

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, BALÇIK KÖYÜ  
G22B14C4B PAFTA, 177 ADA, 15 PARSEL

ARALIK 2014

2014\_400\_125/2



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>	<b>4</b>
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ ...	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ.....	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	9
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER .....	9
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	10
<b>4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>11</b>
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	11
4.2. EKONOMİK VERİLER.....	11
4.3. BÖLGE VERİLERİ .....	15
<b>5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>17</b>
<b>6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>	<b>19</b>
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	19
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	21
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI</b>	<b>28</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	28
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	29
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>34</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	34
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	35
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>36</b>
<b>10. SERTİFİKASYONLAR</b>	<b>37</b>

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulununun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B Pafta, 177 ada, 15 parselde kayıtlı "Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu" niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 11.11.2014
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 29.12.2014
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 31.12.2014
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2014_400_125_2
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından herhangi bir gayrimenkul değerleme raporu düzenlenmemiştir.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	: Değer takdirinde "Maliyet Analizi Yöntemi" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ</b>	: 44.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)
<b>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ</b>	: 335.567.-TL
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402578 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Acıbadem Mahallesi, Ankara Devlet Yolu, Haydarpaşa Yönü 4.km, Çeçen Sokak, 34660, Üsküdar/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Değerleme raporu; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B Pafta, 177 ada, 15 parselde kayıtlı "Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu" niteliğindeki taşınmazın değerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında tespiti amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B Pafta, 177 ada, 15 parselde kayıtlı 69.907,47 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu" niteliğindeki taşınmaz ve üzerinde yer alan fabrika binalarıdır.

Taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

#### 3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 1 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: GEBZE
MAHALLESİ / KÖYÜ	: BALÇIK KÖYÜ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: G22B14C4B
ADA NO	: 177
PARSEL NO	: 15
YÜZÖLÇÜMÜ	: 69.907,47 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ÇELİK KARKAS TARIMSAL DEPO VE ÜRETİM DEPOSU
CİLT/SAHİFE NO	: 29/2844
YEVMIYE NO	: 11520
TAPU TARİHİ	: 29.08.2012
MALİKLER/HİSSE ORANI	: SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM

#### 3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir. 18.11.2014 tarihli takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

##### İrtifak Hanesi:

- H: Planında gösterilen 5.488 m<sup>2</sup>'lik kısmında ETİBANK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı: 11.02.1964 tarih, 125 yevmiye no ile. MALİK: Etibank A.Ş.
- Planında gösterilen 3.946 m<sup>2</sup>'lik kısmında TEAŞ lehine irtifak hakkı: 05.11.1997 tarih, 5831 yevmiye no ile. MALİK: Türkiye Elektrik İletim Üretim A.Ş.
- Planında gösterilen 894 m<sup>2</sup>'lik kısmında TEAŞ lehine irtifak hakkı: 18.02.1999 tarih, 959 yevmiye no ile. MALİK: Türkiye Elektrik İletim Üretim A.Ş.

##### Beyanlar Hanesi:

- Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 16.09.2008 tarih ve 13777 yevmiye numarası ile finansal kiralama .

### 3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Taşınmaz FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlı iken 29.08.2012 tarihinde Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş ve bu tarihten sonra herhangi bir mülkiyet değişikliği olmamıştır.

### 3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

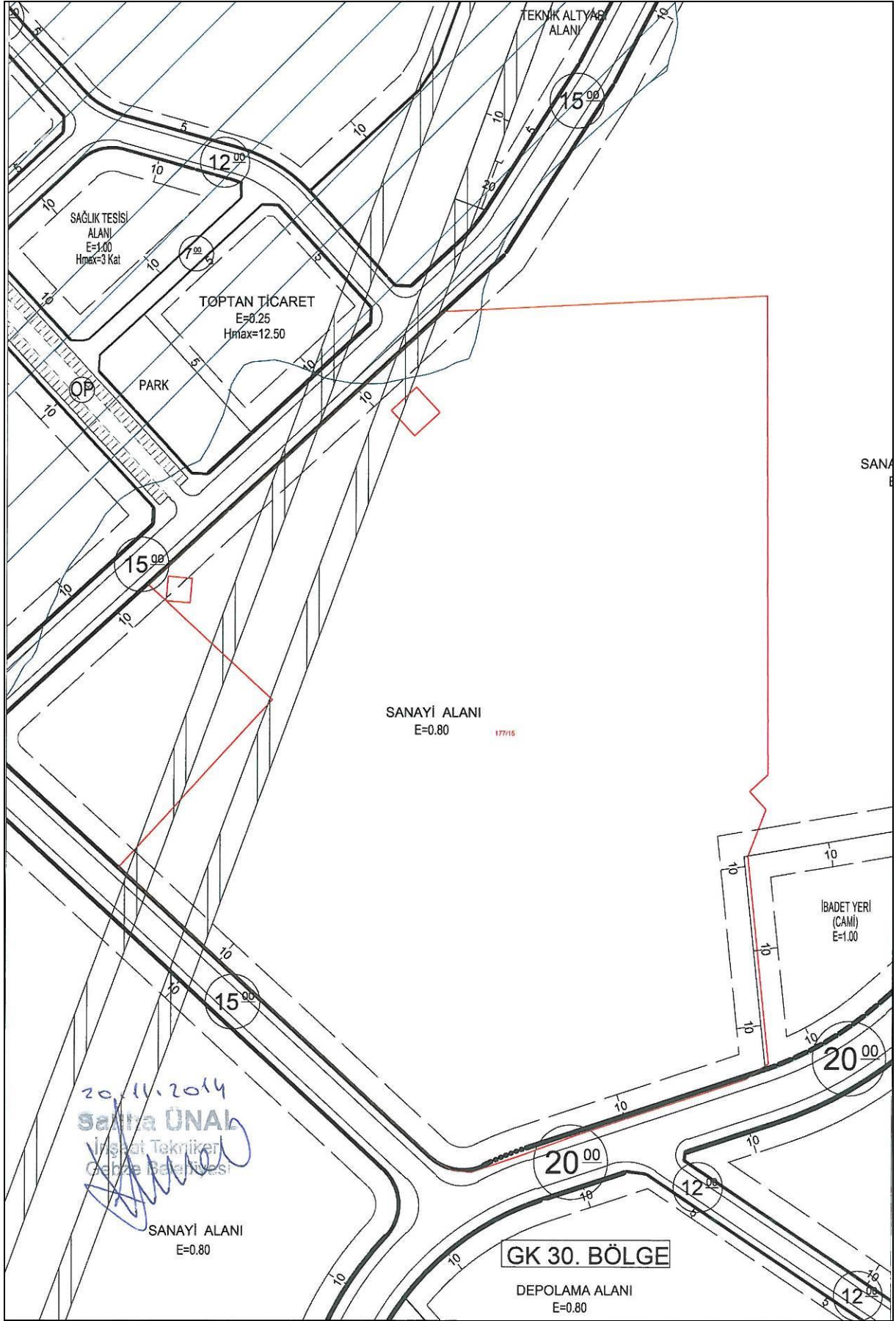
Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan 20.11.2014 tarih, 96473191.310.05.02/2799/220141 sayılı belgeye göre değerlendirme konusu G22B14C4B pafta, 177 ada, 15 parsel (konu taşınmazın parsel numarası 4 iken daha sonra 15 olarak değişmiştir); Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 190 nolu kararı ile onaylanan (PİN:UİP-351) 1/1000 ölçekli, Gebze Otoyolu Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında, E:0,80 yapılaşma hakkı ile "Sanayi" alanında kalmaktadır. İmar durum belgesi raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

Parselin üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmekte olduğundan parsel üzerinde yeni inşaat uygulaması yapılacağı zaman TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nden uygunluk görüşü alınmalıdır. Mevcut yapılar için ilgili kurumdan uygunluk görüşü alındığı dosyasında yer alan belgeden teyid edilmiştir (15.12.2010 tarih, 3151 sayılı TEİAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yazılan belge). Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede İmar Uygulaması (Şuyulandırma-18.Madde Uygulaması) yapılacaktır. Mevcutta parselin terki bulunmamakta olup önümüzdeki aylarda başlanması planlanan imar uygulaması sonrasında net alan değişebilecektir.

#### 18.Madde Uygulaması:

*"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.*

*Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez."*



İmar Planı Örneği

### 3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

20.11.2014 tarihinde Gebze Belediyesi İmar Arşivi'nde konu taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiştir. Konu taşınmaza ait 23.03.2007 tarih, 147 numaralı 17.874 m<sup>2</sup> alanlı Üretim Binası ve 3.359 m<sup>2</sup> alanlı Ortak Alan olmak üzere toplam 21.233 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş olan (B Blok İçin) "Yeni Yapı Ruhsatı" incelenmiştir.

Yeni yapı ruhsatına ilave olarak 01.05.2007 tarih, 227 numaralı 725 m<sup>2</sup> alanlı İdari Bina, 7.256 m<sup>2</sup> alanlı İmalathane ve 988 m<sup>2</sup> alanlı Depo Alanı olmak üzere toplam 8.969 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş olan (A1-A2-A3 Bloklar İçin) "İlave Yapı Ruhsatı" ve 01.05.2007 tarih, 228 numaralı 350 m<sup>2</sup> alanlı İstinat Duvarı için düzenlenmiş olan "İstinat Yapı Ruhsatı" görülmüştür.

