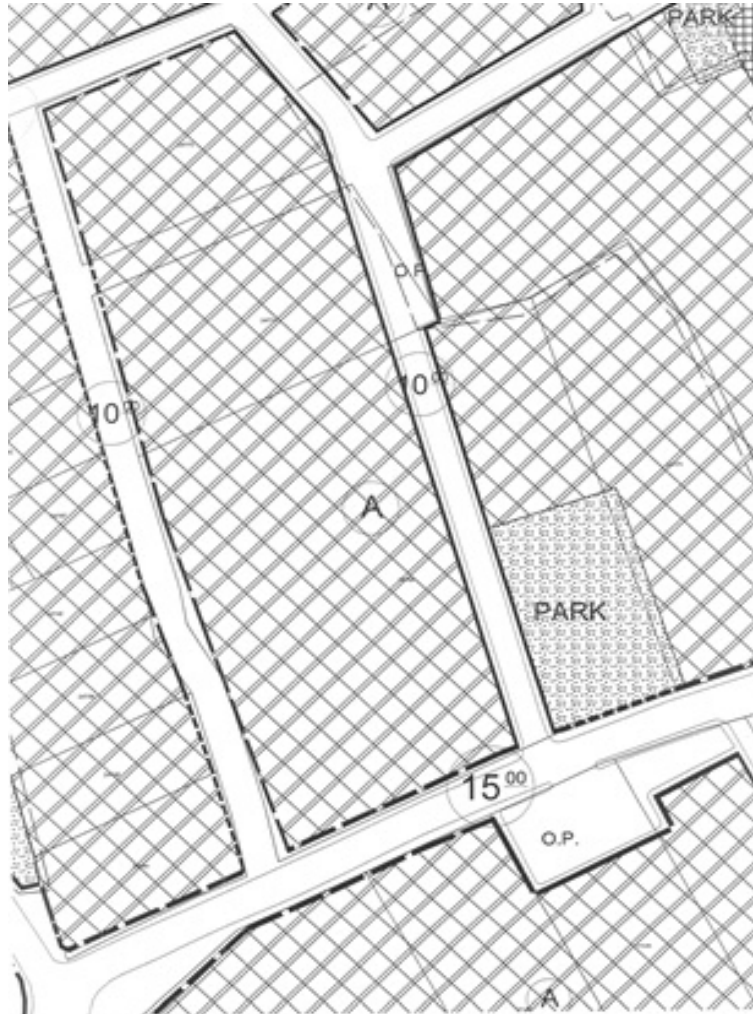
- Bodrum katlar parselin tamamında otopark olarak kullanılmak kaydıyla emsale dahil edilmeyecektir.

- A ve B Bölgeleri içinde uygulamak üzere getirilmiş olan yukarıdaki imar koşulları yalnız bu bölgeler için geçerli olup diğer ticaret ve iş alanlarında kullanılamaz. Her 100 M² brüt inşaat alanı için 2 araçlık otopark alanı yapılacaktır. (Plan notları ekte belirtilmiştir.)

* Halihazırdaki imar plan planına göre A parselinin alanı 8302,00 M² olup, 1,75 emsal ile 14.528,50 M² emsale dahil kullanım alanı edebileceği öngörülmüştür. Ayrıca parsel alanı ile birlikte emsal dışında otopark alanı da yapılabileceği bilgisi edinilmiştir.

* Halihazırdaki imar plan planına göre B parselinin alanı 1831,00 M² olup, 1,50 emsal ile 2.746,50 M² emsale dahil kullanım alanı edebileceği öngörülmüştür. Ayrıca parsel alanı ile birlikte emsal dışında otopark alanı da yapılabileceği bilgisi edinilmiştir.

* Sonuç olarak 17.275 M² toplam emsale dahil kullanım alanının oluşturulabileceği bilgisi edinilmiştir.



Kroki-1: Halihazırdaki İmar Durumu

Son üç yıllık imar durumu incelendiğinde; Herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Taşınmazın fiili olarak dosyası bulunmamaktadır.

Dijital ortamda yapılan incelemede aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

* 02.01.1964 tarih ve 62/7671 kayıt nolu ve 1-1964 nolu ruhsata esas Temel Tezkeresi bulunmamaktadır.

