

**VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.
ESEN YURT ÜRETİM MERKEZİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 25.01.2023
Rapor Numarası: OZEL-2022-00392**



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	30.12.2022
Rapor Tarihi	:	25.01.2023
Rapor Numarası	:	OZEL-2022-00392
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2344 Ada - 4 Parsel üzerinde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen "Fabrika" vasıflı gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Koza Mahallesi, 1673 Sokak, No:25, Esenyurt / İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	13.265,75 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Toplam Kapalı Alan 30.041 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

30.12.2022 Tarihli

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	285.770.000
KDV Dâhil	337.208.600

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	2.190.000
KDV Dâhil	2.365.200

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV Oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	7
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	7
1.3	Dayanak Sözleşmesi	7
1.4	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4	İşin Kapsamı.....	8
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	9
3.1	Değer Tanımları	9
3.1.1	Pazar Değeri.....	9
3.1.2	Pazar Kirası	9
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	9
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	9
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	11
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	12
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.2.1	Esenyurt İlçesi.....	17
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	18
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	18
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	20
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	20
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	20
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	21
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	22
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	22
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	23
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	23
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	25
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	SWOT Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	26
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	26
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	27
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	28
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	31
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	34
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	34
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	34
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	35
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	35
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..	35
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
8	SONUÇ	36
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2	Nihai Değer Takdiri	36
9	EKLER	37

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Değerleme Tarihi : 30.12.2022

Rapor Tarihi : 25.01.2023

Rapor Numarası : OZEL-2022-00392

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş. arasında 25.11.2022 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu;

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

Kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYH'ye göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

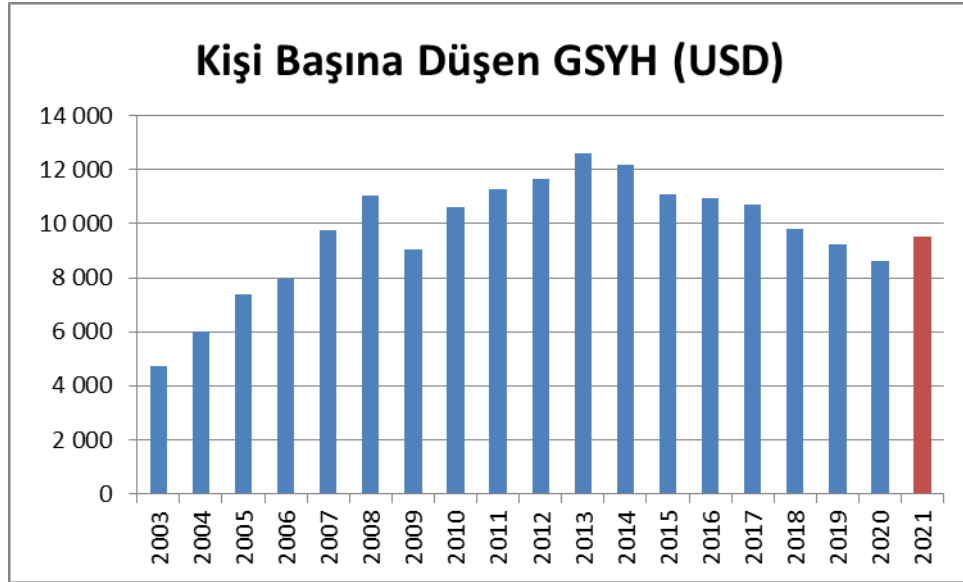
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir.

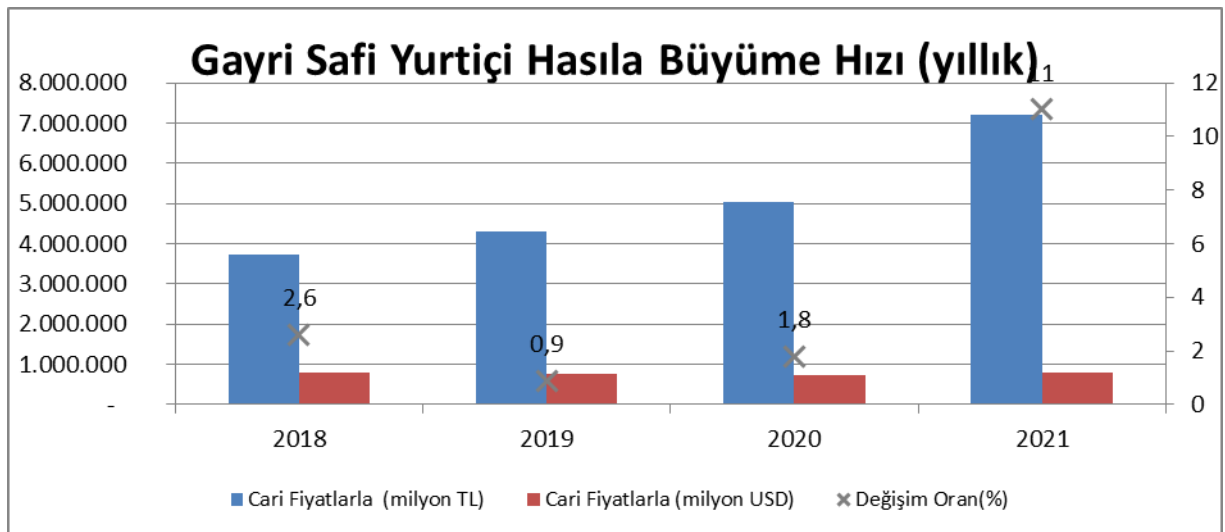
Türkiye, özellikle 2014-2018 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmıştır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmeler ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmıştır. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.