Taşınmaza ait 02.11.2007 tarih, 109 numaralı 17.874 m<sup>2</sup> alanlı Üretim Binası ve 3.359 m<sup>2</sup> alanlı Ortak Alan olmak üzere toplam 21.233 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş olan (B Blok İçin) "Yapı Kullanma İzin Belgesi" incelenmiştir. A1-A2-A3 Bloklara ve istinat duvarına ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Konu taşınmaz ilk inşa edildiğinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş ve bu sebeple B Blok için; 01.08.2006 tarih, 03/2006 no ve 20/03 Sahife/Cilt numaralı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek Su Deposu: 477,60 m<sup>2</sup>, Bodrum Kat: 2.897 m<sup>2</sup>, Zemin Kat: 15.410 m<sup>2</sup>, Ara Kat: 2.573,84 m<sup>2</sup> olmak üzere Toplam: 21.539 m<sup>2</sup> betonarme+çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiş yapı için ruhsata bağlanması istenmiştir. Sonrasında bu tutanağa istinaden 21.09.2006 tarih, 2006/1968 sayılı Encümen Kararı ile yapıya İmar Kanunu'nun 42. Maddesine dayanarak para cezası verilmiştir. Sonrasında ruhsat belgesi düzenlenmiş olup düzenlenen yapı tatil tutanaklarının hükmü kalmamıştır.

Konu taşınmaz ilk inşa edildiğinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş ve bu sebeple A Bloklar için; 24.04.2007 tarih, 05/2007 no ve 25/05 Sahife/Cilt numaralı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek 8.644,50 m<sup>2</sup> ebatlarında A1 Blok + 187,70 m<sup>2</sup> ebatlarında A2 Blok çelik konstrüksiyon ve 136,50 m<sup>2</sup> ebatlarında A3 Blok prefabrik, toplam 8.968,70 m<sup>2</sup> mevcut yapılara; yapıların ruhsata bağlanması istenmiştir. Sonrasında ruhsat belgesi düzenlenmiş olup yapı tatil tutanaklarının hükmü kalmamıştır.

22.02.2013 tarih, 2013/5 no ve 11/05 Sahife/Cilt numaralı Yapı Tatil Tutanağı ile konu taşınmaza mahallinde yapılan inceleme sonrası proje ve eklerine aykırı olarak A Blok imalathane ve depo alanına yaklaşık 2.622 m<sup>2</sup> alanlı ruhsatsız ilave yapıldığı (depo) tespit edilmiş ve zabıt tutulmuştur. Sonrasında bu tutanağa istinaden 28.02.2013 tarih, 2013/503 sayılı Encümen Kararı ile yapıya İmar Kanunu'nun 42.Maddesine dayanarak 1.307.834,64.-TL para cezası verilmiştir. Kocaeli 2.İdare Mahkemesi 2013/691 Esas No ve 2014/579 Karar No ile açılan davada, davacı olan Saf GYO A.Ş. tarafından, Gebze Belediye Başkanlığı'nca belirlenen para cezasının yanlış olduğu gerekçesiyle iptali istenmiştir. Mahkeme tarafından idari para cezasının 1.247.046,20.-TL'lik kısmının iptaline ve 60.788,44.-TL'lik kısmının ise Saf GYO A.Ş. tarafından Gebze Belediye Başkanlığı'na ödenmesine karar verilmiştir.

---

22.02.2013 tarih, 2013/5 no ve 12/05 Sahife/Cilt numaralı Yapı Tatil Tutanağı ile konu taşınmaza mahallinde yapılan inceleme sonrası proje ve eklerine aykırı olarak yaklaşık 850 m<sup>2</sup> alanlı ruhsatsız sundurma yapıldığı tespit edilmiş ve zabıt tutulmuştur. Sonrasında bu tutanağa istinaden 28.02.2013 tarih, 2013/502 sayılı Encümen Kararı ile yapıya İmar Kanunu'nun 42. Maddesine dayanarak 39.143,96.- TL para cezası verilmiştir. Kocaeli 2.İdare Mahkemesi 2013/694 Esas No ve 2014/580 Karar No ile açılan davada, davacı olan Saf GYO A.Ş. tarafından, belirlenen para cezasının yanlış olduğu gerekçesiyle iptali istenmiştir. Mahkeme tarafından idari para cezasının 34.479,16.-TL'lik kısmının iptaline ve 4.664,80.- TL'lik kısmının ise Saf GYO A.Ş. tarafından Gebze Belediye Başkanlığı'na ödenmesine karar verilmiştir.

İlgili 42. Madde para cezaları ile ilgili olarak 20.11.2014 tarihinde Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Gebze Belediye Başkanlığı'na, Mahkemece belirlenen toplam 65.453,24.-TL tutarındaki ödemenin yapıldığını gösteren dekont ve konu ile ilgili belediye karar yazısı incelenmiştir. İlgili belediye karar yazısında "mahkemenin gerekçeli kararı geldikten sonra mahkemenin yürütmeyi durdurma kararı verilen kısmı terkin yapılacaktır. Mükellef olarak ödenecek miktar mahkemenin karar verdiği 65.453,24.- TL'dir." denilmektedir.

Arşiv dosyasında incelenen belgeler raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Bloğa ait 23.02.2007 tarih ve 70/2007 sayılı, A Bloklara ait 16.04.2007 tarih, 70/2007 sayılı onaylı mimari projeler incelenmiştir. Taşınmazın arşiv dosyasında bu projeler haricinde onaylı/onaysız herhangi mimari projeye rastlanmamıştır.



YAPI RUHSATLARI								
B BLOK								
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	FONKSİYON	YAPI SINFI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ
YENİ YAPI	23.03.2007	147	Üretim	4A	1	1	2	17.874,00
			Ortak Alan	-	-	-	-	3.359,00
<b>TOPLAM</b>								<b>21.233,00</b>
A1-A2-A3 BLOKLAR								
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	FONKSİYON	YAPI SINFI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ
İLAVE YAPI	01.05.2007	227	İdari Bina	4A	-	-	-	725,00
			İmalathane	2A	0	2	2	7.256,00
			Depo	2A	-	-	-	988,00
<b>TOPLAM</b>								<b>8.969,00</b>
İSTİNAT DUVARI								
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	FONKSİYON	YAPI SINFI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ
İSTİNAT	01.05.2007	228	İstinat Duvarı	1A	-	-	-	350,00
<b>TOPLAM</b>								<b>350,00</b>
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (B BLOK)								
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	FONKSİYON	YAPI SINFI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ
YENİ YAPI	23.03.2007	147	Üretim	4A	1	1	2	17.874,00
			Ortak Alan	-	-	-	-	3.359,00
<b>TOPLAM</b>								<b>21.233,00</b>

### 3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal gereklilerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait projeler ve yapı ruhsatları düzenlenmiştir. Ancak sadece B Blok için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş ve B Blok için imar mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanmıştır. A1-A2-A3 Bloklar için henüz yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiş olup 5 yıl olan ruhsat geçerlilik süresi Mayıs 2012 tarihinde dolmuştur. Ayrıca A bloklar dahilinde 2013 yılında düzenlenmiş olan yapı tatil tutanaklarında da belirtildiği üzere 850 m<sup>2</sup> alanlı sundurma alanı (yükleme platformu) ve 2.622 m<sup>2</sup> alanlı imalathane/depo alanlarında gerçekleştirilen proje hilafı büyümeler mevcuttur. A1-A2-A3 Bloklar için proje hilafı kısımların yıktırılıp sonrasında yenileme ruhsatı düzenlenmesini takiben yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi veya proje hilafı yapılaşmaları ruhsata bağlamak amaçlı tadilat projesi hazırlanıp onay alındıktan sonra tadilat ruhsatı düzenletilerek yapı kullanma izin belgesinin alınması ile yasal süreç tamamlanmış olacaktır.

### 3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerlemeye konu olan, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B pafta, 177 ada, 15 sayılı parsel; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2005 tarih ve 950 sayılı kararı ile onaylanan Mevzuat İmar Planına göre, Emsal:0,75 yapılaşma şartı ile "Sanayi" alanında kalmakta iken Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 190 nolu kararı ile onaylanan (PİN:UİP-351) 1/1000 ölçekli,

Gebze Otoyolu Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal:0,80 yapılaşma şartı ile "Sanayi" alanı olarak düzenlenmiştir.

### **3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Tapu Kütüğünde yapılan incelemede FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. ile yapılan leasing sözleşmesi ile Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tapuda finansal kiralama şerhi konduğu görülmüştür.

*Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Temmuz 2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir. Şirketlerin birleşme başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 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.*

Konu taşınmazın takyidat kaydında beyanlar hanesinde ifade edilen 16.09.2008 tarihli "Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine" finansal kiralama ibaresi taşınmazın 29.08.2012 tarihinde SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ mülkiyetine geçmesi ile hükmünü yitirmiştir.

Taşınmaz üzerindeki ETİBANK ve TEAŞ lehine irtifak hakları parsel üzerinden geçen Enerji Nakil Hattı ile ilgili olup taşınmazın alım-satım işlemlerini kısıtlamamaktadır. İmar mevzuatı açısından ilgili kurumdan görüş alınarak yapı yapılabilmektedir (Enerji Nakil Hattı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak). Konu değerlemede dikkate alınmış olup değerlendirme konusu taşınmazın takyidat açısından Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1.040.480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.473.360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.194.504 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükseldi.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak açıklanmıştır. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 75.620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,6'ya (18.849.814 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,7'ye (5.891.694 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2013 yılı sonuçları)

### 4.2. Ekonomik Veriler

#### 4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir. ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB

kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Nisan 2014'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için bankaların giderek kuvvetlendiği, ABD'de toparlanmanın oldukça kuvveti olduğunu, Japonya'da özel sektörün talebinin canlanması gerektiğini, Avrupa'da güney ülkelerde henüz güçlenmenin gerçekleşmediği belirtilmiştir.