* 14.12.1963 Tarih ve 6581 Numaralı ve 04.05.1965 Tarih ve 2019 Numaralı yapı izin belgeleri bulunmamaktadır.

* 14.12.1963 tarih ve 6581 ve 04.05.1965 tarih ve 2019 nolu Yapı Ruhsatlarına esas 18.05.1965 tarihli Yapı Muayene Raporu bulunmamaktadır.

* 10.06.1967 tarih ve 3422 nolu Yapı Ruhsatlarına esas 05.07.1967 tarihli Yapı Muayene Raporu bulunmamaktadır.

* 21.02.1967 Tarih ve 845 Numaralı onaylı mimari projesi bulunmasına karşın daha sonraki tadilat mimari projelerine ulaşamamıştır.

* 70/2882 Kayıt nolu B, C, D Bloklar ilave inşaatları için verilen Temel Tezkeresi bulunmamaktadır.

* 20.11.1972 tarihli Temel Tezkeresi bulunmamaktadır.

* Yapı ruhsatlarına esas 27.11.1974 tarih ve 1734 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

*Eyüp Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda elde edilen belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazın Yapı Muayene ve Kullanma İzin Belgeleri ile Temel Tezkerelerinin mevcudiyeti, yapıların eski olması ve cins tashihi yapılmış olması hususları dikkate alınarak taşınmazın yasal ve mevcut durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

* Taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, Tikveşli Sokak cepheli 8 kapı numaralı "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları" nitelikli 247 ada 56 parsel üzerindeki tesisdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaza Edirnekapı Caddesi ve Rami-Kışla Caddesi üzerinden Tikveşli Sokak ile ulaşılabilir. Bölge sanayi alanı niteliğinde olup blok düzen şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevredeki şehitlik ve mezarlık nirengi noktalarıdır. Seferağan, Avas Sanayi Sitesi, Pasmakçı Sanayi Sitesi, Doku Sitesi, Ozar Sanayi Sitesi, Kanbay Sitesi, Sarıcı Metal Sanayi, Apek ve Yüner İplik Emintaş ... gibi sanayi siteleri bulunmaktadır. İş Bankası, Kuveyttürk, Türkiye Finans Katılım Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ... gibi banka şubeleri de yol aksı Rami-Kışla Caddesi üzerinde yer seçmişlerdir. Yakın çevrede meslek okulu ve camii ... gibi donatı alanları bulunmaktadır.



Kroki-2: Taşınmazın Konumu

Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa-Eyüp Topçular Bölgesi Türkiye'nin ilk sanayi bölgelerindedir. Özellikle 30 yıldan fazla sanayi sektöründe faaliyet gösteren firmaların bu alanda yer seçtiği gözlenmektedir. Bu merkezlerde gelişme de 1960 sonrası başlamıştır. Bu bölge, içerdiği fonksiyonlar açısından MİA üzerindeki baskıyı azaltacak bir bölge olup MİA ile bütüncül olarak ele alınması gerekmektedir. Bu nedenle bütünlük bölgesi olarak öngörülmüştür. Bayrampaşa-Eyüp Bölgesi'nde; 1-50 işgücü büyüklüğüne sahip ve kirletici özelliği düşük sanayi firmalarının mevcut durumunun sağlıklılaştırılarak korunması, fakat satış faaliyetini üretimle bir arada yürütmesi, kirleticilik özelliği yüksek özellikle 50+ işgücü büyüklüğüne sahip sanayi firmalarının bölgeden çıkarılması ve boşalan alanların merkezler kademelenmesi öngörüsü doğrultusunda ticaret-hizmet fonksiyonu ağırlıklı kullanımları için il çevre düzeni planında kararlar alınmıştır.



Kroki-3: Taşınmazın Konumu

Eyüp'ten başlayarak batıda Büyükçekmece'ye kadar uzanan alanın kuzeyinde oturan ve çalışan nüfus yönünden çok büyük bir dengesizlik bulunmaktadır. Toplumsal hizmetler ve iş hizmetlerinin en yetersiz olduğu bölge konumunda olan bu alanda nüfusa hizmet vermek üzere lokal hizmet merkezlerinin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Bu durum, gelecekte MİA'nın artma eğiliminde olan yükünü de hafifletecektir. Özellikle Bayrampaşa ve Eyüp'ün alt merkezler düzeyinde faaliyet göstermesi ve faaliyetlerinin artırılması öngörülmektedir.