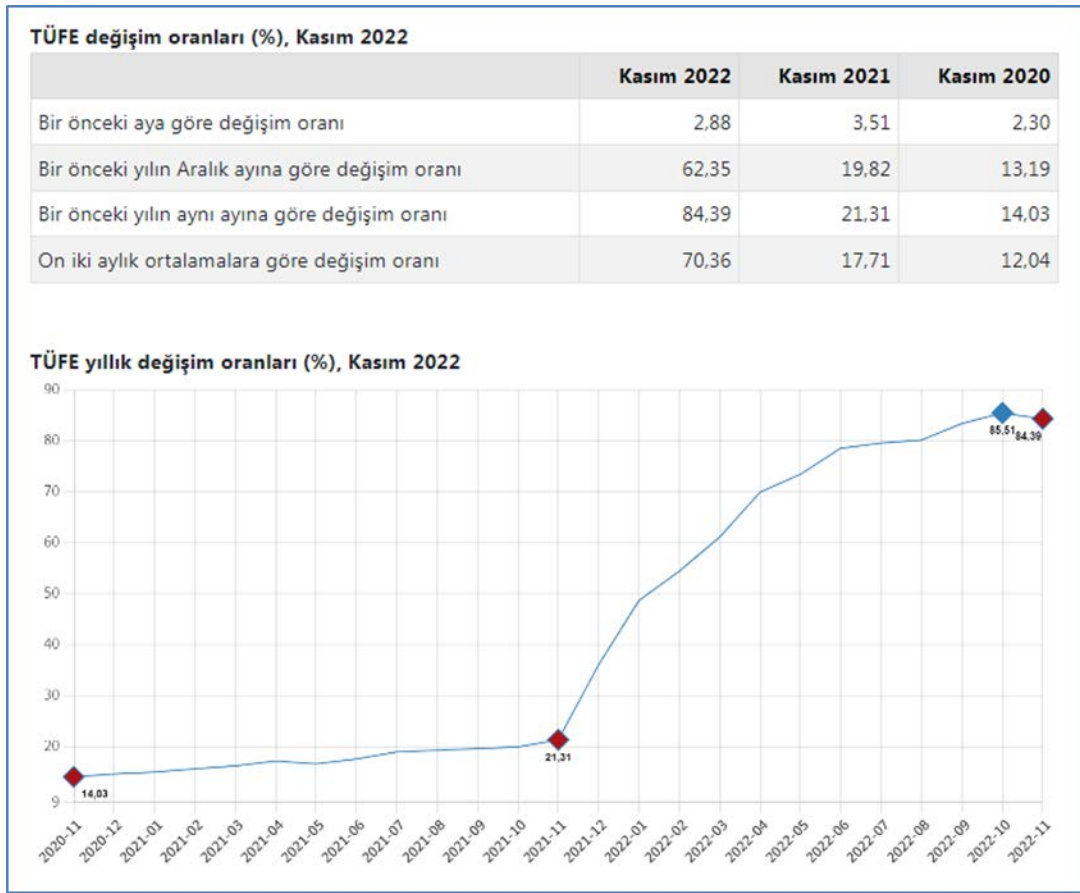


2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Türkiye ekonomisi, 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır.



Türkiye, Covid-19 salgını sonrasında yükselen enflasyon eğilimi karşısında enflasyonu hedef alıp düşürmeye çalışan pek çok ekonominin tersine büyümeyi yüksek tutmayı ve istihdamı artırmayı hedef almıştır. TCMB politika faizlerinin düşürürken hükümet de çeşitli vergilerde de indirimler yapmış, kamu harcamalarını arttırmış, asgari ücreti ve devlet yardımlarını yükseltmiştir. Bu politikaların sonucu olarak 2022 yılında büyüme ilk yarıda %7,6 oranında olmuş, işsizlik oranını da %10 dolayında kalmıştır. Ancak bu politikaların yan ürünü olarak da yüksek döviz kurları ve yüksek maliyet enflasyonu ortaya çıkmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2022 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %70,36, yurt içi üretici fiyatları %128,94 artmıştır.



Enflasyonun 2022 son aylarında kısmen baz etkileri nedeniyle düşeceği, ancak son dönemde liradaki değer kaybının ve ücret artışlarının tüketici fiyatlarına kademeli olarak yansması nedeniyle yüzde 40'ın üzerinde kalacağı tahmin edilmektedir.

IMF 2022 yılı Ekim ayında yayınladığı raporunda Türkiye ekonomisinin büyüme tahminini %3 olarak belirtmiş olup millî gelirden de %5 büyüme öngörmüştür.

Türkiye'nin ekonomik büyümesinin 2023 ve 2024'te yavaşlaması beklenmekte olup bunda zayıf dış talep ve süregelen jeopolitik belirsizliklerin yatırımları baskılaması ve ihracat artışını sınırlaması etkili olacaktır.

OECD, Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılında Türkiye'nin örgüte üye ülkeler arasında en fazla büyüyen ekonomilerden biri olacağı ancak sürekli yüksek enflasyonun hane halkının satın alma gücünü azaltacağı için hane halkı tüketiminin önemli ölçüde yavaşlayacağını söylemektedir.

OECD raporunda emtia fiyatlarının tahmin edilenden daha yüksek olması durumunda Türkiye'nin petrol ve gaz ithalatında büyük ölçüde dışa bağımlı olması nedeniyle enflasyonist bir baskıyla karşı karşıya kalabileceğini, genişleyen makroekonomik dengesizliklerin Türk Lirası'nın değer kaybını hızlandırabileceğini ve enflasyonu artırabileceği belirtilmektedir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sürdürülmesi durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

Türkiye'nin son yıllarda hızla gelişen ekonomisine inşaat ve gayrimenkul yatırımlarının kazandırdığı ivme kayda değer niteliktedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiştir. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.

2021 yılında gayrimenkul sektörü dalgalı bir seyir izlemiş olup bunun nedenleri mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir.

2022 yılında ise kamu bankalarının kredi faizlerini düşürmesi, döviz, altın, vadeli mevduat gibi yatırım araçlarından gayrimenkule dönüş olması nedeniyle gayrimenkule olan talep artmıştır. Enflasyonist

ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri ve enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine talebi oldukça arttırmıştır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda büyük yükselişler yaşanmıştır. Arz yönlü üretimin azalmış ve talebin yüksek olması da satış fiyatları ve kiraların artmasına neden olmuştur. Tüm bu etkenlere ek olarak maliyet artışı ve inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaya neden olmuştur. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabılır yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmiştir.

Pandeminin etkileri ile beklentilerin ve yaşam koşullarının değişim göstermiş olup yüksek metrekareye, müstakil evlere, az katlı yerleşim yerlerine olan talep artmış, özellikle yazlık konutlara yönelik ilgi dikkat çekici gelişmelerden biri olmuştur. Hareket kısıtlılığının getirdiği sıkıntılı durumlara karşı, evden çalışmanın da getirdiği rahatlıkla tatil bölgelerindeki yazlıklara talep artmıştır. Buralarda da fiyatlar çok büyük artışlar göstermiştir.

Son dönemde dünyanın önde gelen merkez bankalarının, faiz artırma eğilimleri BDDK'nın banka kredilerine yönelik düzenlemeleri gayrimenkul alımıyla vatandaşlık hakkı kazanmada sınırın 250 bin dolardan 400 bin dolara çıkarılması gayrimenkuldeki hızlı fiyat artışını sınırlamıştır.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

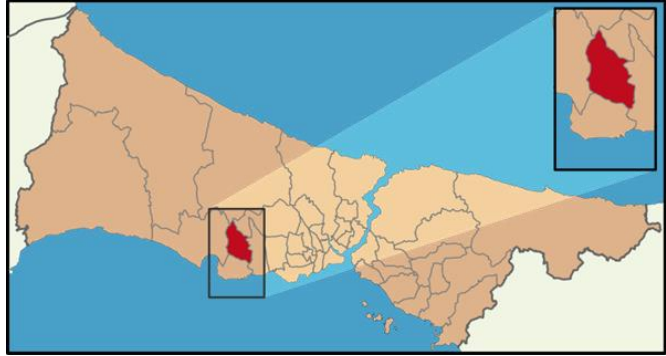
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Esenyurt İlçesi

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

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



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

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

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

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

İlçe oldukça yüksek bir genç nüfusa sahiptir. Yerleşme son yıllarda hızlı bir büyüme göstererek Anadolu'nun çeşitli yerlerinden yoğun bir göç dalgasına maruz kalmıştır. 2021 yılı ADNKS verilerine göre Esenyurt İlçesi'nin toplam nüfusu 977.489 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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



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

Yakın çevresinde LCW fabrikası, Evren Oto Sanayi, Onur Park sitesi, Kiptaş 3. Etap Konutları yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin karşısında Akçaburgaz Bölgesi ise, sanayi ağırlıklıdır.