**Tablo. 2 IMF'in Gelişmiş Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları**

	2013	2014	2015
<b>DÜNYA</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>
<b>Gelişmiş Ülkeler</b>	<b>1,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>
A.B.D.	1,9	2,8	3,0
Euro Bölgesi	-0,5	1,2	1,5
Almanya	0,5	1,7	1,6
Fransa	0,3	1,0	1,5
İtalya	-1,9	0,6	1,1
İspanya	-1,2	0,9	1,0
Kanada	2,0	2,3	2,4
Japonya	1,5	1,4	1,0
Birleşik Krallık	1,8	2,5	2,5
Gelişen Ülkeler	4,7	4,9	5,3

*Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)*

I.M.F. Türkiye için 2014 büyüme tahminini yüzde 3.5'ten 2.3'e düşüp, 2015'te ise Türkiye'nin yüzde 3.1 büyüyeceği öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre enflasyon ve cari açık düşecek, işsizlik artacak. Türkiye 2014 ve 2015'te AB'nin büyüme ortalamasını, gelecek yıl ise Avrupa'nın yükselen ekonomilerini geçecek. Rapora göre, 2014'te %7.8 olması beklenen enflasyon, gelecek yıl %6.5'e düşecek. IMF, cari açığın 2014'te % 6.3, 2015'te % 6, işsizliğin de 2014'te % 10.2 olacağını tahmin etmektedir.

**Tablo. 3 IMF'in Gelişmekte Olan Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları**

	2013	2014	2015
<b>GELİŞEN ÜLKELER</b>	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,3</b>
Çin	7,7	7,5	7,3
Hindistan	4,4	5,4	6,4
Rusya	1,3	1,3	2,3
Brezilya	2,3	1,8	2,7
Meksika	1,1	3,5	3,5
Güney Kore	3,0	3,7	3,8
Güney Afrika	1,9	2,3	2,7
Endonezya	5,8	5,4	5,8
<b>Türkiye</b>	<b>4,3</b>	<b>2,3</b>	<b>3,1</b>

*Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)*

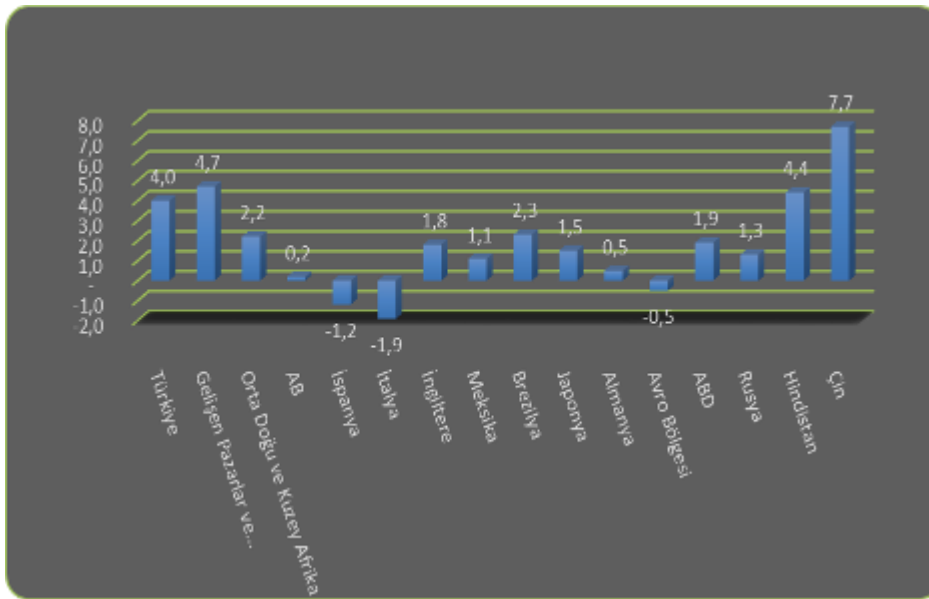
#### **4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum**

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayıp Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3’lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye’nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu’nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

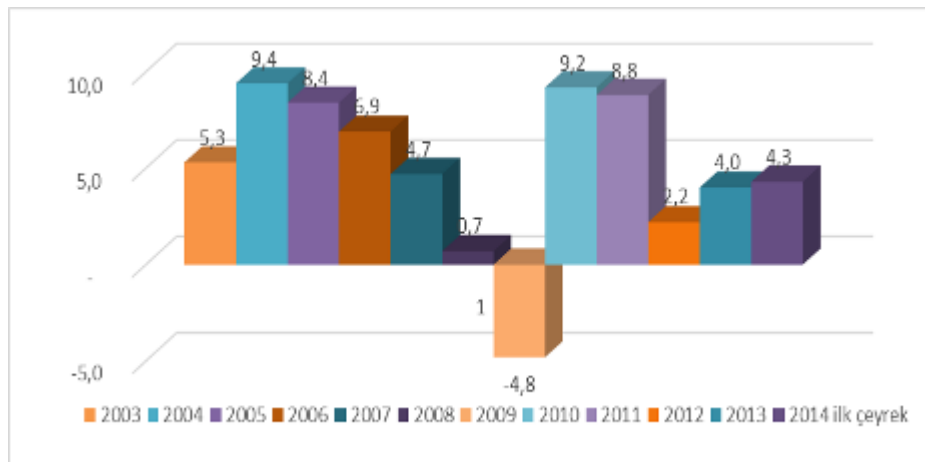
##### **4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları**

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. 2013 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik 3’te verilmiştir.

**Grafik 1 Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)**

**Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)**

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4, dördüncü çeyrek sonunda toplamda ise %4 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye Ekonomisi 2014 ilk çeyrek büyümesi %4,3 olarak gerçekleşmiş olup büyümenin bileşenlerine katkı payı olarak bakıldığında en büyük katkının %2,9 ile net dış ticaretten geldiği görülmektedir.

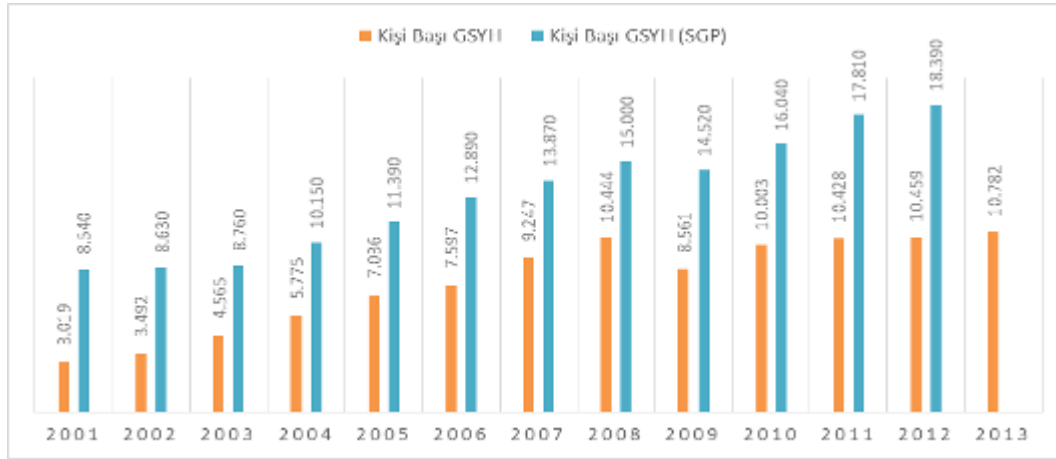
2014 ilk çeyrek dönemde kamu tüketim harcamaları %8,6, kamu yatırım harcamaları ise %4,1 reel artış göstermiştir. Özel sektör cari harcamalarının artış oranı %2,9 ile son beş çeyreğin en düşüğü olarak gerçekleşmiş olup büyümeyle ilgili bir başka negatif gelişme ise özel sektörün yatırım harcamalarının bu çeyrekte de %1,3 oranında azalması olmuştur.

**Grafik 2 Türkiye'de Yıllara Göre Büyüme Oranları**

**Kaynak: TÜİK**

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2013'ün son çeyreğinde yıllık bazda da % 4,4 büyüme göstermiştir. Üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, 2013'te bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla % 4'lük artışla 122.388.000 TL, cari fiyatlarla % 10,2'lik artışla 1.561.510.000 TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına GSYH, 2013 yılında 2002 yılına göre 3 kattan fazla artarak 3.492 USD'dan 10.782 USD'a yükselmiştir. Satın alma paritesine göre ise kişi başına gayri safi milli gelir, 18.000 USD'yi aşmıştır.

**Grafik 3 Yıllara Göre Kişi Başı GSYH**



İmalat sanayi, 2013 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,8'lik artışla 29.446.000.000 TL, cari fiyatlarla % 8,9'luk artışla 239.115.000.000 TL olarak açıklanmıştır. 2012 yılında sektörel bazda cari fiyatlarla en yüksek büyüme hızı, % 18,1 ile "konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri" sektöründe kaydedilmişti. Bu sektörü, %15,5 ile "vergi-sübvansiyon", % 14,9 ile "dolaylı ölçülen mali aracılık", % 14,5 ile "mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler", %14 ile "su temini, kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetleri" izledi. 2013'te daralma gösteren sektör bulunmazken, en küçük büyüme % 3,3 ile "madencilik ve taşocakçılığı" faaliyetlerinde gözlemlendi. (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2014)

#### 4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

#### 4.3.1. Kocaeli İli

##### Coğrafi Konum:



Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır. İlin doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Yalova İlleri, kuzeyinde ise Karadeniz bulunmaktadır.

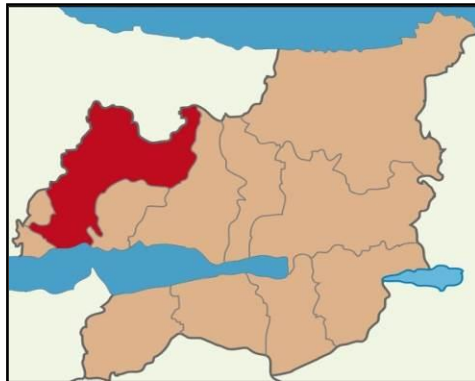
Yüzölçümü yaklaşık 3.505 km<sup>2</sup> olan Kocaeli; Sakarya Irmağı'nın batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası' dır. Bir penneplen olan Kocaeli Yarımadası'nın il sınırları içinde kalan bölümü dalgalı düzlüklerden oluşur.