Kroki-4: Taşınmazın Konumu

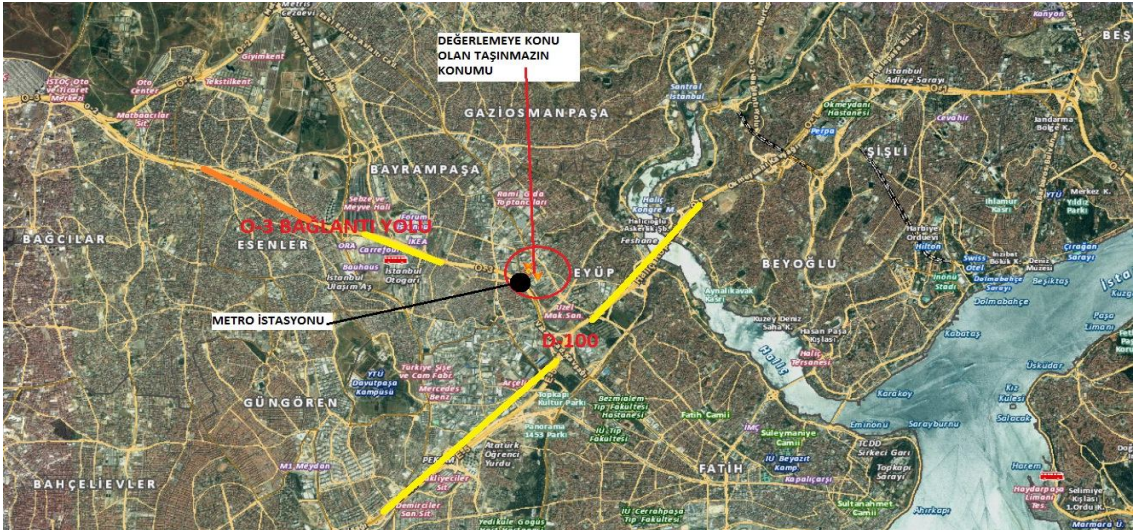
Taşınmazın bulunduğu bölgede değişim ve dönüşüm çalışmaları özellikle Bayrampaşa odaklı olarak başladığı görülmüştür. Bayrampaşa Kaymakamlığı çevresinde otel yatırımlarının, D-100 Maltepe çevresinde rezidans yatırımlarının sürdüğü ve taşınmazın bulunduğu bölgede yeni dönüşüm çalışmalarının devam edeceği öngörülmüştür.



Kroki-5: Taşınmazın Konumu ve Cephe Aldığı Tikveşli Sokak'tan Görünümü

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Esenler-Havaalanı-Aksaray Hafif Tramvay Hattı Bayrampaşa istasyonu taşınmazların tam karşısında yer almaktadır. Ulaşım odak noktasında yer almaktadır. Ayrıca Rami Kışla Cadesi'nde Habipler-Vezneciler hafif raylı ulaşım aksı da bulunmaktadır. Metrobüs istasyonuna yürüme mesafesindedir. Bölgeye ulaşım Edirnekapı üzerinden hareket eden minibüsler ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Ayrıca Rami Kışla Caddesi'ne, E-5 (D-100) Karayolu'na, O-3 TEM Bağlantı Yolu'na ve TEM Otoyolu'na rahat ulaşılabilir konumdadır.



Kroki-6: Taşınmazın Konumu Ulaşım İlişkileri

Ayrıca her türlü toplu taşıma aracı ve özel araçlar ile ulaşılma imkanı bulunmaktadır. Diğer merkezlerden kalkan ve Eyüp, Gaziosmanpaşa yönünde hareket eden tüm toplu taşıma araçları bu Eyüp Sultan Bulvarı üzerinden geçmektedir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu tesis 13.503,50 M²'lik bir alan üzerine kuruludur. Taşınmazın dış mülkiyeti beton duvar üzeri demir korkuluk / demir direkli fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir. Açık alanlar asfalt ya da beton kaplı olup büyük bir kısmı depo ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Tesis üzerinde ayırık ve bitişik nizamalarda inşa edilmiş 13 adet yapı bulunmaktadır. Kalan kısmı ise sundurmalarla kapatılmış ve yine depo olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde 4 adet üretim binası, idari bina, ek bina, sundurma (depo) marangoz ve sundurma bölümü, betonarme sundurma, ofis binası, güvenlik kulübesi, depo bölümleri yer almaktadır.