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Şerhler Hanesinde

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

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içinde gayrimenkulün tapu kayıtlarında bir değişiklik olmamıştır.

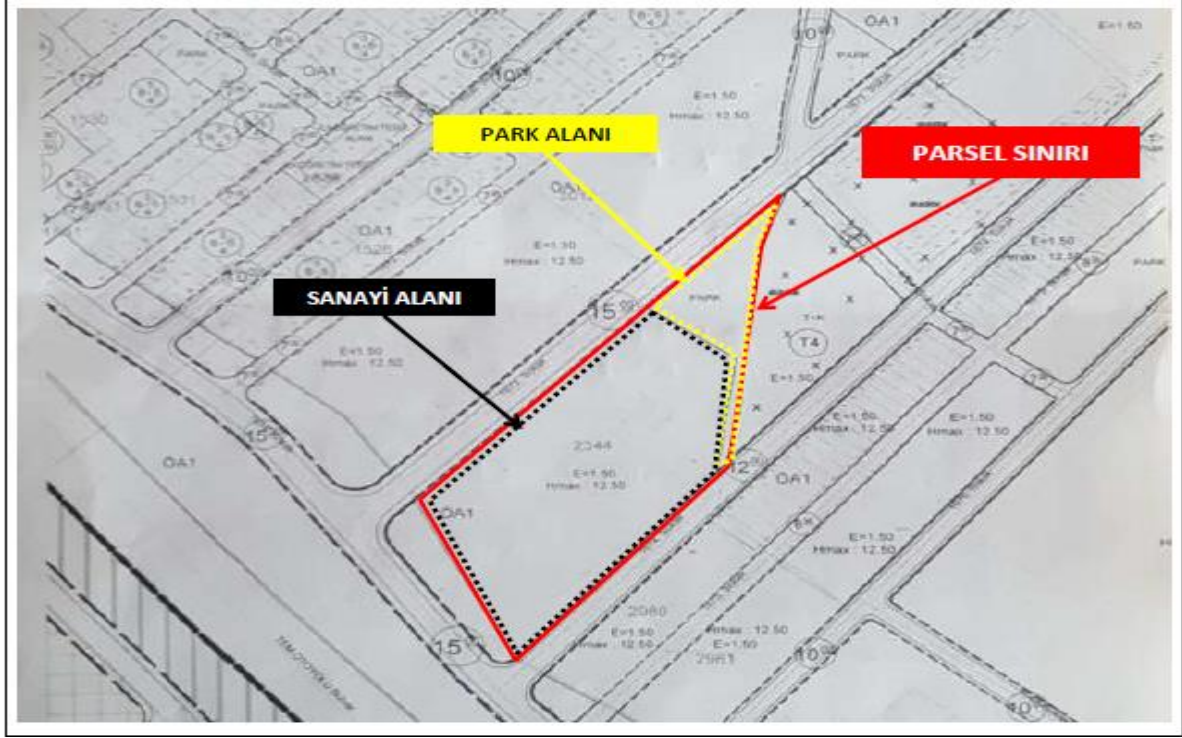
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Esenyurt Belediyesi'nden elde edilen bilgilere göre ; konu parsel, 1/1000 ölçekli ve 14.05.2015 onay tarihli, Esenyurt İlçesi Tem Kuzeyi 2.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Kısmen Sanayi ve Kısmen Park " alanı sahasında kalmaktadır. Sanayi alanı yapılaşma koşulları, "Emsal:1.50 ve İrtifa Hakkı:12.50 metre" şeklinde belirlenmiştir. Parselin park alanında kalan yüzölçümü yaklaşık 2.000 m²'dir. Ancak net terk alanı bilgisinin resmi başvuru sonucunda tespit edileceği öğrenilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma gerçekleştirilmesi halinde, park sahasında kalan alanının bedelsiz terkin edilmesi gerekmektedir.

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

Konu taşınmazın değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat
Yaşı	:	14
Brüt Alanı	:	29.085 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

ÜRETİM BÖLÜMÜ

2.Bodrum Kat:

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

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

1. Bodrum Kat:

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

Zemin Kat:

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

Mahallinde yapılan incelemede brüt alan olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup giriş holünün resepsiyon, kat alanının diğer kısmı ise depo olarak kullanılmaktadır. Resepsiyon bölümünde duvarlar ve tavan plastik boya ile boyalı olup zeminler seramik kaplamadır. Depo bölümünde ise duvarlar ve tavan plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplamadır.

1. Normal Kat:

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

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

2. Normal Kat:

Projesine göre brüt 6.238 m² alana sahip olmakla birlikte projede kullanım fonksiyonu belirtilmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemede; binanın güney bölümünün ofis alanı, diğer bölümleri ise çeşitli metrajlarda kafeterya, yemekhane, indirim deposu ve diğer depo alanları olarak kullanılmaktadır. Kat koridorları ve yemekhane bölümünde zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boya ile boyalıdır. Depo bölümlerinde ise zeminler epoksi kaplama malzemeden mamül olup duvarlar plastik boya ile boyalıdır.

YÖNETİM/İDARİ BÖLÜM:

1. Bodrum Kat:

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

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

Zemin kat:

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

1. Normal Kat:

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

2. Normal Kat:

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

TESİSAT BİNASI:**1.Bodrum kat:**

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

Zemin kat:

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

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

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

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

Ayrıca tesisin kuzey doğusunda bir adet trafo binası bulunmaktadır.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Toplu taşıma açısından ulaşım imkânları zayıftır.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- Avrupa ve ABD de yaşanması beklenen resesyon ihracat rakamlarını olumsuz etkileyebilir. Bu husus sanayi tesislerinin değerinde etkiye neden olabilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
EMSAL	YERİ	ALAN (m ²)	FİYAT	BİRİM M ² FİYATI (TL)	KAYNAK	ÖZELLİK
1	Koza Mahallesi 8248 Parsel	5500	150.000.000 TL	27.273 TL	Remax Ekspres 0 (533) 678 99 13	Evren sanayi sitesinin yanında
2	Orhangazi Mahallesi 193 Ada 18 Parsel	4.406	85.000.000 TL	19.292 TL	Sahibinden 0 (543) 790 83 51	Benzer konumda sanayi imarlı
3	Orhangazi Mahallesi 703 Ada 6 Parsel	9.324	185.000.000 TL	19.841 TL	Nursim Gayrimenkul 0 (535) 716 25 04	Benzer konumda sanayi imarlı
4	Akçaburgaz Mahallesi	7000	105.000.000 TL	15.000 TL	Reis Gayrimenkul 0 (532) 556 37 84	Yolun karşısında Tem'e Yakın
5	Akçaburgaz Mahallesi	5000	66.000.000 TL	13.200 TL	Onko Gayrimenkul 0 (532) 704 16 94	Yolun karşısında Tem'e Yakın