**Ulaşım:** Kocaeli, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, Doğal Limanı (İzmit Körfezi), Orman varlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşımında sağladığı ciddi avantajlar nedeniyle bütün dönemlerde önemli bir cazibe merkezi olmuştur. Kara, Demir, Deniz ve hava yolu ulaşımaları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biridir. Kocaeli'nin Başkent Ankara' ya olan uzaklığı 342 km, İstanbul İli' ne olan uzaklığı ise 111 km' dir. Türkiye'nin en doğusu olan Iğdır İli'ne (Dilucu Sınır Kapısı) uzaklığı 1.404 km, en batısı Edirne İli'ne ise (Kapıkule Sınır Kapısı) olan uzaklığı 341 km'dir.

**Nüfus:** 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Kocaeli toplam nüfusu 1.676.202 kişidir.

#### 4.3.2. Gebze İlçesi

##### Coğrafi Konum:



Gebze, Kocaeli'nin bir ilçesidir. Marmara Bölgesi'nin en büyük sanayi kentlerinden biridir. Gebze'nin de içinde bulunduğu, Bitinya Bölgesi'nin bilinen en eski tarihi, M.Ö. XII. yüzyıla kadar dayanır. Asya ile Avrupa kıtaları arasındaki en önemli geçit yeri olan Kocaeli Yarımadası ya birçok ulusun yurdu, ya da gelip geçtikleri, uygarlıklarından izler bıraktığı bir yer olduğu bilinmektedir. Bugün Gebze'nin olduğu yerde, M.Ö. 281-246 yıllarında Kral I. Nicomedes'in egemenliğindeki

Bitinya Krallığı dönemindeki Dakibyza ve Libyssa adında yerleşmeler vardı. Bu yerleşim alanlarının araştırmalara konu olmasının en önemli nedeni ise, ünlü Kartacalı komutan Hannibal'ın krallık döneminde burada yerleşmiş olmasıdır. Hannibal, Zama Savaşı'ndaki yenilgisinden sonra ülkesinde itibar görmemiş ve Bitinya Krallığı'na iltica etmek zorunda kalmıştır. Hannibal'ın mezarı Gebze Tübitak Yerleşkesi içerisinde bulunmaktadır. Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından beş gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul ili, Ankara İli, İzmir İli, Bursa İli ve Kocaeli İli'dir. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş beş ilinden birinde bulunmaktadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Gebze İlçesi toplam nüfusu 329.195 kişidir.



## 5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

### 5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

### 5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

### Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

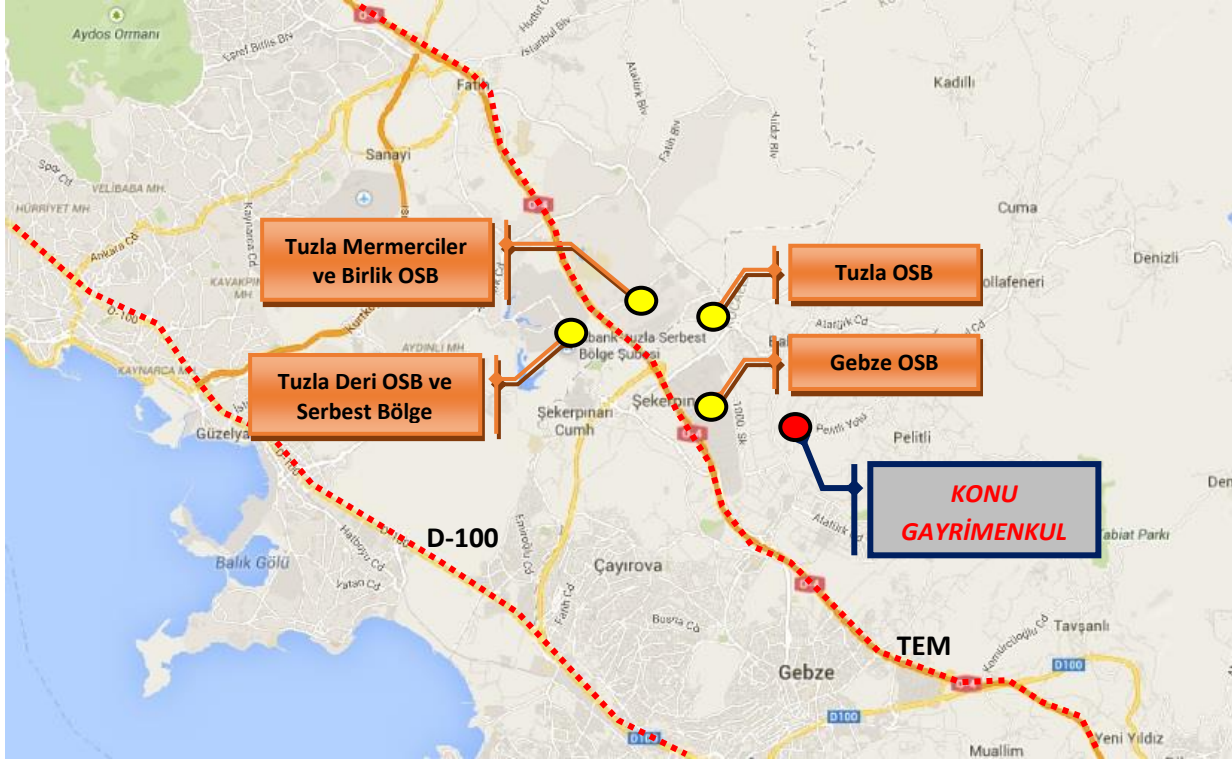
Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## 6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

### 6.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü sınırları içerisinde, Pelitli Yolu, No:138 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, kentin ana ulaşım arteri olan TEM Otoyolu'na yakın konumda olup Tuzla-İstanbul istikametinde ilerlerken kuzey istikametinde yer almaktadır.



Konu taşınmazın yakın çevresi çok sayıda sanayi tesisi ve Organize Sanayi Bölgeleri ile çevrilidir. Kuzeybatı yönünde Kimya Sanayicileri OSB, Mermerciler OSB ve Birlik OSB, kuzeybatı yönünde Tuzla OSB, güney yönünde Honda, Isuzu, Migros merkez deposu, Bilmo Küçük Sanayi Sitesi, batısında ise İstanbul Serbest Bölgesi, Tuzla Deri OSB ve Gebze OSB bulunmaktadır.

**Tablo. 4 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları**

Mesafeler	Uzaklıklar*
TEM Otoyolu	2,30 km
D-100 Karayolu	7,70 km
Tuzla Merkez	11,50 km
Gebze Merkez	6,00 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	11,50 km
Tuzla Tren İstasyonu	11,00 km
Balçık Köyü	2,00 km
Pelitli Köyü	2,50 km

\*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.



## 6.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü sınırları içerisinde, Pelitli Yolu Caddesi üzerinde yer alan, 69.907,47 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, G22B14C4B pafta, 177 ada, 15 parsel ve ve üzerinde yer alan ruhsatlı/ruhsatsız toplam **33.637,76 m<sup>2</sup>** kapalı alan ve **850 m<sup>2</sup>** yarı açık sundurma alanına (yükleme platformu) sahip SCA Yıldız Fabrika'sı tarafından kiralık olarak kullanılan idari bina ve depo/imalat binalarıdır.

İnşaat ruhsatlı alanlar toplamı **30.201,36 m<sup>2</sup>**'dir. A1 Bloğa ait 80,90 m<sup>2</sup> alanlı trafo alanı ve B Bloğa ait 1.138,50 m<sup>2</sup> alanlı trafo binaları ruhsat alanına eklenmemiş ancak onaylı mimari projesinde gösterildiği için bu alanlar da yasal alana eklenmiş ve **toplam ruhsatlı alan 31.420,76 m<sup>2</sup>** olarak kabul edilmiştir.

Ancak ruhsat düzenlendiği halde 187,70 m<sup>2</sup> alanlı A2 Blok ve 136,50 m<sup>2</sup> alanlı A3 Blok mevcutta inşa edilmemiştir. Dolayısıyla parsel üzerinde inşa edilmiş ruhsatlı toplam alan 31.096,56 m<sup>2</sup>'dir.



*177 Ada 15 Parselin Güney Cepheden Görünüşü*

Parsel üzerinde yer alan yapılar mimari projesinde A1-A2-A3 ve B blok olarak ifade edilmiştir. Pelitli Yolu'na cepheli olan güneydeki bina B Blok, kuzeydeki binalar ise A1-A2-A3 Bloklar olarak isimlendirilmiştir.

Bloklar prefabrik ve çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. Yapılar, arşiv dosyasındaki zabıtlara göre ruhsat tarihinden önce de var oldukları için tam olarak yaşları tespit edilememiştir.

Parsellerin kuzeybatı cephesi Değirmen Yolu Sokağına, güneybatı cephesi henüz açılmamış imar yoluna, güney cephesi Pelitli Yolu'na, kuzey ve kuzeydoğu cepheleri ise komşu parseller ile çevrilidir. Komşu parseller ve yollar ile olan sınırlar duvar ve tel çitler ile belirlenmiştir.

Parsel bünyesinde açık otopark alanı sağlanmıştır ve tesisin saha betonu, peyzaj ve çevre düzenlemesi kısmen tamamlanmıştır. Parsel sınırlarının batı ve güneybatı cephelerinde bazı kısımlar saha betonu ile kaplanmamış olup ham toprak durumundadır. Parselin kuzeybatı noktasında, kuzeybatı-güneydoğu ve kuzey-güney istikametlerinde enerji nakil hatları geçmektedir ve parselde güney-kuzey istikametinde artan bir eğim mevcuttur.