* **İdari Bina;** Bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Yaklaşık brüt 761 m² oturma alanına ve toplam brüt 1.902 M² kullanım alanıdır.

* **Üretim I Binası;** Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 4.000 M²'dir.

* **Ek Bina;** Üretim I, Üretim II ve Üretim III binaları arasında çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan yapı zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlıdır. Zemin katı 450 M² ve asma katı 200 M² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 650 M² kullanım alanına sahiptir.

* **Üretim II Binası;** Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Yaklaşık brüt 360 M² oturma alanına ve toplam brüt 720 M² kullanım alanına sahiptir.

* **Üretim III Binası;** Betonarme inşa tarzında, zemin ve 2 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. Yaklaşık brüt 220 M² oturma alanına ve toplam brüt 660 M² kullanım alanına sahiptir.

* **Sundurma (Depo);** Hafif çelik yapıda Üretim II ve Üretim III binaları arkasında inşa edilmiş olan yapı tek katlıdır. Yaklaşık brüt 572 M² kullanım alanıdır.

* **Marangozhane** Betonarme inşa tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olan marangozhane, her katı 60 M² olmak üzere toplam 120 M² kullanım alanıdır.

* **Marangozhane (Sundurma) :** Yaklaşık 60 M² sundurma bölümü bulunmaktadır.

* **Üretim IV Binası;** Kısmi bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Kısmi bodrum katı 360 M² olan yapının toplam kullanım alanı 2.220 M²'dir.

* **Betonarme Sundurma;** Ofis binasının yanında ve Üretim IV Binasının önünde konumlu olan yapı yaklaşık brüt 216 M² büyüklüğündedir.

* **Ofis Binası;** Bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. 504 M² oturma alanına sahip olan yapı toplam yaklaşık brüt 2.520 M² kullanım alanına sahiptir.

* **Depo;** Ofis binasının önünde bodrum kat hizasında konumlu olan yapı yaklaşık brüt 119 M² kullanım alanıdır.

* **Güvenlik Kulübesi;** Tesis girişinde konumlu olan yapı tek katlı ve yaklaşık 35 M² kullanım alanıdır

Parsel üzerindeki tesislerin toplam kullanım alanı **13.794 M²'dir**. Tesisler halihazırda Karyer, Frenoks ve Kolor Metal firmaları tarafından üretim, montaj ve ofis maksatlı kullanılmaktadır. Halihazırda üretim devam etmektedir. Taşınmazın çevre ve peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K. Ve Çelik Konstrüksiyon
Yapı Nizamı	: Bitişik ve Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	: III-A ve III-B
Kullanım Amacı	: İşyeri
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Diğer
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: İdari Binalarda Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Intercom Tesis	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Kiremit Döşeme
Dış Cephe	: Dış Cephe Boyası
Park Yeri	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Sokak
Cephesi	: Yol Cepheli
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

İdari Bina: Bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında yemekhane, mutfak ve depolar, zemin katında bina girişi ve ofisler, normal katında ise showroom, toplantı odası ve yönetici ofisleri bulunmaktadır. Katlar arası irtibat basamakları ahşap betonarme iç merdiven ile sağlanmaktadır. Zemin kattan üretim binasına geçiş bulunmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede zeminler paledyan kaplama, granit seramik, laminat parke ve PVC zemin kaplaması, duvarlar plastik ya da saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı ya da alçıpan asma tavadır.

Üretim I Binası: Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında yemekhane ve üretim alanları, zemin katında ise üretim alanları bulunmaktadır. Betonarme ve kısmen çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan binada zeminler endüstriyel şap, duvarlar plastik boya, tavanlar ise alüminyum trapez sacdır. Bodrum ve zemin kat arasında bağlantı bulunmamaktadır.