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



Satılık Arsa Emsalleri

EMSAL DÜZELTME TABLOSU					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	33.000.000	29.000.000	96.000.000	135.000.000	66.000.000
Pazarlık Payı	25%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	24.750.000	27.550.000	91.200.000	128.250.000	62.700.000
Büyükölük(m2)	1.838	2.000	7.000	10.000	5.000
Birim M2 Satış Değeri (TL)	13.466	13.775	13.029	12.825	12.540
Konum Düzeltmesi	30%	30%	30%	30%	35%
Büyükölük Düzeltmesi	-12%	-12%	-5%	0%	-7%
İmar Durum Düzeltmesi	15%	15%	0%	0%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	33%	33%	25%	30%	43%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	17.909	18.321	16.286	16.673	17.932
Ortalama (TL)	17.424				

Konu taşınmazın arsa birim değeri net alan üzerinden 17.424 TL/m² olarak belirlenmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Arsa Değeri üzerine yapıların alanlarının maliyeti eklenerek taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Yapı alanlarının maliyeti hesaplanırken “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” ve gayrimenkulün fiziki durumu göz önünde bulundurularak fabrika binası için 3A (3.450 TL/m²), yönetim binası için 3B (4.650 TL/m²), Tesisat Binası ve Güvenlik Kulübesi için ise 2C yapı sınıfı (2.685 TL/m²) kullanılmıştır. 02.12.1982 tarih, 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlamış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvele göre 2008 yılı yapımlı yapılara %15 yıpranma payı uygulanması gerekmektedir. Taşınmazın çevre duvarı ve saha betonu için ilave 1.200.0000 TL ilave edilmiştir. Arsanın yeşil alana terk edilecek kısmının şerefiye değeri olmadığı kabul edilmiştir.

MALİYET TABLOSU						
ARSA DEĞERİ						
Toplam Arsa Alanı(m2)						13.265
Terk Edilecek Alan Sonrası Net Alan (m2)						11.265
Arsa Birim M2 Değeri (TL)						17.424 TL
Terk Edilecek Alan Şerefiyesi (%0)						- TL
Arsa Değeri						196.282.659 TL
ALANSAL DAĞILIM						
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI SINIFI	YAPI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMA N ORANI	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
Yönetim Binası	2.272	3/B	4.650 TL	15%	3.953 TL	8.980.080 TL
Üretim Binası	26.343	3/A	3.450 TL	15%	2.933 TL	77.250.848 TL
Tesisat Binası	886	2/C	2.685 TL	15%	2.282 TL	2.022.074 TL
Güvenlik Kulübesi	15	2/C	2.685 TL	15%	2.282 TL	34.234 TL
Haraci ve Müferrerlik İşler(saha betonu,çevre duvarı, fore kazık vs)						1.200.000 TL
TOPLAM AMORTİSMANLI YAPI DEĞERİ						89.487.235 TL
TOPLAM ARSA+ BİNA DEĞERİ						285.769.894 TL
YUVARLANMIŞ DEĞER						285.770.000 TL

Konu taşınmazın değeri maliyet yaklaşımı ile 285.770.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL	YERİ	ALAN (m ²)	DÜZELTİLMİŞ ALAN (m ²)	İSTENEN KİRA (TL/AY)	BİRİM M ² KİRASİ (T/AYL)	KAYNAK	ÖZELLİK
1	Evren Sanayi Sitesi girişinde	2.400	1.802	250.000	139	Kent Emlak 0 (532) 587 49 00	Giriş 710 m2, 7 mt tavan yüksekliği, asma kat 250 m2 yükseklik 3,50 mt, 1. kat 730 m2 yükseklik 4 mt, 700 m2 çatı katı yükseklik 4 mt .
2	Akçaburgaz	5.700	4.435	475.000	107	Remax Referans 0 (532) 237 07 56	1. bodrum 1450 m2 , H= 6.50 mt , giriş 1050 m2 , H= 5.00 mt , 1. kat 1050 m2 H= 3.00 mt , 2.kat 1050 m2, H= 3.00 mt , çatı katı 1100 m2 Net , H= 2.00-5.00 mt
3	Akçaburgaz	5.500	4.538	350.000	77	Ser Yapı Gayrimenkul 0 (532) 607 88 84	Zemin kat 2.750 m2, çatı katı 2.750 metrekaaredir. Kat yüksekliği 4 -4,5 metredir.
4	Akçaburgaz	7.500	7.098	550.000	77	NB Real Estate 0 (532) 292 16 45	Tavan yüksekliği 7,5 metredir. 6350 m2 imalat, 1150 m2 asma katı mevcuttur.
5	Akçaburgaz	1.200	1.200	130.000	108	Coldwell Banker Star 0 (546) 613 07 60	Zemin katta imalathane



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

KİRALIK DEPOLAMA VE FABRİKA EMSALLERİ DÜZELTME TABLOSU					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira	250.000	475000	350.000	550.000	130.000
Pazarlık Payı	15%	15%	10%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	212.500	403.750	315.000	495.000	110.500
Büyükölük(m ²)	1.802	4.435	4537,5	7097,5	1200
Birim M ² Satış Değeri	117,92	91,04	69,42	69,74	92,08
Konum Düzeltmesi	0%	25%	30%	30%	30%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	0%	0%	3%	-12%
Yaş Düzeltmesi	-10%	-10%	-7%	-7%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	15%	23%	26%	18%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	94	105	85	88	109
Ortalama	96,19				

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

Fabrika						
Katlar	Kapalı Alan (m2)	Birim Kira	Şerefiye Puanı	Düzeltilmiş Birim Kira (TL)	Aylık Kira (TL)	Yuvarlanmış Aylık Birim Kira (TL)
2. Bodrum Kat	2.398	96,2	0,55	53	126.866	126.900
1. Bodrum Kat	6.477	96,2	0,9	87	560.726	560.700
Zemin Kat	5.570	96,2	1	96	535.784	535.800
1. Normal Kat	5.660	96,2	0,65	63	353.887	353.900
2. Normal Kat	6.238	96,2	0,65	63	390.026	390.000
Toplam	26.343			75	1.967.289	1.967.300
Yönetim Bölümü						
Katlar	Kapalı Alan (m2)	Birim Kira	Şerefiye Puanı	Düzeltilmiş Birim Kira (TL)	Aylık Kira (TL)	Yuvarlanmış Aylık Birim Kira (TL)
1. Bodrum Kat	558	96,2	1	96	53.675	53.700
Zemin Kat	558	96,2	1	96	53.675	53.700
1. Normal Kat	578	96,2	0,75	72	41.699	41.700
2. Normal Kat	578	96,2	0,75	72	41.699	41.700
Toplam	2.272	-	-	84	190.747	190.800
Tesisat Binası						
Katlar	Kapalı Alan (m2)	Birim Kira	Şerefiye Puanı	Düzeltilmiş Birim Kira (TL)	Aylık Kira (TL)	Yuvarlanmış Aylık Birim Kira (TL)
1. Bodrum Kat	443	96,2 TL	0,35	33,7	14.914	14.900
Zemin Kat	443	96,2 TL	0,4	38,5	17.045	17.000
Toplam	886			36,1	31.959	31.900
Toplam	29.501			74,23	2.189.996	2.190.000