- Parsel Üzerinde Yer Alan Yapılar -

**B BLOK:**

B Blok; B.A.K. ve prefabrik/çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiş olup idari bina ve fabrika alanından oluşmaktadır. Yapının doğu cephesinde projesinde de yer alan yükleme platformu alanı mevcuttur. 7.752,05 m<sup>2</sup> alanlı idari bina ve 12.992,21 m<sup>2</sup> alanlı fabrika binası ve binanın batı cephesinde yeraltı seviyesinde konumlu 1.000 tonluk ve 488,40 m<sup>2</sup> alanlı su deposu olmak üzere toplam 21.232,66 m<sup>2</sup> alanlıdır. B Blok dahilinde fabrika binasına bitişik olarak 2 katlı inşa edilmiş ve toplam 1.138,50 m<sup>2</sup> alanlı trafo binası da yer almaktadır. İdari ve personel girişleri yapının güney cephesinden idari bina girişinden bodrum kat seviyesinden gerçekleşmektedir. Fabrika girişleri ise yapının doğu ve batı cephelerinden sağlanmaktadır.

**İDARİ BİNA:** Projesinde ve mevcutta toplamda 7.752,05 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, B.A.K. sistemle bodrum + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. İdari bina bölümünün dış cephesi cam giydirme, giriş kapısı alüminyum doğramadır. Ofis alanları ve hol bölümlerinde zeminler epoksi malzeme ile merdivenler ve sahanlıklarda ise zeminler mermer malzeme ile kaplıdır. Kat yükseklikleri bodrum katta 2,00 metre, zemin katta 5,20 metre ve 1. katta 4,90 metredir.

**1.Bodrum Kat:** Yaklaşık brüt 2.870,47 m<sup>2</sup> alana sahip olup, projesinde ve mevcutta sığınak, giriş holü, yemekhane, mutfak, revir, çay ocağı ve bay/bayan soyunma odaları bölümlerinden oluşmaktadır.

**Zemin Kat:** Yaklaşık brüt 2.440,79 m<sup>2</sup> alana sahip olup, projesine göre ıslak mendil hammadde deposu, ıslak mendil havlu üretim, mamul deposu ve laboratuvar bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta idari binanın zemin kat alanı ofis bölümlerinden oluşmaktadır.

**1.Kat:** Yaklaşık brüt 2.440,79 m<sup>2</sup> alana sahip olup, projesine göre rezerve alan, toplantı odası ve ofis birimleri bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta idari binanın 1.kat alanı ofis bölümlerinden oluşmaktadır.

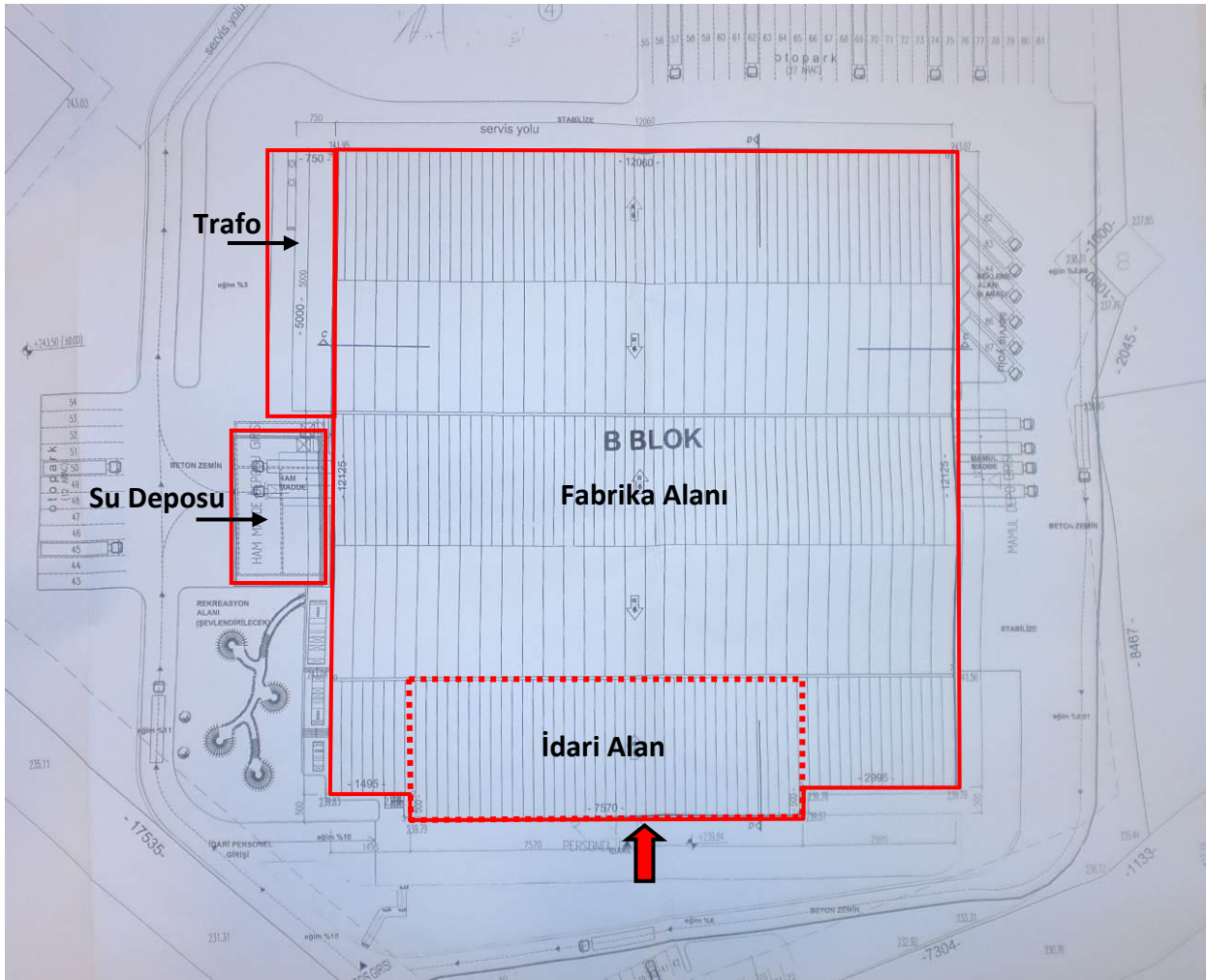
**FABRİKA BİNASI:** Çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiş olan fabrika binası yaklaşık brüt 12.992,21 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olup tek kattan oluşmaktadır. Kat yüksekliği 12,10 metredir.

**SU DEPOSU:** Fabrika binasının batı cephesinde bodrum kat seviyesinde yer alan toplam 1.000 ton kapasiteli su deposu 488,40 m<sup>2</sup> alanlıdır.

**TRAFO BİNASI:** Fabrika binasına bitişik konumda yer alan trafo binası zemin kat + 1 normal katlı olmak üzere toplam 2 katlıdır. Zemin katı 759,00 m<sup>2</sup> ve normal katı ise 379,50 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda 1.138,50 m<sup>2</sup> alanlıdır.



-Trafo Binası-



*B BLOK – Vaziyet Planı (Mevcut Durum, Vaziyet Planı ile Uyumludur)*

### **A1-A2-A3 BLOKLAR:**

A1 Blok; B.A.K. ve prefabrik/çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiş olup trafo binası, idari bina ve fabrika alanından oluşmaktadır. Mevcutta A1 Blok fabrika alanı proje hilafında oturumu büyütülerek değiştirilmiş ve güney cephesinde proje hilafı olarak yaklaşık 850 m<sup>2</sup> alanlı sundurma alanı (yükleme platformu) inşa edilmiştir. A2 ve A3 Bloklar ise mevcutta inşa edilmemiştir.

### **PROJE TANIMI:**

**A1 BLOK;** A1 Blok projesine göre zemin kattan oluşan 7.945,30 m<sup>2</sup> fabrika alanı ve zemin+1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan toplam 699,20 m<sup>2</sup> idari alandan oluşmaktadır. Toplam 8.644,50 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olan A1 Blok'a ait ayrıca yapının kuzey cephesinde yer alan 80,90 m<sup>2</sup> alanlı trafo binası da projelendirilmiştir.

**FABRİKA BİNASI;** Onaylı mimari projesine göre; yaklaşık brüt 7.945,30 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olup tek kattan oluşmaktadır. İmalathane ve depo amaçlı olarak projelendirilen fabrika binasının kat yüksekliği 10,70 metredir.

**İDARİ BİNA;** Projesine göre toplamda 699,20 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, B.A.K. sistemle zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Kat yükseklikleri zemin katta 3,60 metre ve 1. katta 3,20 metredir.



**Zemin Kat:** Yaklaşık brüt 405,00 m<sup>2</sup> alana sahip olup, projesine göre soyunma odaları, WC, yemekhane, bakım atölyesi, şef odası ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

**1.Kat:** Yaklaşık brüt 294,20 m<sup>2</sup> alana sahip olup, projesine göre genel müdür ve genel müdür yardımcısı odaları, mescit, sekreter, muhasebe, idari işler ve fabrika müdürü odalarından oluşmaktadır.

**TRAFO BİNASI:** Fabrika alanının kuzey cephesinde projelendirilmiş olan trafo binası brüt 80,90 m<sup>2</sup> alanlıdır.

**A2 BLOK:** Projesine göre tek katlı olup yaklaşık brüt 187,70 m<sup>2</sup> brüt alanda depo hacminden oluşmaktadır. Kat yüksekliği 5,00 metredir.

**A3 BLOK:** Projesine göre tek katlı olup yaklaşık brüt 136,50 m<sup>2</sup> brüt alanda oda ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Kat yüksekliği 3,25 metredir.

### **MEVCUT DURUM:**

**A1 BLOK:** A1 Blok mevcutta zemin kattan oluşan 10.648,20 m<sup>2</sup> kapalı fabrika alanı ve 850,00 m<sup>2</sup> yarı açık sundurma alanı, zemin kat+1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan toplam 588,40 m<sup>2</sup> idari alan ve binanın batı cephesinde inşa edilmiş toplamda 30 m<sup>2</sup> kapalı alanlı trafo binası+kazan dairesi yapılarından oluşmaktadır. Mevcutta A1 Blok toplam 11.266,60 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 850,00 m<sup>2</sup> alanlı yarı açık sundurma alanından oluşmaktadır (Belediye arşiv dosyasında 850 m<sup>2</sup> alanlı sundurma alanı için ve sadece fabrika alanında 2.622 m<sup>2</sup> büyüme için zabıt tutulmuştur: 10.648,20 m<sup>2</sup> - 8.026,2 m<sup>2</sup> = 2.622 m<sup>2</sup>).