Ek Bina: Üretim I, Üretim II ve Üretim III binaları arasında çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş olan yapı zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlıdır. Zeminleri şap, duvarları ve tavanı alüminyum trapez sacdır.

Üretim II Binası: Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Tüm bina üretim amaçlı kullanılmaktadır. Binanın dışında katlar arası irtibatı sağlayan bir asansör bulunmaktadır. Betonarme tarzda inşa edilmiş olan binanın kolonlarında ve yanındaki yapıyla olan bağlantı noktalarındaki dilatasyonlarda oluşan çatıların dolayısıyla kolonlara güçlendirme maksadıyla çelik konstrüksiyon elemanlar uygulanmıştır.

Üretim III Binası: Betonarme inşa tarzında, zemin ve 2 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. Zemin katı atölye, 1. normal katları depo, 2. Normal katı ise boştur. Binanın dışında katlar arası irtibatı sağlayan bir merdiven bulunmaktadır.

Sundurma (Depo): Hafif çelik yapıda Üretim II ve Üretim III binaları arkasında inşa edilmiş olan yapı tek katlıdır. Halihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

Marangozhane : Betonarme inşa tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olan marangozhanenin zemin katı atölye, normal katı ise depo olarak kullanılmaktadır.

Marangozhane (Sundurma):Marangozhane binasının yanı ve ihata duvarı arasında sundurma kısmı bulunmaktadır. Bu kısımda atölye olarak kullanılmaktadır.

Üretim IV Binası: Bodrum ve zemin katlı iki yapının birleştirilmesiyle oluşan yapının tamamı halihazırda imalat olarak kullanılmaktadır. Farklı kotlardaki iki yapının birleşmesi sonucu kat içinde oluşan yükseklik farkını aşabilmek amacıyla normal kata liftler monte edilmiştir. Kısmi bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır.

Betonarme Sundurma: Ofis binasının yanında ve Üretim IV Binasının önünde konumlu olan yapı halihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

Ofis Binası: Bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Zemin ve 1. Normal katları ofis olarak kullanılmakta olup diğer katları boş ve bakımsız durumdadır. Katlar arası irtibat betonarme iç merdiven ile sağlanmaktadır. Ayrıca asansör daireleri asansör boşluğu bulunmaktadır ancak makine ve kabin sökülmüştür.

Güvenlik Kulübesi: Tesis girişinde konumlu olan yapı tek katlı yapı dinlenme ve karşılama bölümlerinden oluşmaktadır.

Depo: Ofis binasının önünde bodrum kat hizasında konumlu olan yapı halihazırda depo ve teknik hacim, üzeri ise otopark olarak kullanılmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Kroki-7: İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Eyüp İlçesi

Eyüp İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüp ilçesi kırsal alanında Kemberburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk, Akpınar, Ağaçalı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.



Kroki-8: Eyüp'ün İstanbul'daki Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

2013 yılında Sanayi firmalarının bölgeden çıkarılması ve boşalan alanların merkezler kademelenmesi öngörüsü doğrultusunda ticaret-hizmet fonksiyonu ağırlıklı kullanımları için il çevre düzeni planında kararlar alınmıştır. Eyüp'ten başlayarak batıda Büyükçekmece'ye kadar uzanan alanın kuzeyinde oturan ve çalışan nüfus yönünden çok büyük bir dengesizlik bulunmaktadır. Toplumsal hizmetler ve iş hizmetlerinin en yetersiz olduğu bölge konumunda olan bu alanda nüfusa hizmet vermek üzere lokal hizmet merkezlerinin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Bu durum, gelecekte MİA'nın artma eğiliminde olan yükünü de hafifletecektir. Özellikle Bayrampaşa ve Eyüp'ün alt merkezler düzeyinde faaliyet göstermesi ve faaliyetlerinin artırılması öngörülmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değişim ve dönüşüm çalışmaları özellikle Bayrampaşa odaklı olarak başladığı görülmüştür. Bayrampaşa Kaymakamlığı çevresinde otel yatırımlarının, D-100 Maltepe çevresinde rezidans yatırımlarının sürdüğü ve taşınmazın bulunduğu bölgede yeni dönüşüm çalışmalarının devam edeceği öngörülmüştür. Yaşanacak dönüşüm ile birlikte taşınmaz değerlerinin ilerleyen yıllarda artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Donatı alanlarına yakındır.
- * Dönüşüm sürecinin başladığı bir bölgede yer almaktadır.
- * Raylı ulaşım akslarına yakın bir konumda yer almaktadır.
- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Tek bir mülkiyete aittir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Mevcut binalar ekonomik ömrünü tamamlamak üzeredir.
- * Tesis sadece sanayi amaçlı kullanılmaya müsait imara sahiptir.
- * Binaların mevcut kullanım fonksiyonuna devam edebilmeleri için ciddi tadilat, bakım ve onarım gereksinimleri olduğu görülmüştür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı arsa geliştirme yöntemi arsa değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