Tesis için aylık birim metrekare kira değeri 74,23 TL olarak hesaplanmış olup bölgede faaliyet gösteren araçlarla yapılan görüşmeler sonucu konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %8 olarak takdir edilmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

FABRİKA ALANI	BİRİM M ² AYLIK KİRA (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA YUVARLANMIŞ (TL)	YILLIK PAZAR KİRASİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
29.501	74,23	2.189.996	2.190.000	26.280.000	8,0%	328.500.000

Gelir yaklaşımına göre taşınmazın değeri 328.500.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 2.190.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile değeri 285.770.000 TL, gelir yaklaşımı ile değeri 328.500.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olup, taşınmazın fabrika nitelikli olması ve fabrikaların genelde kiralamaya konu olmaması nedeniyle nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmış ve konu taşınmazın değeri 285.770.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 28.01.2021 tarihinde OZEL-2020-00254 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Bu rapor GYO tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.12.2022 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	285.770.000
KDV Dâhil	337.208.600

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	2.190.000
KDV Dâhil	2.365.200

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu
4. Yapı Ruhsatı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tapu Fotokopisi

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	BOYUKÇEKMECE					
Mahalle	2. BÖLGE					
Köy						
Sokaç	ESENYURT					
Mevki						
Satış Bedeli		Pafte No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
TEVHİT GATİGİ 1.101.262YTL		F21D19D1C	2344	4	ha	m ²
					1	3265 75
GAYRİMENKULUN	Nasıfı	ARSA				
	Satın	PLANINDA				
	Edine Sebebi	8-257 NOLU PARSELİN TAPU VE KATİPİ VAKKO TEKSTİL VE KATİPİ GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş. ADINA KAYITLI OLUP BU İŞLETİMİN KURULUŞU BULUNAN VE ESENYURT BELEDİYESİNİN 18.05.2006 TARİHİ VE 415 SAYILI İCUMEN KARARINA İSTİHAK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNCE 24.05.2006 TARİHİNDE DEĞİŞİKLİK BEYANAMESİNDE, 8824, 8825, 8826 VE 8827 PARSELLERİLE TEVHİT VE SATIŞINDAN TESCİL EDİLDİ.				
	Sahibi	VAKKO TEKSTİL VE KATİPİ GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.				
Geliş	Yerleşme No.	Öl. No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Geliş
Öl. No.	3512	389	38187		25.05.2006	Öl. No.
Sahle no.						Sahle No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyet geyik anı (Öl. No.) ve (Sahle No.) ile (Sıra No.) birliktedir. ** Tevhit Kararı Mülkiyet geyik anı (Öl. No.) ve (Sahle No.) ile (Sıra No.) birliktedir.						
Sıra Mülkiyet No. An. 1 - 2006		Öl. No. 129		Sıra No. 129		

Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2023-11:59



Kayıdı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
172423002703	20230102-2317-F04932	270

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2344/4
Tasınmaz Kimlik No:	19584999	AT Yüzölçümü(m2):	13265.75
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	389/38587	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	B.A.K. FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
45258092	(SN:7831173) VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GIYIM SANAYİ İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13265.75	13265.75	Satış 25-05-2006 10522	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ 12/10/2005 Y:17146	VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GIYIM SANAYİ İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN 8790013397	Esenyurt - 12-10-2005 00:00 - 17146	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oIJ00Y0FNs6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



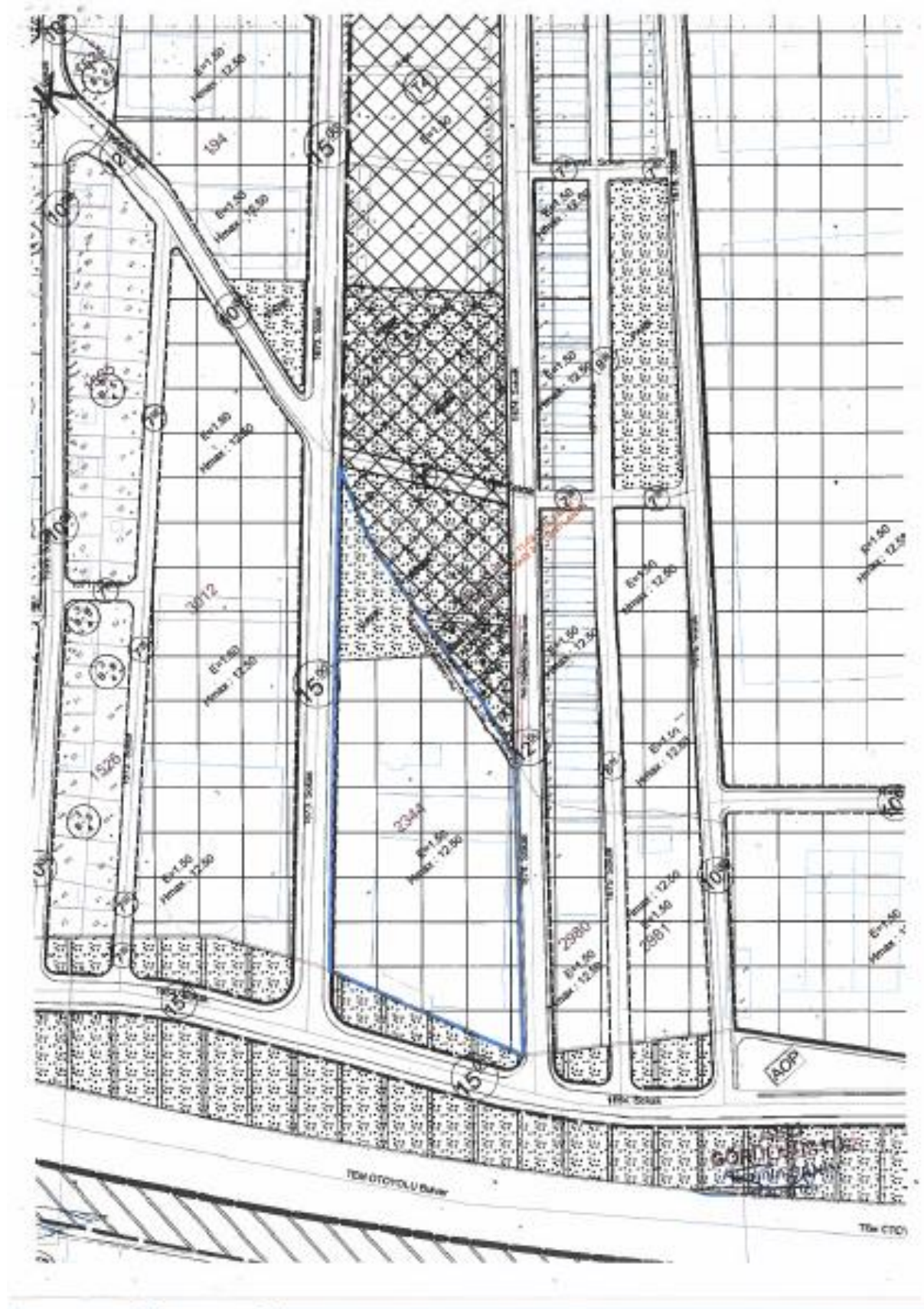
T.C. ESENYURT BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