**FABRİKA BİNASI:** Mevcutta oturumu büyütülen fabrika binası yaklaşık brüt 10.648,20 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olup tek kattan oluşmaktadır. İmalathane ve depo amaçlı olarak kullanılan fabrika binasının kat yüksekliği 10,70 metredir.

**İDARİ BİNA:** Mevcutta toplamda 588,40 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, B.A.K. sistemle zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. İdari bina bölümünün dış cephesi dış cephe boyalıdır. Ofis alanları ve hol bölümlerinde zeminler PVC malzeme ile merdivenler ve sahanlıklarda ise zeminler mermer malzeme ile kaplıdır. Kat yükseklikleri zemin katta 3,60 metre ve 1. katta 3,20 metredir.

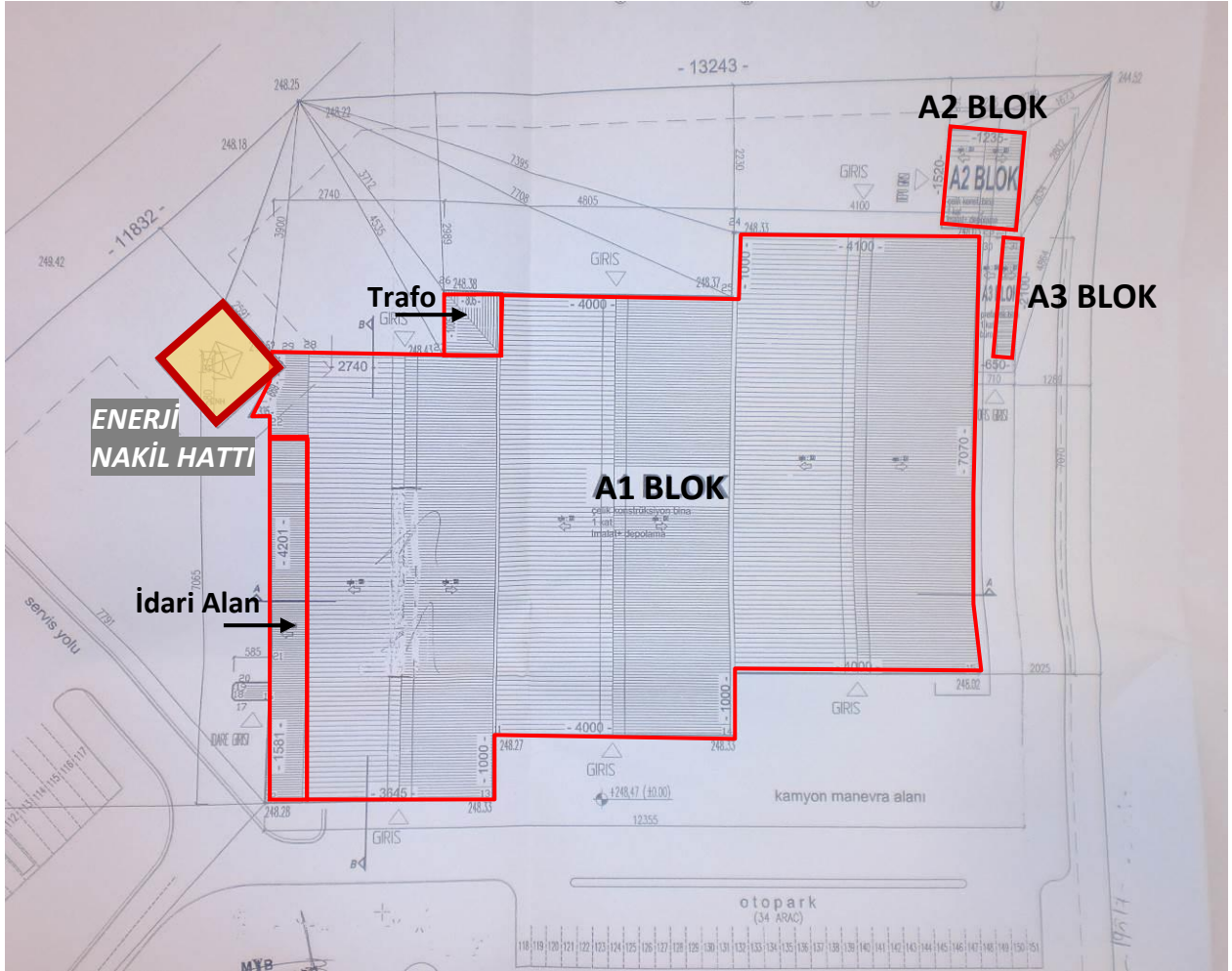
**Zemin Kat:** Zemin katta proje hilafı 110,80 m<sup>2</sup> alanlı bölüm inşa edilmemiş olup alanı yaklaşık brüt 294,20 m<sup>2</sup>'dir. Soyunma odaları, WC ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

**1.Kat:** Projesiyle uyumlu olan 1.kat yaklaşık brüt 294,20 m<sup>2</sup> alana sahip olup mevcutta ofis ve müdür odalarından oluşmaktadır.

**TRAFO BİNASI+KAZAN DAİRESİ:** Fabrika alanının batı cephesinde yer alan trafo binası ve kazan dairesi toplamda yaklaşık brüt 30,00 m<sup>2</sup> alanlıdır.

**A2 BLOK:** Mevcutta inşa edilmemiştir.

**A3 BLOK:** Mevcutta inşa edilmemiştir.



A1-A2-A3 BLOK – Vaziyet Planı



A1-A2-A3 BLOK – Mevcut Durum

<b>YAPI BİLGİLERİ</b>	
<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik + Betonarme + Çelik
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 1-A, 2-A, 2-B, 2-C, 3-A, 3-B
<b>Yapının Yaşı</b>	: 8 ( <i>Yapı Ruhsatına Göre</i> )
<b>Yapı Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Dış Cephe</b>	: Plastik Boya + Cam Giydirme + Prefabrik Cephe Kaplaması
<b>Yasal Durum</b> <b>Kat Sayısı/Alan</b>	<b>A1 Blok: (8.725,4 m<sup>2</sup>)</b>
	İdari Bina = 2 Kat (699,20 m <sup>2</sup> )
	Fabrika Binası = 1 Kat (7.945,30 m <sup>2</sup> )
	Trafo = 1 Kat (80,90 m <sup>2</sup> )
	<b>A2 Blok: 1 Kat (187,70 m<sup>2</sup>)</b>
	<b>A3 Blok: 1 Kat (136,50 m<sup>2</sup>)</b>
	<b>A Bloklar Toplam: 9.049,60 m<sup>2</sup></b>
	<b>B Blok Toplam: (22.371,16 m<sup>2</sup>)</b>
	İdari Bina = 3 Kat (7.752,05 m <sup>2</sup> )
	Fabrika Binası = 1 Kat ( 12.992,21 m <sup>2</sup> )
	Su Deposu = (488,40 m <sup>2</sup> )
	Trafo = 2 Kat ( 1.138,50 m <sup>2</sup> )
	<b>TOPLAM = 31.420,76 m<sup>2</sup></b>
	<b>A1 Blok: (11.266,60 m<sup>2</sup>)</b>
İdari Bina = 2 Kat (588,40 m <sup>2</sup> )	
Fabrika Binası = 1 Kat ( 10.648,20 m <sup>2</sup> ) + 850 m <sup>2</sup> Sundurma	
Trafo+Kazan Dairesi = 1 Kat (30 m <sup>2</sup> )	
<b>A2 Blok: -</b>	
<b>A3 Blok: -</b>	
<b>A Bloklar Toplam: 11,266,60 m<sup>2</sup> + 850 m<sup>2</sup> Sundurma</b>	
<b>B Blok Toplam: (22.371,16 m<sup>2</sup>)</b>	
İdari Bina = 3 Kat (7.752,05 m <sup>2</sup> )	
Fabrika Binası = 1 Kat ( 12.992,21 m <sup>2</sup> )	
Su Deposu = (488,40 m <sup>2</sup> )	
Trafo = 2 Kat ( 1.138,50 m <sup>2</sup> )	
<b>TOPLAM = 33.637,76 m<sup>2</sup> + 850 m<sup>2</sup> Sundurma</b>	
<b>Otopark</b>	: Mevcut (Açık)
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut
<b>Yangın merdiveni</b>	: Mevcut (B Blok)
<b>Asansör</b>	: Mevcut (B Blok)
<b>Su Deposu</b>	: Mevcut
<b>Elektrik</b>	: Mevcut
<b>Su</b>	: Mevcut
<b>Doğalgaz</b>	: Mevcut

## 7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

### 7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Parsel yüzölçümünün büyük olması,

#### ❖ ZAYIF YANLAR

- A Bloğun yasal sürecini tamamlamamış olması ve dahilinde proje hilafı inşa edilmiş yapılar ile ilgili yapı tatil tutanaklarının bulunması,

#### ❖ FIRSATLAR

- OSB bölgelerinin doluluk oranlarının artmasıyla konu taşınmazın bulunduğu OSB dışı bölgelerin değer kazanacak olması,

#### ❖ TEHDİTLER

- Bölgede 18.madde uygulamasının devam ediyor olması ve tamamlanınca parsel alanının değişme riski bulunması.

### 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Sanayi” fonksiyonlu olarak belirlenmiş olup parselde konu fonksiyona uygun yapı geliştirilmiş olduğundan en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik farklı bir araştırma/geliştirme tarafımızca yapılmamıştır.

### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu alan üzerinde inşa edilmiş olan yapıya maliyet yatırımı "Maliyet Analizi Yöntemi" ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise piyasadan "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi ile elde edilmiş olup bu değerler toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda yer alan benzer nitelikteki satılık arsa ünitelerine ve kiralık fabrika/depo ünitelerine ilişkin yapılan incelemeler ve sonuçlar "Pazar Araştırmaları ve Sonuçları" başlığı altında verilmiştir.

#### Pazar Araştırmaları ve Sonuçları

**Tablo. 5 SATILIK ARSA EMSALLERİ**

<b>EMSALLER</b>	<b>KONUMU VE ÖZELLİKLERİ</b>	<b>ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SATIŞ DEĞERİ (USD)</b>	<b>BİRİM DEĞERİ (USD/m<sup>2</sup>)</b>	<b>İRTİBAT BİLGİSİ</b>
<b>EMSAL 1</b>	Konu taşınmazın yaklaşık 1,5 km kuzeyinde yer alan 78.320 m <sup>2</sup> brüt alanlı, konu taşınmaz ile aynı imar hakkına sahip, <u>19 pafta - 1653 parsel 24.11.2014 tarihli satış sözleşmesinde belirtildiği üzere</u> Botosan Yapı Kooperatifi tarafından m <sup>2</sup> birim fiyatı 180.-USD'den <b>satın alınmıştır.</b>	78.320	14.097.600	180	Medya
<b>EMSAL 2</b>	Konu taşınmazın yaklaşık 1,5 km kuzeyinde yer alan ve konu taşınmaz ile benzer şekilde 18.madde uygulamasının başlayacağı brüt 6.860 m <sup>2</sup> alanlı, Emsal:0,80 imarlı, sanayi parseli pazarlıklı olarak satılıktır.	7.430	1.575.000	211	Regav Gayrimenkul: 0542 2851977
<b>EMSAL 3</b>	Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ve benzer şekilde 18.madde uygulamasının başlayacağı 21.500 m <sup>2</sup> alanlı, Emsal:0,80 imarlı, sanayi parseli pazarlıklı olarak satılıktır.	21.500	5.375.000	250	Yılbay Gayrimenkul: 0532 5911994
<b>EMSAL 4</b>	Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ve benzer şekilde 18.madde uygulamasının başlayacağı 10.080 m <sup>2</sup> alanlı, Emsal:0,80 imarlı, sanayi parseli pazarlıklı olarak satılıktır.	10.080	2.350.000	233	Kudular Gayrimenkul: 0262 7273261
<b>DİĞER</b>	Bölge emlakçılardan edinilen bilgiye ve yapılan çevre araştırmalarına göre bölgede gerçekleşen satışların <b>brüt (uygulama görmeden önceki brüt alan) parsel alanı üzerinden 175-220.-USD</b> civarında olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmazın arsa m <sup>2</sup> birim satış değerinin <b>195.-USD</b> olabileceğini beyan edilmektedir.				

✓ **ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Bölgede konu parselde yakın mesafede yer alan ve benzer konum, benzer imar haklarına sahip parseller araştırılmış ve yakın tarihteki gerçekleşmiş satışlar, pazardaki ilanların mevcut iskonto payları ile konum ve yüzölçümleri dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu parselin m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık **195.-USD/m<sup>2</sup>≈455.-TL/m<sup>2</sup>** olabileceğine kanaat edilmiştir.

**177 Ada - 15 Parsel Arsa Değeri:** 69.907,47 m<sup>2</sup> x 455.-TL/m<sup>2</sup> = **31.807.899.-TL** olarak öngörülmüştür.

**Tablo. 6 KİRALIK FABRİKA/DEPO EMSALLERİ**

<b>EMSALLER</b>	<b>KONUMU VE ÖZELLİKLERİ</b>	<b>KAPALI ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>KİRA DEĞERİ (USD/Ay)</b>	<b>BİRİM DEĞERİ (USD/Ay/m<sup>2</sup>)</b>	<b>İRTİBAT BİLGİSİ</b>
<b>EMSAL 1</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 23.000 m <sup>2</sup> arsaya sahip, 11.000 m <sup>2</sup> depo/fabrika alanı ve 3.000 m <sup>2</sup> idari alana sahip iskanlı tesis 84.000.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	14.000	84.000	6,00	Güvercinoğlu Emlak: 0532 2619545
<b>EMSAL 2</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 10.000 m <sup>2</sup> arsaya sahip, 7.500 m <sup>2</sup> toplam kapalı alana sahip fabrika 50.000.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	7.500	50.000	6,66	Sargül Gayrimenkul: 0542 7030228
<b>EMSAL 3</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 5.000 m <sup>2</sup> arsaya sahip, 3.600 m <sup>2</sup> depo/fabrika alanı ve 800 m <sup>2</sup> idari alana sahip iskanlı tesis 27.000.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	4.400	22.500	5,11	Güvercinoğlu Emlak: 0532 2619545
<b>EMSAL 4</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 24.000 m <sup>2</sup> depo/fabrika alanı ve 500 m <sup>2</sup> idari alana sahip iskanlı tesis 110.000.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	24.500	110.000	4,48	Güvercinoğlu Emlak: 0532 2619545
<b>EMSAL 5</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 6.000 m <sup>2</sup> arsaya sahip, 5.200 m <sup>2</sup> depo/fabrika alanı ve 1.000 m <sup>2</sup> idari alana sahip iskanlı tesis 23.000.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	6.200	23.000	3,70	Güvercinoğlu Emlak: 0532 2619545
<b>DİĞER</b>	Bölgede incelenen kiralık depo/fabrika emsallerine göre talep edilen birim kira değerleri <b>3,5-6,5.-USD/Ay/m<sup>2</sup> (8,5-15.-TL/Ay/m<sup>2</sup>)</b> arasında değişmektedir. Konu taşınmazın birim kira değerinin tüm koşullar, kapalı kullanım alanı ve pazarlık payları da dikkate alınarak <b>9.-TL/Ay/m<sup>2</sup></b> olabileceğine kanaat edilmiştir.				

### ✓ **KİRALIK FABRİKA/DEPO PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Bölgede konu taşınmaza yakın mesafede yer alan ve benzer konum, benzer imar haklarına sahip kiralık fabrika/depo emsalleri araştırılmış ve pazardaki ilanların mevcut iskonto payları ile konumları dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim kira değerinin yaklaşık **9.-TL/Ay/m<sup>2</sup>** olabileceğine kanaat edilmiştir ancak öngörülen aylık birim kira değeri konu taşınmazın inşaat emsal hakkını tam olarak kullanıyor olması durumuna göre geçerli olacaktır. Değerleme konusu taşınmazın toplamda 69.907,47 m<sup>2</sup> x 0,80 = 55.925,98 m<sup>2</sup> kapalı inşaat hakkı bulunmakta iken parsel dahilinde ruhsatlandırılmış toplam 31.420,76 m<sup>2</sup> kapalı alan bulunmaktadır. Ayrıca ruhsat düzenlendiği halde 187,70 m<sup>2</sup> alanlı A2 Blok ve 136,50 m<sup>2</sup> alanlı A3 Blok mevcutta inşa edilmemiştir. Dolayısıyla parsel üzerinde inşa edilmiş ruhsatlı toplam alan 31.096,56 m<sup>2</sup>, sadece iskanlı olan B Blok alanı ise 22.371,16 m<sup>2</sup>'dir. Proje/ruhsat hilafı inşa edilen alanlar ile birlikte parsel üzerindeki toplam mevcut alan ise 33.637,76 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Dolayısıyla öngörülen birim kira değeri mevcut alan üzerinden hesaplanırsa konu taşınmazın değerini gerçekçi olarak yansıtmayacağı düşünülmektedir. Parselde sadece iskanlı yapıların bulunduğu varsayımı yapılacak olursa alan azalmasına bağlı olarak birim kira değeri artacak olup, bu varsayıma göre m<sup>2</sup> birim kira değerinin yaklaşık **15.-TL/Ay/m<sup>2</sup>** olabileceğine kanaat edilmiştir.

#### **7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi**

Taşınmazın toplam değerinin hesaplanmasında maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği sadece yapı kullanma izin belgesi bulunan yapılar dikkate alınmıştır. Maliyet analizi tablosu aşağıdaki gibidir.

#### **Maliyet Analizi (İskanlı Yapılar)**

<b>MALİYET ANALİZİ</b>				
<b>BİNA DEĞERİ-YASAL DURUM (İskanlı Yapılar)</b>				
<b>Gayrimenkulün Niteliği</b>	<b>Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>Yapı Grubu</b>	<b>Birim Değer, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>Toplam Değer, TL</b>
<b>B BLOK</b>				
İdari Bina	7.752,05	3-B	650	5.038.833
Fabrika Binası	12.992,21	2-C	400	5.196.884
Su Deposu	488,40	1-B	160	78.144
Trafo	1.138,50	2-B	350	398.475
<b>GENEL</b>				
İstinat Duvarı	350,00	2-A	250	87.500
<b>Amortisman Değeri</b>		<b>5%</b>		<b>-539.992</b>
Harici ve Müteferrik İşler (Maktuen) - Beton Saha Kaplaması/Duvar/Peysaj				<b>1.619.975</b>
<b>TOPLAM BİNA DEĞERİ, TL</b>				<b>11.879.819</b>
<b>177 ADA 15 PARSEL ARSA DEĞERİ</b>				
<b>Konu Gayrimenkul</b>	<b>Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>Birim Değer, TL/m<sup>2</sup></b>		<b>Toplam Değer, TL</b>
177 Ada 15 Parsel	69.907,47	455		31.807.899
<b>KONU TAŞINMAZ TOPLAM DEĞER (ARSA+BİNA), TL</b>				<b>43.687.718</b>

#### **Değerleme Konusu Taşınmaz / 177 Ada 15 Parsel - Yasal Durum Değeri (İskanlı Yapılar):**

**43.687.718.-TL,** olarak öngörülmüştür.

**Tablo. 7 Maliyet Analizi (Ruhsatlı Yapılar-Bilgi Amaçlı Olarak)**

<b>MALİYET ANALİZİ</b>				
<b>BİNA DEĞERİ-Ruhsatlı Alanlar</b>				
<b>Gayrimenkulün Niteliği</b>	<b>Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>Yapı Grubu</b>	<b>Birim Değer, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>Toplam Değer, TL</b>
<b>A1 BLOK</b>				
İdari Bina	699,20	3-A	550	384.560
Fabrika Binası	7.945,30	2-C	400	3.178.120
Trafo	80,90	2-B	350	28.315
<b>A2 BLOK</b>				
Depo	187,70	2-C	400	75.080
<b>A3 BLOK</b>				
Tek Katlı Yapı	136,50	2-C	400	54.600
<b>B BLOK</b>				
İdari Bina	7.752,05	3-B	650	5.038.833
Fabrika Binası	12.992,21	2-C	400	5.196.884
Su Deposu	488,40	1-B	160	78.144
Trafo	1.138,50	2-B	350	398.475
<b>GENEL</b>				
İstinat Duvarı	350,00	2-A	250	87.500
<b>Amortisman Değeri</b>	<b>5%</b>			<b>-726.026</b>
Harici ve Müteferrik İşler (Maktuen) - Beton Saha Kaplaması/Duvar/Peysaj				<b>2.178.077</b>
<b>TOPLAM BİNA DEĞERİ, TL</b>				<b>15.972.562</b>
<b>177 ADA 15 PARSEL ARSA DEĞERİ</b>				
<b>Konu Gayrimenkul</b>	<b>Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>Birim Değer, TL/m<sup>2</sup></b>		<b>Toplam Değer, TL</b>
177 Ada 15 Parsel	69.907,47	455		31.807.899
<b>KONU TAŞINMAZ TOPLAM DEĞER (ARSA+BİNA), TL</b>				<b>47.780.460</b>



Değerleme konusu taşınmazın toplamda  $69.907,47 \text{ m}^2 \times 0,80 = 55.925,98 \text{ m}^2$  kapalı inşaat hakkı bulunmakta iken parsel dahilinde ruhsatlandırılmış toplam **31.420,76 m<sup>2</sup>** kapalı alan bulunmaktadır. Ancak ruhsat düzenlendiği halde 187,70 m<sup>2</sup> alanlı A2 Blok ve 136,50 m<sup>2</sup> alanlı A3 Blok mevcutta inşa edilmemiştir. Dolayısıyla parsel üzerinde inşa edilmiş ruhsatlı toplam alan **31.096,56 m<sup>2</sup>**'dir.

Gelir yöntemi hesaplamalarında doğru sonuç alabilmek için konu parselde bulunan ilave inşaat alanı ve ruhsatlı yapıların iskan sürecini tamamlaması için gereken ek maliyet hesapları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

177 ADA 15 PARSEL	
Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	69.907,47
Emsal Katsayısı	0,80
<b>Toplam İnşaat Hakkı, m<sup>2</sup></b>	<b>55.925,98</b>

PARSEL ÜZERİNDEKİ TOPLAM YAPI ALANLARI	
İnşa Edilen Ruhsatlı Yapılar, m <sup>2</sup>	31.096,56
Mevcut Yapılar Toplamı, m <sup>2</sup>	33.637,76
Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan Yapılar, m <sup>2</sup> (B Blok)	22.371,16

İLAVE İNŞAAT MALİYET HESABI	
İlave İnşaat Hakkı, m <sup>2</sup>	22.288,22
İlave İnşaat Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	600
İlave İnşaat Maliyeti, TL	13.372.930
Mevcut Ruhsatlı Ancak İskansız Yapıların Yasal Prosedürünün Tamamlanması Maliyeti, TL	372.068
Mevcut Ruhsatsız Yapıların Yasal Prosedürünün Tamamlanması Maliyeti, TL	1.270.600
<b>Toplam İlave İnşaat Maliyeti, TL</b>	<b>15.015.597</b>

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme Analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme konusu 177 ada 15 parsel üzerinde yer alan fabrika binası için bölge genelinde satılık ve kiralık mülkler için yapılan piyasa analizinde, değer ilişkileri incelenmiş ve sonuç olarak bölge için kapitalizasyon oranı 0,09 (%9) olarak öngörülmüştür.

Konu taşınmazın gelir analizi yöntemi ile değerlendirilebilmesi amacıyla parseldeki toplam inşaat hakkı hesaplanmış ve ilave inşaat alanının maliyeti hesaplanan değerden düşülmüştür.

İLAVE İNŞAAT SONRASI YAPI GELİRİ	
Toplam İnşaat Hakkı, m <sup>2</sup>	55.925,98
Birim Kira Değeri, TL/Ay/m <sup>2</sup>	9,00
Toplam Kira Geliri, TL/Ay	503.334
Toplam Kira Geliri, TL/Yıl	6.040.005
Kapitalizasyon Oranı	9%
Toplam Satış Değeri, TL	67.111.171
İlave Yapılar Kira Kaybı (1 Yıl)	2.407.127

TOPLAM DEĞER (Direkt Kapitalizasyon Yönt.)	
Toplam Değer, TL (İlave İnşaat Sonrası)	64.704.044

Değerleme konusu taşınmazın ilave emsal hakkı kullanılması takdirinde toplam değeri **64.704.044.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### Sadece iskanlı yapılar için (B Blok) Gelir Analizi Yöntemi İle Değer:

**Alan: 22.371,16 m<sup>2</sup>**

**Aylık Kira Değeri : 22.371,16 m<sup>2</sup> \* 15.-TL/m<sup>2</sup> = 335.567.-TL**

**Yıllık Kira Değeri : 335.567.-TL X 12 Ay = 4.026.804.-TL**

$$\frac{\text{Yıllık Net Gelir (Kira)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı}} = \frac{4.026.804.-TL}{0,09} = \mathbf{44.742.266.-TL}$$

### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Gelir/Nakit Akımları analizi kullanılmamıştır.

## 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Konu parseller üzerinde yer alan yapıların bir kısmının ruhsatsız olması, ruhsatlı alanların da mevcut emsal hakkına göre düşük kalması, bölgede satılık olan fabrika kapalı alanları ile kıyas yaparken tutarlı sonuçlar elde edilmesine engel olduğundan değerlendirilmede toplam kapalı alan üzerinden "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın arsası için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi" ile sadece arsa değeri takdir edilmiş ve "Maliyet Analizi Yöntemi" ile amortisman düşülmüş bina değeri eklenerek taşınmazın toplam yasal değeri (yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapılar) **43.687.718.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Bir diğer yöntem olarak "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi" kullanılmış ve pazarda yer alan kiralık fabrika/depo emsalleri incelenip bölge için uygun görülen kapitalizasyon oranı ile ilişkilendirilerek ve

parselin toplam inşaat hakkı göz önünde bulundurularak taşınmazın toplam yasal değeri (yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapılar) **44.742.266.-TL** olarak takdir edilmiştir.

2 farklı yöntem ile takdir edilen değerler uyumlaştırılarak; konu taşınmazın toplam değeri 44.000.000.- TL olarak takdir edilmiştir.

<b>Uyumlaştırılmış Değer (İskanlı Yapılar), TL</b>	
Maliyet Analizi Yöntemi	43.687.718
Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	44.742.266
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM DEĞER, TL</b>	<b>44.000.000</b>

### **8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı**

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

Konu parselde yer alan A ve B bloklardan sadece B Bloğa ait Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup yasal süreç tamamlanmıştır. Konu taşınmaz mer'î imar planında "Sanayi" fonksiyonlu olarak düzenlenmiş ve öngörülen inşaat hakkının tamamı rapor tarihi itibari ile kullanılmamıştır.

Değerlemede taşınmazın potansiyel yapılanma hakkı dikkate alınmış olmakla birlikte sonuç değere sadece parsel üzerindeki Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut yapılar dikkate alınarak ulaşılmıştır.

Parsel üzerinde yer alan iki bloktan sadece B Blok yapı kullanma izin belgesi almış ve yasal sürecini tamamlamış olup A Bloğa ilişkin yasal süreç henüz tamamlanmamıştır. Mevcutta A Blok ile ilgili eksiklikler raporun 3.5 başlığında, yasal süreci tamamlamak için yapılması gerekenler ise raporun 3.6 başlığında ifade edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz mevcutta gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde yer almakla birlikte aslında mevcut hali ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Tebliği'ne uygun olmayıp, eksiklikleri belirtilen yasal süreç işlemlerinin tamamlanması durumunda taşınmaz portföye uygun hale gelebilecektir.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisi ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri ve çevre yapılanmaları dikkate alınarak konu taşınmazın yasal durum değeri takdir edilmiştir. Değer takdiri yapılırken Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değer, sadece yapı kullanma izin belgesi (iskanlı) düzenlenmiş olan yapılar dikkate alınarak takdir edilmiştir (parseldeki potansiyel inşaat hakkı dikkate alınmıştır).

**Tablo. 8 Nihai Değer Tablosu;**

KONU TAŞINMAZ YASAL DURUM DEĞERİ	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	İSKANLI BİNA ALANI (m <sup>2</sup> )	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	%18 KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
177 ADA 15 PARSEL	69.907,47	22.371,16	44.000.000	51.920.000

\*1 USD: 2,3235.-TL (29.12.2014 tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Alış Kuru esas alınmıştır.)

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV HARİÇ değerlerdir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

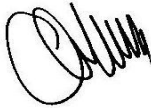
**44.000.000.-TL (KIRKDÖRTMİLYON TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**Berkay OKÇUOĞLU**

**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**

**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



## 10. SERTİFİKASYONLAR

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Berkay OKÇUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 30.05.2005 No : 400241

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Aysel AKTAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İskay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Mülüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