*

PALANCI EMLAK

Tel 0 212 483 20 50

Taşınmazla aynı bölgede E-5 Cepheli , 20.000 m² terkerli yapılmamış, E:1,75 ticaret + hizmet imarlı taşınmaza 30.000.000.-USD istenilmektedir. (66.000.000.-TL) M² birim değerine 3.300.-TL/M² istenilmektedir.

*

SAHİBİNDEN

Tel 0541 787 73 87

Rami Kışla Caddesi üzerinde 2070 M² alanlı E:1,75, h:serbest ticaret alanı imarlı arsaya 9.000.000.-USD istenilmektedir. (yaklaşık 19.800.000.-TL) M² brüt birim değerine 9.565.-TL/M² istenilmektedir.

*

ROYAL GAYRİMENKUL

Tel 212 417 67 00

D-100 Karayoluna yakın 1140 M² net alanlı E:1,75, h:serbest ticaret alanı imarlı arsaya 3.400.000.-USD istenilmektedir. (yaklaşık 7.480.000.-TL) M² net birim değerine 6.561.-TL/M² istenilmektedir.

*

EMLAKÇI

Tel 0532 604 20 77

Rami Kışla Caddesine 50 m. Mesafede 1260 M² net alanlı E=1.50 h serbest , TAKS:0.40, ticaret imarlı arsa ya 3.250.000.-USD istenilmektedir. (yaklaşık 7.150.000.-TL) M² net birim değerine 5.674.-TL/M² istenilmektedir.

*

EMLAKÇI

Tel 0532 227 33 88

Rami Oto Pazarı yanında 1000 m² arsa, Emsal:1.50, Ticaret imarlı arsa için 3.000.000.-TL istenilmektedir.M² birim değerine 3.000.-TL/M² istenilmektedir.

*** TEKBAŞLAR GAYRİMENKUL**

Tel 0507 364 41 14

Topçular Mahallesi, E-5'e yakın, net 1500,-M² yüzölçümlü, Taks:0,40-Kaks:1.75 yapılaşma hakkına sahip Ticaret imarlı arsa 7.000.000.-TL ile satılıktır. Birim değerine 4.666.-TL/M² istenilmektedir.

*** CÜNEYT PALANCI EMLAK**

Tel 0 212 493 02 02

Taşınmaza yakın konumda Topçular Tramvay durağına cepheli mustakil 4 katlı 230 m² kapalı alanlı yeni inşa edilmiş iş hanı için 2.000.000.-TL istenmektedir. M² birim değerine 8.695-TL/M² istenilmektedir.

Kiralık Emsaller

*** RE/MAX EXTRA**

Tel 0212 671 77 78

Taşınmaza yakın konumda Bayrampaşa ilçesi sınırlarında yer alan Abdi İpekçi Caddesi üzerinde 2 bodrum, zemin, 5 normal katlı 1320 m² kapalı alanlı yeni inşaa edilmiş plaza için 28.000.-TL/AY kira istenmektedir. Taşınmaz oldukça işlek durumda olup, çok yakın mesafede özel üniversite kampüsü bulunması nedeniyle öğrenci yurdu olarak değerlendirilebileceği beyan edilmektedir.M² birim değerine 21,21.-TL/M² istenilmektedir.

*** RAHA GAYRİMENKUL**

Tel 0532 160 05 40

Taşınmaza yakın konumda Topkapı sanayi bölgesinde 2 bodrum, zemin, 3 normal katlı 4000 m² kapalı alanlı bina için 35.000.-TL/AY kira istenmektedir. M² birim değerine 8,75-TL/M² istenilmektedir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan araştırmalara göre net arsa birim m² değerlerinin, parsellerin konumuna, alanına ve yapılaşma koşullarına bağlı olarak 3.000.-TL ile 10.000.-TL arasında geniş bir bantda içerisinde değiştiği gözlenmiştir.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; dönüşüm bölgesinde yer alması, kent merkezinde yer alması, halihazırda boş arsa olmaması nedeniyle belediyeden edinilen yapılaşma koşulları ve oluşacak net parsel alanlarına bağlı olarak net arsa değerinin yaklaşık 3.000.-TL/M² olabileceği düşünülmektedir. Terkleri yapılmamış brüt arsa değerinin ise 2.260.-TL/M² olacağı kanaatine varılmıştır.

* Halihazırdaki imar plan planına göre B parselinin alanı 1831,00 M² olup, 1,50 emsal ile 2.746,50 M² emsale dahil kullanım alanı edebileceği öngörülmüştür. Ayrıca parsel alanı ile birlikte emsal dışında otopark alanı da yapılabileceği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın satışa esas alanının emsale dahil alandan yaklaşık % 10 düzeyinde arttırılarak oluşacağı öngörülmüştür. Satılabilir inşaat alanı yaklaşık 3.021,15 m² olarak hesaplanmıştır.

*Bölgede yer alan ticari birimlerin M² ortalama satış birim m² değeri 5.700-TL/m² olarak kabul edilmiştir. Kat karşılığı oranı %45, Proje riski ve finansman maliyetleri %14 olarak kabul edilmiştir.

* Projenin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı ve indirgeme oranının %10 olacağı kabulü ile arsanın bugünkü değeri yaklaşık 4.853.066.TL, arsa birim değeri ise yaklaşık 2.651.-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

B ALANI PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI		İnşaat Süresi	1,0 yıl
Arsa Alanı	1.831,00m ²	Emsal / KAKS	1,50
Toplam Emsal İnşaat Alanı	2.746,50m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,10	0%	100%
Satışa Esas İnşaat Alanı	3.021,15m ²	0,00m ²	3.021,15m ²
Konut m ² satış fiyatı		0 TL/m ²	0 TL
İşyeri m ² satış fiyatı		5.700 TL/m ²	17.220.555 TL
TOPLAM BEKLENEN HASILAT			17.220.555 TL
Kat Karşılığı Oranı		45%	7.749.249,75
Proje Riski ve Finansman Maliyetleri		14%	2.410.877,70
Geliştirilmiş Arsa Değeri			5.338.372 TL
Geliştirilmiş Arsa m ² birim Değeri		1.831,00m ²	2.916 TL
	Arsa Değeri	m² birim değeri	
İndirgeme Oranı	10,00%	10,00%	
Net Bugünkü Değer (NBD)	4.853.066 TL	2.651 TL	

* Yukarıda yapılan Proje hesaplamaları sonucunda arsanın toplam değerinin **30.524.925.-TL** civarında olacağı düşünülmektedir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi ve parsel üzerinde geliştirilebilecek proje öngörüsüne göre elde edilen veriler sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 2.260.-TL/M² olduğu kabul edilmiştir.

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle dönüşüm bölgesinde yer alması, kent merkezinde yer alması, halihazırda boş arsa olmaması nedeniyle belediyeden edinilen yapılaşma koşulları ve oluşacak net parsel alanlarına bağlı olarak net arsa değerinin yaklaşık 3.000.-TL/M² olabileceği düşünülmektedir. Terkleri yapılmamış brüt arsa değerinin ise 2.260.-TL/M² olacağı kanaatine varılmıştır.