- 1- İmar İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde belirlenerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
- 2- Yapı ruhsatı müracaatı sırasında İSKİ den alınacak baskılı fosfatlı veya kanal projesi, arazi yatışım projesi ve rapor, zemin eld raporu, ifaiye notayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röper kroki, bloğun çekme kesitlerini gösteren inşaat istikamet çizimeyi, tabii zemin ve yol kotları gösteren plan kesiti, gerekli görüldüğünde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
- 3- İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
- 3.1. Parselin yüz aldığı yol imar katanının 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden işiği kesilmeden uygulama yapılamaz.
- 3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
- 3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın alımlar ve blok etrafına inşaat istikametle belirlenecektir.
- 3.5. İlginçin sunduğu evraklara, uygulama İmar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılaşma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ilraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. maddde uygulama birleşimin sorumluluğundadır.
- 3.6. Zemin Eltildi yapılmadan uygulama yapılamaz.



Mer'i İmar Planı		ESENKYURT TEM KÜZETİ 2. ETAP PLANI	
Fonksiyon	Kamen Park Kamen Pasif Yeşil Alan Kamen Sarımsı Teles Alanı		
Tasdik Tarihi	14.5.2015 00:00:00	Pafta	F21D19D4B
Ölçeği	1/1000	Ada	2344
İpe	ESENKYURT	Parşel	4
Mahalle	ESENKYURT	Hesap Alanı	13266,15 m ²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S. (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURUNUZ.		
Kuşlama			
Etiler: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ			
Projeksiyon:	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D. O. M=30°		
Kartzyen Koordinat	SAGA (Y) = 387122.64m - YUKARI (X) = 4548238.30m		
Coğrafi Koordinat	41°3'40.304" N 28°39'25.759" E		



Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 000905 02

1. Ruhsat veren kurum ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☒ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fonksiyon ☐ İzleme dönemi ☐ Diğer dönemi ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın Ömür Tarihi 11.10.2007		4. Ruhsat No: 2007 / 6599	
11. İL: İSTANBUL İlçe: B. ÇEKMECE		5. Parça no: 19d-4b		6. Ada no: 2344		7. Parçesi no: 4	
8. İmar planı sayı ve tarihi: 05.05.2005 / 39		9. Parselasyon planı sayı ve tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 16 / 02 / 2007 - 1507			
11. Parselin bulunduğu alan ve alanı (m ²): SANAYİ - 13265,75 m²		12. Tapu sicil belgesi veya kararnı: BÜYÜKÇEKİRMECE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 25.05.2006 / 10522			
14. Zemin etki etki sayı ve tarihi: 30.06.2003		15. ÇED raporu sayı ve tarihi:		16. Planlaşma raporu belgesi tarihi: .../.../20...		17. Planlaşma raporu belgesi tarihi: .../.../20...	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: .../.../20...							
YAPI SAHİBİ		YAPI MÜTEAHHİTİ		SANTİYE ŞEKLİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı: Vakkas Tekin ve Hızır Gıyım San. İşlet. A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı: İrfan İnş. Tek. Gıda Turz. Oto. Elekt. İş. ve Dış Tic. San. Ltd. Şti.		25. Hukuki durumu:		34. Adı soyadı, ünvanı:	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kurumlar		26. Kararn sicil no: 391258		27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Bakırköy		35. Oda sicil no:	
21. Vergi dairesi sicil no: 922 003 5750		28. Vergi dairesi sicil no: 483 005 2719		36. Birey sicil no:		37. Oda belge no:	
22. Adres: Altınca Güneş Cad. No:100 Mecidiyeköy/İst.		29. Sigorta sicil no:		30. Mühür sicil no:		38. Sigorta sicil no:	
23. İmza:		31. Mühür:		39. Sigorta tarihi ve no:		40. Adres:	
42. Yapının Üstelilerinin kullandığı alanı:		43. Üstel sayı:		44. Yüzölçümü (m ²):		45. Toplam yapı sayı:	
46. Üstel sayı:		47. Yüzölçümü (m ²):		48. Toplam yapı sayı:		49. Toplam yapı alanı (m ²):	
50. Üstel sayı:		51. Yüzölçümü (m ²):		52. Toplam yapı sayı:		53. Toplam yapı alanı (m ²):	
54. Üstel sayı:		55. Yüzölçümü (m ²):		56. Toplam yapı sayı:		57. Toplam yapı alanı (m ²):	
58. Üstel sayı:		59. Yüzölçümü (m ²):		60. Toplam yapı sayı:		61. Toplam yapı alanı (m ²):	
62. Üstel sayı:		63. Yüzölçümü (m ²):		64. Toplam yapı sayı:		65. Toplam yapı alanı (m ²):	
66. Üstel sayı:		67. Yüzölçümü (m ²):		68. Toplam yapı sayı:		69. Toplam yapı alanı (m ²):	
70. Üstel sayı:		71. Yüzölçümü (m ²):		72. Toplam yapı sayı:		73. Toplam yapı alanı (m ²):	
74. Üstel sayı:		75. Yüzölçümü (m ²):		76. Toplam yapı sayı:		77. Toplam yapı alanı (m ²):	
78. Üstel sayı:		79. Yüzölçümü (m ²):		80. Toplam yapı sayı:		81. Toplam yapı alanı (m ²):	
82. Üstel sayı:		83. Yüzölçümü (m ²):		84. Toplam yapı sayı:		85. Toplam yapı alanı (m ²):	
86. Üstel sayı:		87. Yüzölçümü (m ²):		88. Toplam yapı sayı:		89. Toplam yapı alanı (m ²):	
90. Üstel sayı:		91. Yüzölçümü (m ²):		92. Toplam yapı sayı:		93. Toplam yapı alanı (m ²):	
94. Üstel sayı:		95. Yüzölçümü (m ²):		96. Toplam yapı sayı:		97. Toplam yapı alanı (m ²):	
98. Üstel sayı:		99. Yüzölçümü (m ²):		100. Toplam yapı sayı:		101. Toplam yapı alanı (m ²):	
102. Üstel sayı:		103. Yüzölçümü (m ²):		104. Toplam yapı sayı:		105. Toplam yapı alanı (m ²):	
106. Üstel sayı:		107. Yüzölçümü (m ²):		108. Toplam yapı sayı:		109. Toplam yapı alanı (m ²):	
110. Üstel sayı:		111. Yüzölçümü (m ²):		112. Toplam yapı sayı:		113. Toplam yapı alanı (m ²):	
114. Üstel sayı:		115. Yüzölçümü (m ²):		116. Toplam yapı sayı:		117. Toplam yapı alanı (m ²):	
118. Üstel sayı:		119. Yüzölçümü (m ²):		120. Toplam yapı sayı:		121. Toplam yapı alanı (m ²):	
122. Üstel sayı:		123. Yüzölçümü (m ²):		124. Toplam yapı sayı:		125. Toplam yapı alanı (m ²):	
126. Üstel sayı:		127. Yüzölçümü (m ²):		128. Toplam yapı sayı:		129. Toplam yapı alanı (m ²):	
130. Üstel sayı:		131. Yüzölçümü (m ²):		132. Toplam yapı sayı:		133. Toplam yapı alanı (m ²):	
134. Üstel sayı:		135. Yüzölçümü (m ²):		136. Toplam yapı sayı:		137. Toplam yapı alanı (m ²):	
138. Üstel sayı:		139. Yüzölçümü (m ²):		140. Toplam yapı sayı:		141. Toplam yapı alanı (m ²):	
142. Üstel sayı:		143. Yüzölçümü (m ²):		144. Toplam yapı sayı:		145. Toplam yapı alanı (m ²):	
146. Üstel sayı:		147. Yüzölçümü (m ²):		148. Toplam yapı sayı:		149. Toplam yapı alanı (m ²):	
150. Üstel sayı:		151. Yüzölçümü (m ²):		152. Toplam yapı sayı:		153. Toplam yapı alanı (m ²):	
154. Üstel sayı:		155. Yüzölçümü (m ²):		156. Toplam yapı sayı:		157. Toplam yapı alanı (m ²):	
158. Üstel sayı:		159. Yüzölçümü (m ²):		160. Toplam yapı sayı:		161. Toplam yapı alanı (m ²):	
162. Üstel sayı:		163. Yüzölçümü (m ²):		164. Toplam yapı sayı:		165. Toplam yapı alanı (m ²):	
166. Üstel sayı:		167. Yüzölçümü (m ²):		168. Toplam yapı sayı:		169. Toplam yapı alanı (m ²):	
170. Üstel sayı:		171. Yüzölçümü (m ²):		172. Toplam yapı sayı:		173. Toplam yapı alanı (m ²):	
174. Üstel sayı:		175. Yüzölçümü (m ²):		176. Toplam yapı sayı:		177. Toplam yapı alanı (m ²):	
178. Üstel sayı:		179. Yüzölçümü (m ²):		180. Toplam yapı sayı:		181. Toplam yapı alanı (m ²):	
182. Üstel sayı:		183. Yüzölçümü (m ²):		184. Toplam yapı sayı:		185. Toplam yapı alanı (m ²):	
186. Üstel sayı:		187. Yüzölçümü (m ²):		188. Toplam yapı sayı:		189. Toplam yapı alanı (m ²):	
190. Üstel sayı:		191. Yüzölçümü (m ²):		192. Toplam yapı sayı:		193. Toplam yapı alanı (m ²):	
194. Üstel sayı:		195. Yüzölçümü (m ²):		196. Toplam yapı sayı:		197. Toplam yapı alanı (m ²):	
198. Üstel sayı:		199. Yüzölçümü (m ²):		200. Toplam yapı sayı:		201. Toplam yapı alanı (m ²):	
202. Üstel sayı:		203. Yüzölçümü (m ²):		204. Toplam yapı sayı:		205. Toplam yapı alanı (m ²):	
206. Üstel sayı:		207. Yüzölçümü (m ²):		208. Toplam yapı sayı:		209. Toplam yapı alanı (m ²):	
210. Üstel sayı:		211. Yüzölçümü (m ²):		212. Toplam yapı sayı:		213. Toplam yapı alanı (m ²):	
214. Üstel sayı:		215. Yüzölçümü (m ²):		216. Toplam yapı sayı:		217. Toplam yapı alanı (m ²):	
218. Üstel sayı:		219. Yüzölçümü (m ²):		220. Toplam yapı sayı:		221. Toplam yapı alanı (m ²):	
222. Üstel sayı:		223. Yüzölçümü (m ²):		224. Toplam yapı sayı:		225. Toplam yapı alanı (m ²):	
226. Üstel sayı:		227. Yüzölçümü (m ²):		228. Toplam yapı sayı:		229. Toplam yapı alanı (m ²):	
230. Üstel sayı:		231. Yüzölçümü (m ²):		232. Toplam yapı sayı:		233. Toplam yapı alanı (m ²):	