Arsa Değeri	2.260 .-TL/M ²	X	13.503,50 M ² =	30.517.910 .-TL
İdari Bina	203 .-TL/M ²	X	1.902,00 M ² =	386.106 .-TL
Üretim-I	170 .-TL/M ²	X	4.000,00 M ² =	680.000 .-TL
Ek Bina	170 .-TL/M ²	X	650,00 M ² =	110.500 .-TL
Üretim-II	170 .-TL/M ²	X	720,00 M ² =	122.400 .-TL
Üretim-III	165 .-TL/M ²	X	660,00 M ² =	108.900 .-TL
Sundurma Depo	120 .-TL/M ²	X	572,00 M ² = #	.-TL
Marangozhane	145 .-TL/M ²	X	120,00 M ² =	17.400 .-TL
Marangozhane Sundurma	75 .-TL/M ²	X	60,00 M ² =	4.500 .-TL
Üretim-IV	145 .-TL/M ²	X	2.220,00 M ² =	321.900 .-TL
Betonarme Sundurma	145 .-TL/M ²	X	216,00 M ² =	31.320 .-TL
Ofis Binası	245 .-TL/M ²	X	2.520,00 M ² =	617.400 .-TL
Güvenlik Kulübesi	80 .-TL/M ²	X	35,00 M ² =	2.800 .-TL
Depo	80 .-TL/M ²	X	119,00 M ² =	9.520 .-TL
TOPLAM =				32.999.296 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				33.000.000 .-TL

6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

* Maliyet hesabında kullanılan alan bilgileri için aşağıdaki kabullerde bulunulmuştur;

* Taşınmaz üzerindeki 13 adet yapının değerleri belirtilmiştir.

* Yapılar için birim m² değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmış ve yapılan incelemelere bağlı olarak bu birim maliyetlerden yaklaşık amortisman tutarları düşülmüştür. Yapıların sınıfının I-B, II-B,II-C ve III-A olduğu kabul edilmiştir.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 4 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer kullanım fonksiyonuna sahip iş yerlerinin m² birim kira değerlerinin 6 ilâ 10,-TL aralığında olduğu belirlenmiştir.

Tesisin günümüz ekonomik koşulları ve mevcut kullanım fonksiyonu itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise %4 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu tesisin mevcut kullanım fonksiyonu, halihazır durumu ve özellikle Alarko GYO yetkilileri ile yapılan görüşmeye istinaden tüm bakım, onarım ve tadilat işlerinin kiracıya bırakılmış olması da dikkate alınarak aylık m² birim kira değeri için 3,75.-TL kıymet takdir edilmiş ve aylık kira bedeli ve satış değeri aşağıda hesaplanmıştır.

Toplam Kullanım Alanı:13.794 M²

Taşınmazın M² birim kira değeri: 3,75.-TL/M²

Aylık Kira Değeri:13.794 M² X 3,75.-TL/M²=51.728.-TL

Yıllık Kira Değeri=51.728.-TL X12 =620.730.-TL

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

Taşınmazın Değeri: 620.730.-TL / 0,04 = 15.518.250.-TL ~ 15.520.000.-TL'dir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın arsasının rezidans, otel yapımına yönelik kullanılmasının ve bu doğrultuda yapılanmasının uygun olabileceği gözlemlenmiştir. Bölgenin değişimi de dikkate alındığında parsel üzerinde rezidans veya otel olarak kullanımına yönelik yapı yapılmasının, parselin en etkin ve verimli kullanımı olduğu kanaati edinilmiştir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **33.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri:**15.520.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu kanaati edinilmiştir. Tesisin yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, cins tahsihi yapılmıştır. Tesisin tapu tescilindeki niteliğinin mevcut kullanımına uygun olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer kullanım fonksiyonuna sahip iş yerlerinin m² birim kira değerlerinin 5 ilâ 10,-TL aralığında olduğu belirlenmiştir. Alarko GYO yetkilileri ile yapılan görüşmeye istinaden tüm bakım, onarım ve tadilat işlerinin kiracıya bırakılmış olması da dikkate alınarak aylık m² birim kira değeri için 3,75.-TL kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazın aylık toplam kira değerinin 51.728.-TL olduğu öngörülmektedir.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

* Söz konusu taşınmaza ait iskan belgesi bulunmakta olup, kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş, cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazın mahalindeki kullanımıyla uygun olarak ana gayrimenkul niteliği "Bahçeli Kargir Fabrika ve Müştemilat Binaları" olarak tescil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.*" hükmü çerçevesinde taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

* Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

33.000.000 .-TL

(OtuzüçmilyonTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

38.940.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
33.000.000	14.224.138	11.619.718	38.940.000

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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