234. Üstel sayı:		235. Yüzölçümü (m ²):		236. Toplam yapı sayı:		237. Toplam yapı alanı (m ²):	
238. Üstel sayı:		239. Yüzölçümü (m ²):		240. Toplam yapı sayı:		241. Toplam yapı alanı (m ²):	
242. Üstel sayı:		243. Yüzölçümü (m ²):		244. Toplam yapı sayı:		245. Toplam yapı alanı (m ²):	
246. Üstel sayı:		247. Yüzölçümü (m ²):		248. Toplam yapı sayı:		249. Toplam yapı alanı (m ²):	
250. Üstel sayı:		251. Yüzölçümü (m ²):		252. Toplam yapı sayı:		253. Toplam yapı alanı (m ²):	
254. Üstel sayı:		255. Yüzölçümü (m ²):		256. Toplam yapı sayı:		257. Toplam yapı alanı (m ²):	
258. Üstel sayı:		259. Yüzölçümü (m ²):		260. Toplam yapı sayı:		261. Toplam yapı alanı (m ²):	
262. Üstel sayı:		263. Yüzölçümü (m ²):		264. Toplam yapı sayı:		265. Toplam yapı alanı (m ²):	
266. Üstel sayı:		267. Yüzölçümü (m ²):		268. Toplam yapı sayı:		269. Toplam yapı alanı (m ²):	
270. Üstel sayı:		271. Yüzölçümü (m ²):		272. Toplam yapı sayı:		273. Toplam yapı alanı (m ²):	
274. Üstel sayı:		275. Yüzölçümü (m ²):		276. Toplam yapı sayı:		277. Toplam yapı alanı (m ²):	
278. Üstel sayı:		279. Yüzölçümü (m ²):		280. Toplam yapı sayı:		281. Toplam yapı alanı (m ²):	
282. Üstel sayı:		283. Yüzölçümü (m ²):		284. Toplam yapı sayı:		285. Toplam yapı alanı (m ²):	
286. Üstel sayı:		287. Yüzölçümü (m ²):		288. Toplam yapı sayı:		289. Toplam yapı alanı (m ²):	
290. Üstel sayı:		291. Yüzölçümü (m ²):		292. Toplam yapı sayı:		293. Toplam yapı alanı (m ²):	
294. Üstel sayı:		295. Yüzölçümü (m ²):		296. Toplam yapı sayı:		297. Toplam yapı alanı (m ²):	
298. Üstel sayı:		299. Yüzölçümü (m ²):		300. Toplam yapı sayı:		301. Toplam yapı alanı (m ²):	
302. Üstel sayı:		303. Yüzölçümü (m ²):		304. Toplam yapı sayı:		305. Toplam yapı alanı (m ²):	
306. Üstel sayı:		307. Yüzölçümü (m ²):		308. Toplam yapı sayı:		309. Toplam yapı alanı (m ²):	
310. Üstel sayı:		311. Yüzölçümü (m ²):		312. Toplam yapı sayı:		313. Toplam yapı alanı (m ²):	
314. Üstel sayı:		315. Yüzölçümü (m ²):		316. Toplam yapı sayı:		317. Toplam yapı alanı (m ²):	
318. Üstel sayı:		319. Yüzölçümü (m ²):		320. Toplam yapı sayı:		321. Toplam yapı alanı (m ²):	
322. Üstel sayı:		323. Yüzölçümü (m ²):		324. Toplam yapı sayı:		325. Toplam yapı alanı (m ²):	
326. Üstel sayı:		327. Yüzölçümü (m ²):		328. Toplam yapı sayı:		329. Toplam yapı alanı (m ²):	
330. Üstel sayı:		331. Yüzölçümü (m ²):		332. Toplam yapı sayı:		333. Toplam yapı alanı (m ²):	
334. Üstel sayı:		335. Yüzölçümü (m ²):		336. Toplam yapı sayı:		337. Toplam yapı alanı (m ²):	
338. Üstel sayı:		339. Yüzölçümü (m ²):		340. Toplam yapı sayı:		341. Toplam yapı alanı (m ²):	
342. Üstel sayı:		343. Yüzölçümü (m ²):		344. Toplam yapı sayı:		345. Toplam yapı alanı (m ²):	
346. Üstel sayı:		347. Yüzölçümü (m ²):		348. Toplam yapı sayı:		349. Toplam yapı alanı (m ²):	
350. Üstel sayı:		351. Yüzölçümü (m ²):		352. Toplam yapı sayı:		353. Toplam yapı alanı (m ²):	
354. Üstel sayı:		355. Yüzölçümü (m ²):		356. Toplam yapı sayı:		357. Toplam yapı alanı (m ²):	
358. Üstel sayı:		359. Yüzölçümü (m ²):		360. Toplam yapı sayı:		361. Toplam yapı alanı (m ²):	
362. Üstel sayı:		363. Yüzölçümü (m ²):		364. Toplam yapı sayı:		365. Toplam yapı alanı (m ²):	
366. Üstel sayı:		367. Yüzölçümü (m ²):		368. Toplam yapı sayı:		369. Toplam yapı alanı (m ²):	
370. Üstel sayı:		371. Yüzölçümü (m ²):		372. Toplam yapı sayı:		373. Toplam yapı alanı (m ²):	
374. Üstel sayı:		375. Yüzölçümü (m ²):		376. Toplam yapı sayı:		377. Toplam yapı alanı (m ²):	
378. Üstel sayı:		379. Yüzölçümü (m ²):		380. Toplam yapı sayı:		381. Toplam yapı alanı (m ²):	
382. Üstel sayı:		383. Yüzölçümü (m ²):		384. Toplam yapı sayı:		385. Toplam yapı alanı (m ²):	
386. Üstel sayı:		387. Yüzölçümü (m ²):		388. Toplam yapı sayı:		389. Toplam yapı alanı (m ²):	
390. Üstel sayı:		391. Yüzölçümü (m ²):		392. Toplam yapı sayı:		393. Toplam yapı alanı (m ²):	
394. Üstel sayı:		395. Yüzölçümü (m ²):		396. Toplam yapı sayı:		397. Toplam yapı alanı (m ²):	
398. Üstel sayı:		399. Yüzölçümü (m ²):		400. Toplam yapı sayı:		401. Toplam yapı alanı (m ²):	
402. Üstel sayı:		403. Yüzölçümü (m ²):		404. Toplam yapı sayı:		405. Toplam yapı alanı (m ²):	
406. Üstel sayı:		407. Yüzölçümü (m ²):		408. Toplam yapı sayı:		409. Toplam yapı alanı (m ²):	
410. Üstel sayı:		411. Yüzölçümü (m ²):		412. Toplam yapı sayı:		413. Toplam yapı alanı (m ²):	
414. Üstel sayı:		415. Yüzölçümü (m ²):		416. Toplam yapı sayı:		417. Toplam yapı alanı (m ²):	
418. Üstel sayı:		419. Yüzölçümü (m ²):		420. Toplam yapı sayı:		421. Toplam yapı alanı (m ²):	
422. Üstel sayı:		423. Yüzölçümü (m ²):		424. Toplam yapı sayı:		425. Toplam yapı alanı (m ²):	
426. Üstel sayı:		427. Yüzölçümü (m ²):		428. Toplam yapı sayı:		429. Toplam yapı alanı (m ²):	
430. Üstel sayı:		431. Yüzölçümü (m ²):		432. Toplam yapı sayı:		433. Toplam yapı alanı (m ²):	
434. Üstel sayı:		435. Yüzölçümü (m ²):		436. Toplam yapı sayı:		437. Toplam yapı alanı (m ²):	
438. Üstel sayı:		439. Yüzölçümü (m ²):		440. Toplam yapı sayı:		441. Toplam yapı alanı (m ²):	
442. Üstel sayı:		443. Yüzölçümü (m ²):		444. Toplam yapı sayı:		445. Toplam yapı alanı (m ²):	
446. Üstel sayı:		447. Yüzölçümü (m ²):		448. Toplam yapı sayı:		449. Toplam yapı alanı (m ²):	
450. Üstel sayı:		451. Yüzölçümü (m ²):		452. Toplam yapı sayı:		453. Toplam yapı alanı (m ²):	
454. Üstel sayı:		455. Yüzölçümü (m ²):		456. Toplam yapı sayı:		457. Toplam yapı alanı (m ²):	
458. Üstel sayı:		459. Yüzölçümü (m ²):		460. Toplam yapı sayı:		461. Toplam yapı alanı (m ²):	
462. Üstel sayı:		463. Yüzölçümü (m ²):		464. Toplam yapı sayı:		465. Toplam yapı alanı (m ²):	
466. Üstel sayı:		467. Yüzölçümü (m ²):		468. Toplam yapı sayı:		469. Toplam yapı alanı (m ²):	
470. Üstel sayı:		471. Yüzölçümü (m ²):		472. Toplam yapı sayı:		473. Toplam yapı alanı (m ²):	
474. Üstel sayı:		475. Yüzölçümü (m ²):		476. Toplam yapı sayı:		477. Toplam yapı alanı (m ²):	
478. Üstel sayı:		479. Yüzölçümü (m ²):		480. Toplam yapı sayı:		481. Toplam yapı alanı (m ²):	
482. Üstel sayı:		483. Yüzölçümü (m ²):		484. Toplam yapı sayı:		485. Toplam yapı alanı (m ²):	
486. Üstel sayı:							

Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]













TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Z. Öztangut

Enver ZAT ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

T. Tokgöz

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan