VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.
ESENYURT ÜRETİM MERKEZİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 14.01.2025

Rapor Numarası: OZEL-2024-00128

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:	:	31.12.2024
Rapor Tarihi	:	14.01.2025
Rapor Numarası	:	OZEL-2024-00128
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 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Toplam Kapalı Alan 29.501 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

31.12.2024 Tarihli

	Pazar Değeri
KDV Hariç	**685.790.000 TL**
KDV Dâhil	**809.232.200 TL**

	Aylık Pazar Kirası
KDV Hariç	**4.038.800 TL**
KDV Dâhil	**4.361.904 TL**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV Oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

<u>Değerlemede Görev Alan Kişiler</u>

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 (UDES) 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 tartışılsa 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 edilebilindiği 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 değerin 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 değerin

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 15

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 17

4.3.1 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 ilişkin 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 27

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 27

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 27

6.5.1 Pazar Yaklaşımı 29

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 29

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 30

6.5.3 Gelir Yaklaşımı 31

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 35

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 35

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 35

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 35

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 36

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 36

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 36

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 36

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 36

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .. 36

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36

8 SONUÇ 37

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 37

8.2 Nihai Değer Takdiri 37

9 EKLER 38

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Değerleme Tarihi : 31.12.2024

Rapor Tarihi : 14.01.2025

Rapor Numarası : OZEL-2024-00128

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 29.11.2024 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin 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 değerin, 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) Değerleme 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 değerleme 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 GSYİH'ya göre dünyanın 19. 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.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000’li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

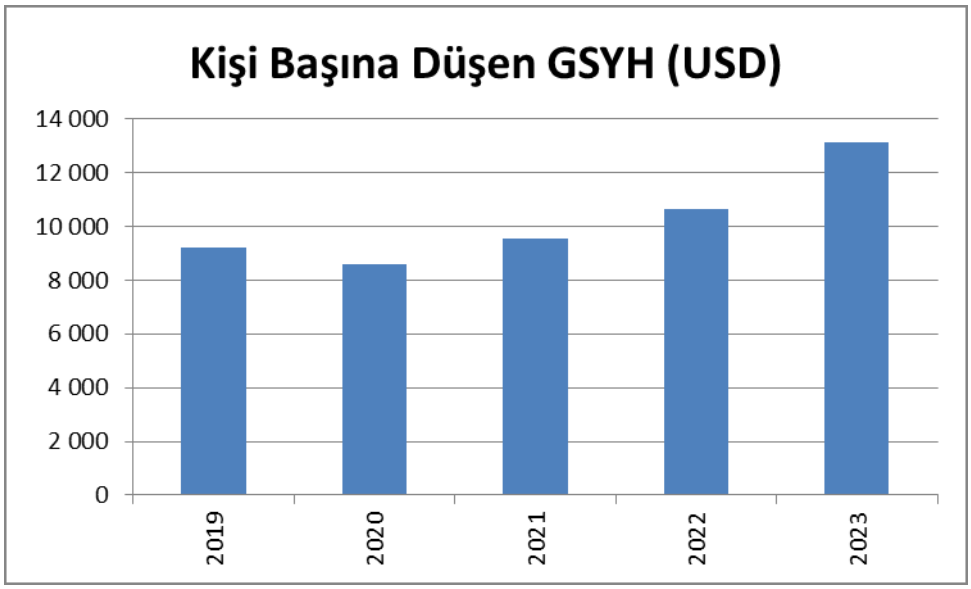
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, 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.

2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.

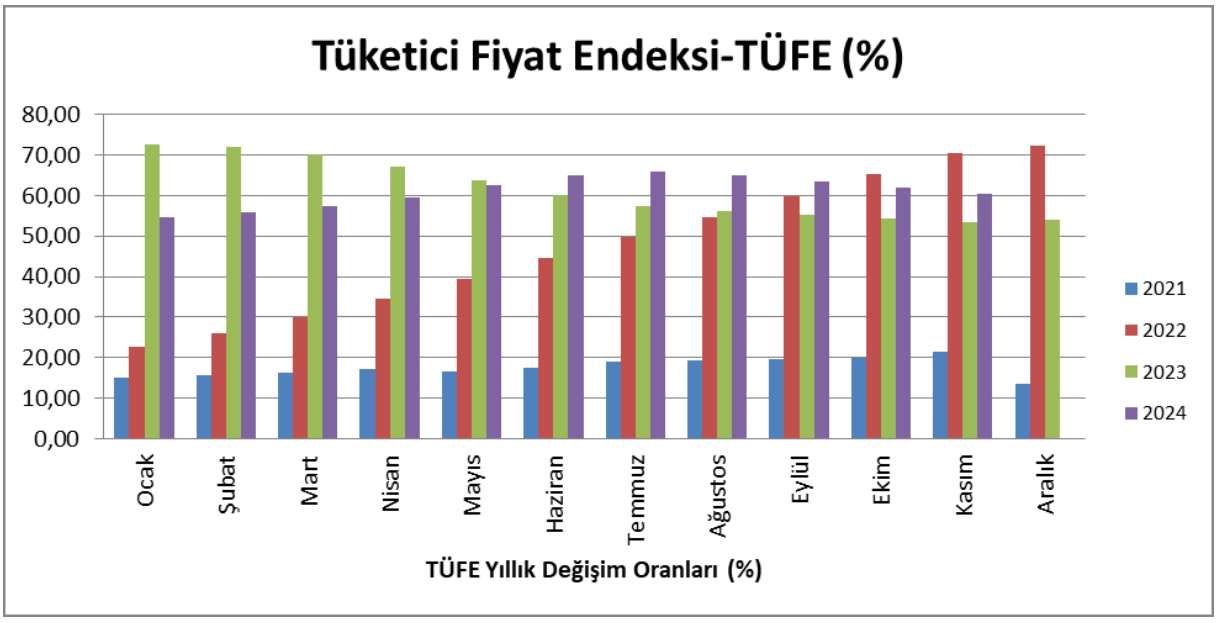
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaşan küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. 2022 yılında Türkiye ekonomisinde ekonomide büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirde önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunlar devam etmiştir.



2023 yılında Türkiye ekonomisi %4,5 oranında büyüme kaydetmiş olup bu büyüme oranı, pandeminin etkilerinin azalması ve ekonomik faaliyetlerin toparlanması ile gerçekleşmiştir. Ancak enflasyon, 2023 yılında önemli bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. 2023 yılında enflasyon oranı %65 seviyelerinde seyretmiştir. Yüksek enflasyon, özellikle gıda ve enerji fiyatlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye ekonomisi genel olarak büyüme eğiliminde olsa da, enflasyon önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, yaşam maliyetlerini artırarak halkın alım gücünü etkilemektedir.



TCMB tarafından kalıcı fiyat istikrarına ulaşana kadar, politika duruşu sürdürülerek enflasyonun tahmin edilen şeklide düşürülmesi ve orta vadede ekonominin kalıcı fiyat istikrarına ulaştırılması

hedeflenmektedir. TCMB, yüksek enflasyonun kontrol altına alınarak dezenflasyonun en kısa sürede tesisi için 2023 yılı haziran ayında başlattığı parasal sıkılaştırma sürecini güçlendirmeye devam etmiştir.

2023 Haziran ayından itibaren başlayan parasal sıkılaştırma ile birlikte, parasal aktarımın talep kanalının devreye girmesiyle iç talebin dengelenmesi beklenmektedir. Talep kanalının yanı sıra, sıkı para politikasının, beklenti kanalı vasıtasıyla enflasyon ve kur beklentilerini olumlu etkileyerek dezenflasyon sürecine güçlü bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca beklentilerdeki olumlu seyir ve belirsizliğin azalmasıyla ekonomik birimlerin uzun vadeli proje ve yatırım kararlarını daha kolay alabilecekleri, bu sayede kaynakların etkin tahsisi sağlanarak verimliliğin artacağı, sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye ulaşılabileceği değerlendirilmektedir.

Türkiye'nin ekonomik istikrarını ve sürdürülebilir büyümesini sağlamak için yapısal reformlara ihtiyacı vardır. Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitife dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir.

Türkiye ekonomisi, güçlü dinamikleri ve genç nüfusuyla önemli bir potansiyele sahiptir. Makroekonomik göstergeler ve sektörel analizler, gelecekteki ekonomik politikaların belirlenmesinde rehberlik edecektir. Ekonomik reformlar ve stratejik yatırımlar, Türkiye'nin küresel ekonomik sahnedeki yerini sağlamlaştıracaktır.

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

4.2 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 unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımını cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye'de maliyetleri arttırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 yılında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

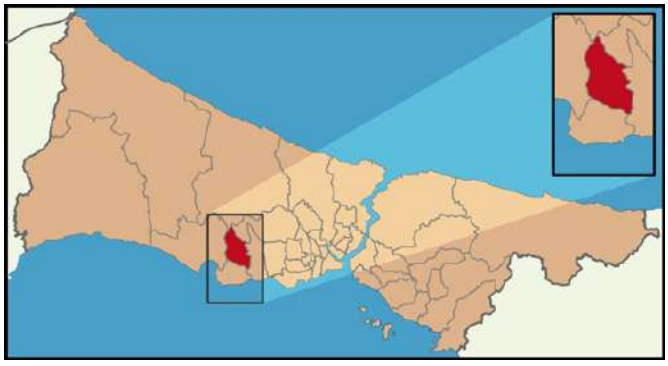
Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2024 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Esenyurt İlçesi



Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç 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 arttırılması 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. 2023 yılı ADNKS verilerine göre Esenyurt İlçesi’nin toplam nüfusu 978.007 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 m²
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 14.01.2025 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerleme 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.

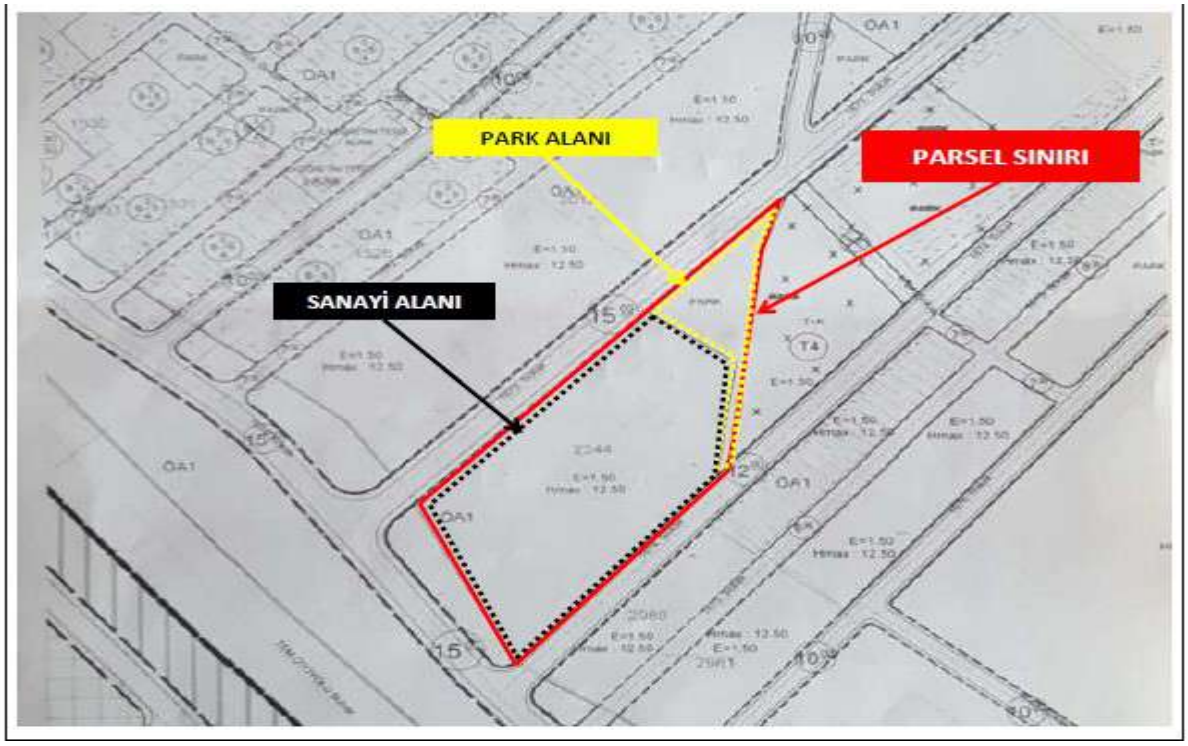
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerleme 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 iskân 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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerleme 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	:	16
Brüt Alanı	:	29.501 m²
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 itibariyle 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

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmıştır. Bu durumun uzun sürmesi halinde gayrimenkul değerlerinde düşüş meydana gelebilir.

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 karşılaşılması 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/büyüklük/yaş/inşaat 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 değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük 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 ögeler 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 değerleme 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 aşağıda 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(m2)***	***FİYAT***	***BİRİM M2 FİYATI(TL)***	***KAYNAK***	***ÖZELLİK***
1	Çakmaklı Mahallesi 104 ada 14 parsel	4038	160.000.000 TL	39.624 TL	Ünal Emlak 0 (532) 257 60 20	Daha kötü konumda, ikiz nizam, Hmax: 12.50, E:1,25 sanayi imarlı, köşe başı arsa
2	Çakmaklı Mahallesi 248 ada 3 parsel	2.500	102.300.000 TL	40.920 TL	Gold Gayrimenkul 0 (532) 606 25 88	Muhsin Yazıcıoğlu caddesine ve 151. sokağına çift yol cepheli, ikiz nizam, Hmax: 12.50, E:1,25 sanayi imarlı arsa
3	Kıraç Mahallesi 443 ada 12 parsel	5.200	139.000.000 TL	26.731 TL	Akbulut Gayrimenkul 0 (533) 281 13 23	İki yola cepheli, 10 m kot, ayrık nizam, Hmax: 12.50, E:1,25 sanayi imarlı arsa (Yaklaşık 150 m yola terk, 150 m yoldan ihdası bulunmaktadır.)
4	Çakmaklı Mahallesi 195 ada 16 parsel	3.668	100.000.000 TL	27.263 TL	Coldwell Banker Neon 0 (532) 285 08 09	592 sokağa cepheli, ayrık nizam, Hmax: 12.50, E:1,25 sanayi imarlı arsa
5	Esenyurt Mahallesi 8940 parsel	25400	773.125.000 TL	30.438 TL	Remax Ultra 0 (532) 446 42 24	3 tarafı yol, 21 m kot bulunan, brüt 31.200 m², ayrık nizam, E:1,50 sanayi imarlı arsa

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	160.000.000	102.300.000	139.000.000	100.000.000	773.125.000
Pazarlık Payı	25%	25%	5%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	120.000.000	76.725.000	132.050.000	95.000.000	657.156.250
Büyüklük(m2)	4.038	2.500	5.050	3.668	25.400
Birim M2 Satış Değeri (TL)	29.718	30.690	26.149	25.900	25.872
Konum Düzeltmesi	20%	20%	25%	25%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-20%	-10%	-10%	10%
İmar durum Düzeltmesi	10%	10%	15%	15%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	10%	30%	30%	30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	35.661	33.759	33.993	33.670	33.634
Ortalama (TL)					**34.143**

Konu taşınmazın arsa birim değeri net alan üzerinden 34.143 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 (12.250 TL/m²), yönetim binası için 3B (14.400 TL/m²), Tesisat Binası ve Güvenlik Kulübesi için ise 2C yapı sınıfı (7.750 TL/m²) kullanılmıştır. 02.12.1982 tarih, 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlamış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvele göre 16-20 yaş arası yapılara %20 yıpranma payı uygulanması gerekmektedir. Taşınmazın yaşı 17 olup yıpranma payı oranı %18 olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın çevre duvarı ve saha betonu için ilave 4.000.0000 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)						34.143 TL
Arsa Değeri						384.625.049 TL
ALANSAL DAĞILIM						
RUHSATLI ALAN	**İNŞAAT ALANI (M2)**	**YAPI SINIFI**	**YAPI BİRİM M2 MALİYETİ**	**AMORTİSMAN ORANI**	**AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ**	**AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ**
Yönetim Binası	2.272	3/B	14.400 TL	18%	11.808 TL	26.827.776 TL
Üretim Binası	26.343	3/A	12.250 TL	18%	10.045 TL	264.615.435 TL
Tesisat Binası	886	2/C	7.750 TL	18%	6.355 TL	5.630.530 TL
Güvenlik Kulübesi	15	2/C	7.750 TL	18%	6.355 TL	95.325 TL
Haraci ve Müfeferrik İşler(saha betonu,çevre duvarı, fore kazık vs)						4.000.000 TL
TOPLAM AMORTiSMANLI YAPI DEĞERİ						301.169.066 TL
TOPLAM ARSA+ BİNA DEĞERİ						685.794.115 TL
YUVARLANMIŞ DEĞER						**685.790.000 TL**

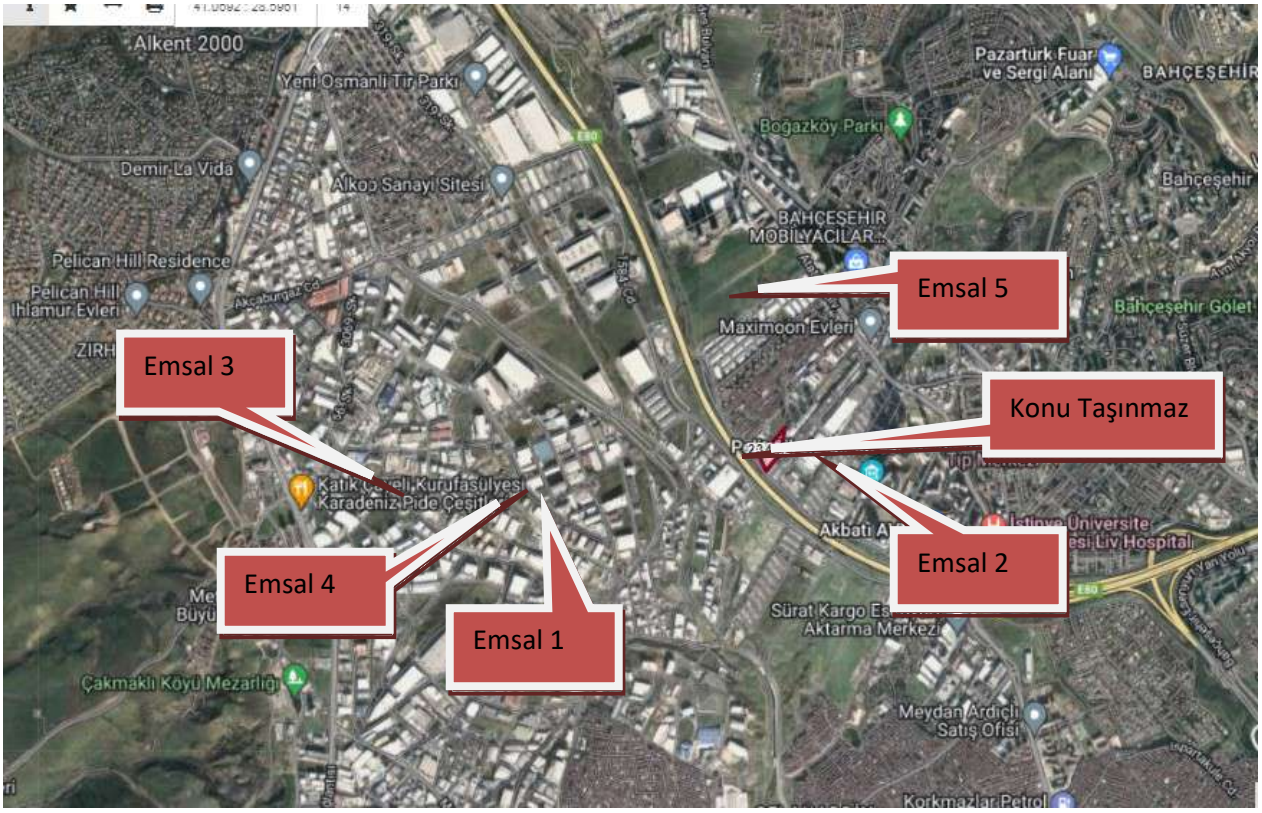
Konu taşınazın değeri maliyet yaklaşımı ile 685.790.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 (m2)	DÜZELTİLMİŞ ALAN (m2)	FİYAT (TL)	BİRİM M2 FİYATI (TL)	KAYNAK	ÖZELLİK
1	Akçaburgaz Sanayi Sitesi	5.150	3.735	598.000	160	Öz İnşaat Gayrimenkul 0 (533) 707 92 77	Bodrum 150 m² H: 2.73 m Giriş kat 1.000 m² H: 4.59 m 1. Normal kat 1.000 m² H: 2.46 m 2. Normal kat 1.000 m² H: 3,1-2.46 m 3. Normal kat 1.000 m² H: 2.71 m Çatı kat 1.000 m² H: 0,3-2,5 m
2	Evren Sanayi Sitesi	1.000	1.000	185.000	185	Akkaya Yapı&İnşaat 0 (532) 370 38 67	Zemin 1000 m² H: 3.7 m 100 m² açık alanı olan tek kat, 3,70 tavan yüksekliği olan fabrika
3	Akçaburgaz Sanayi Sitesi	9.000	7.425	1.000.000	135	Uzman Arsa Ofisi 0 (532) 492 06 11	Giriş kat 4500 m² H: 5 m Çatı Katı 4500 m² H: 1.5-5 m Açık alan 100 m² olan fabrika
4	Akçaburgaz Sanayi Sitesi	5.800	4.324	980.000	227	Remax Ultra 0 (532) 446 42 24	2 BODRUM 900 M2, H:4,15m 1.BODRUM 1.550 M2, H: 3,65m GİRİŞ KAT 825 M2, H:3,70m 1.KAT 825 m2, H:3,45m 2.KAT 825 m2, H:3,45m ÇATI KAT 825 m2, H:0m-5m Açık alan 600 m² olan yeni fabrika
5	Mimsan Sanayi Sitesi	1.800	2.970	420.000	141	Umut Emlak ve Gayrimenkul 0 (554) 538 32 94	900 m² giriş kat, 900 m² üst kat, 200 m² açık alanı olan yaklaşık 25 yıllık fabrika



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 kata indirgenmiştir. Düzeltilmiş alanlar üzerinden konu taşınmazın zemin katına esas kira değeri saptanıp ardından diğer katlar içinde kira değeri şerefiyesi yapılmıştır.

KİRALIK DEPOLAMA VE FABRİKA EMSALLLERİ DÜZELTME TABLOSU					
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
Satış Fiyatı	598.000	185000	1.000.000	980.000	420.000
Pazarlık Payı	15%	5%	5%	30%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	508.300	175.750	950.000	686.000	399.000
Büyüklük(m2)	3.735	1.000	7425	4323,75	2970
Birim M2 Satış Değeri	136,09	175,75	127,95	158,66	134,34
Konum Düzeltmesi	30%	0%	30%	15%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-15%	-5%	-10%	-10%
Tavan Yüksekliği	0%	15%	0%	0%	15%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	10%	35%	5%	25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	177	193	173	167	168
Ortalama	**177,4 TL**				

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	177,4	0,55	98	233.960	234.000
1. Bodrum Kat	6.477	177,4	0,9	160	1.034.063	1.034.100
Zemin Kat	5.570	177,4	1	177	988.065	988.100
1. Normal Kat	5.660	177,4	0,65	115	652.620	652.600
2. Normal Kat	6.238	177,4	0,65	115	719.265	719.300
Toplam	26.343			138	3.627.973	3.628.100
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	177,4	1	177	98.984	99.000
Zemin Kat	558	177,4	1	177	98.984	99.000
1. Normal Kat	578	177,4	0,75	133	76.899	76.900
2. Normal Kat	578	177,4	0,75	133	76.899	76.900
Toplam	2.272	-	-	155	351.765	351.800
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	177,4 TL	0,35	62,1	27.504	27.500
Zemin Kat	443	177,4 TL	0,4	71,0	31.434	31.400
Toplam	886			66,5	58.938	58.900
Toplam	29.501			136,90	4.038.677	4.038.800

Tesis için aylık birim metrekare kira değeri 136,9 TL olarak hesaplanmış olup bölgede faaliyet gösteren aracılarla yapılan görüşmeler sonucu konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %7 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)

Fabrika Alanı	Birim M2 Aylık Kira (TL)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
29.501	136,90	4.038.800	48.465.600	7,0%	692.366.000

Gelir yaklaşımına göre taşınmazın değeri 6+2.336.000 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 değerleme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 4.038.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut ve ticari tarzda geliştirmeler yoğundur. 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 ve gelir yaklaşımı hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı İle Hesaplanan Değeri	685.790.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değeri	692.366.000 TL

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 685.790.000 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, 25.01.2022 tarihinde OZEL-2022-00392 numaralı değerleme raporları 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 değerleme çalışmasının konusu değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanın 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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2024 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri
KDV Hariç	**685.790.000 TL**
KDV Dâhil	**809.232.200 TL**

	Aylık Pazar Kirası
KDV Hariç	**4.038.800 TL**
KDV Dâhil	**4.361.904 TL**

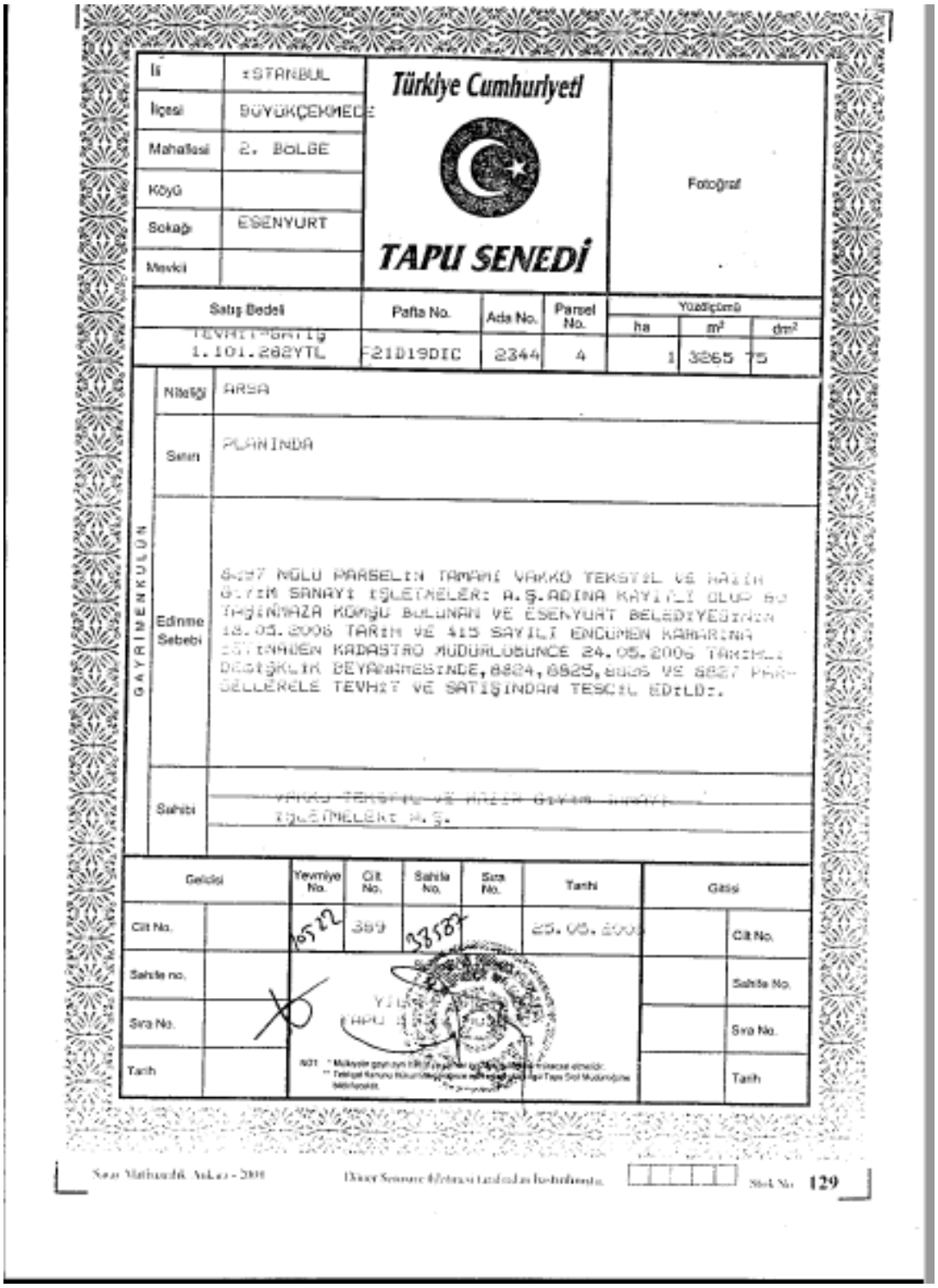
1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

Hazırlayan	**Onaylayan**
Dilek YILMAZ	Neşecan ÇEKİCİ
Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400566	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



İli	İSTANBUL
İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE
Mahallesi	2. BÖLGE
Köyü	
Sokağı	ESENYURT
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
TEVHİT-SATIŞ 1.101.282YTL	F21D19DIC	2344	4	1	3865	75

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	ARSA
Sınırı	PLANINDA
Edinme Sebebi	6297 NOLU PARSELİN TAMAMI VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.ADINA KAYITLI OLUP BU TAŞINMAZA KOMŞU BULUNAN VE ESENYURT BELEDİYESİNİN 18.05.2006 TARİH VE 415 SAYILI ENCÜMEN KARARINA İSTİNADEN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNCE 24.05.2006 TARİHLİ DEĞİŞİKLİK BEYANNAMESİNDE,6824,6825,6826 VE 6827 PARSELLERELE TEVHİT VE SATIŞINDAN TESCİL EDİLDİ.
Sahibi	VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.

Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitti	
Cilt No.		5522	389	38587		25.05.2006		Cilt No.
Sahife no.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT: * Mülkiyete geçen hisse oranı ile birlikte yazılmak suretiyle doldurulacak olmalıdır.
** Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebligat yapılmak üzere Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Sayı: Matbaadık Ankara - 2000 Devlet Sanayiye Kiralanan Tapu Senedi Matbaasında Basılmıştır. Blok No: 129

Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2024-10:03

webtapu

Kaydı Oluşturan: TANER DÜNER (EPOS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1724241771795	2024-12-13-10.03.31.364903	177179

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	19584999
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT
Kurum Adı:	Esenyurt
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	389/38587
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2344/4
AT Yüzölçüm(m2):	13265.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	B.A.K. FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
45258092	(SN:7831173) VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM 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 GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ 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) **MrdgbbDC0tx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C. ESENYURT BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1 - Mer'i İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek 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 tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, iffaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet itlevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde 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 kanunun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiği kesilmeden uygulama yapılamaz.
3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlüktekt 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 almalar ve blok etaftan inşaat istikametrötevesi belirlenecektir.
3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.

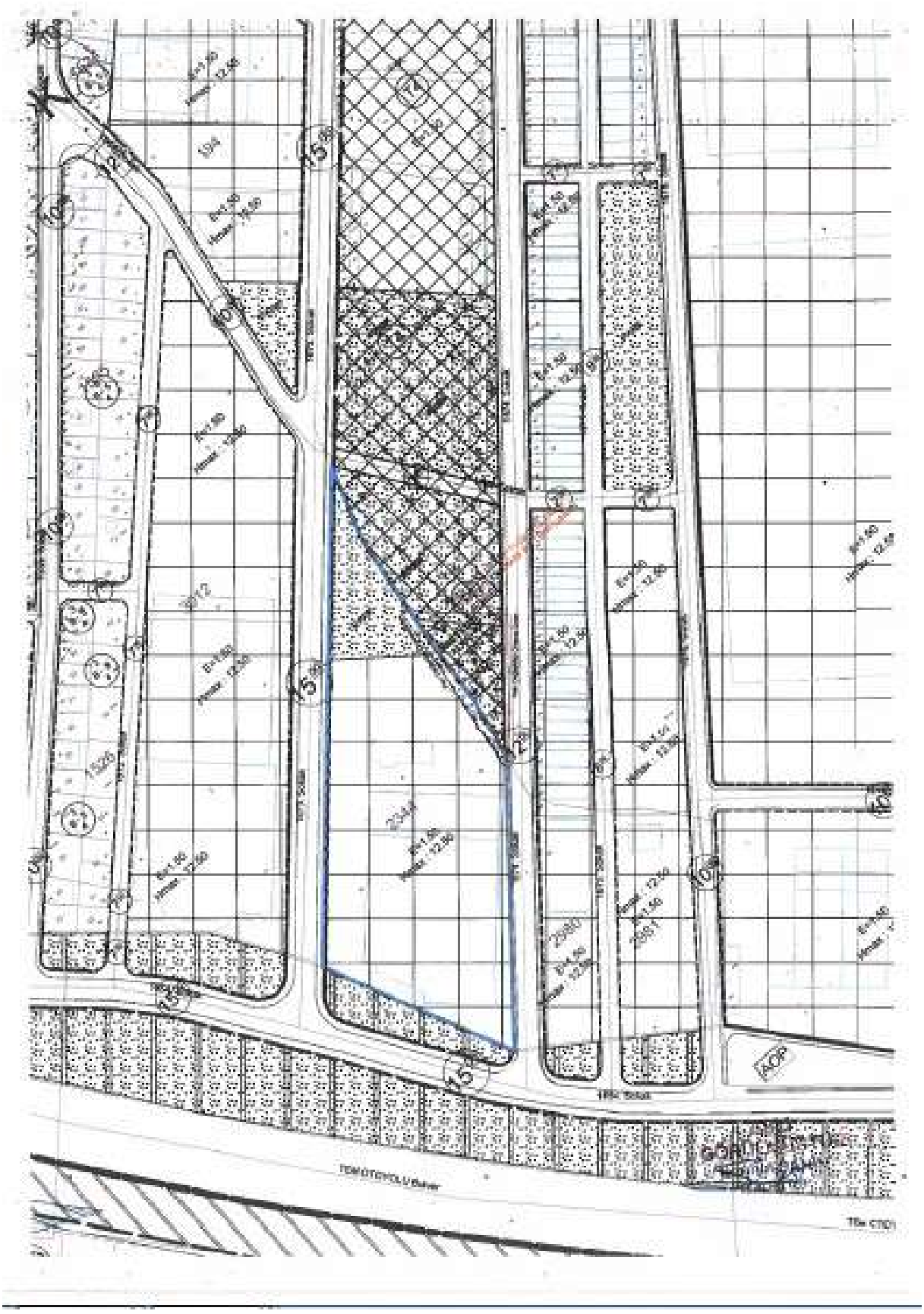
Mer'i İmar Planı	ESENYURT TEM KUZEYİ 2. ETAP PLANI
Fonksiyon	Kısmen Park / Kısmen Pasif Yeşil Alan / Kısmen Sanayi Tesis Alanı

Tasdik Tarihi	14.5.2015 00:00:00	Pafta	F21D19D4B
Ölçeği	1/1000	Ada	2344
İlçe	ESENYURT	Parsel	4
Mahalle	ESENYURT	Hesap Alanı	13266,15 m²

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 MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon:	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 387122.84m - YUKARI (X) = 4548238.30m
Coğrafi Koordinat	41°3'40.304" N 28°39'25.759" E

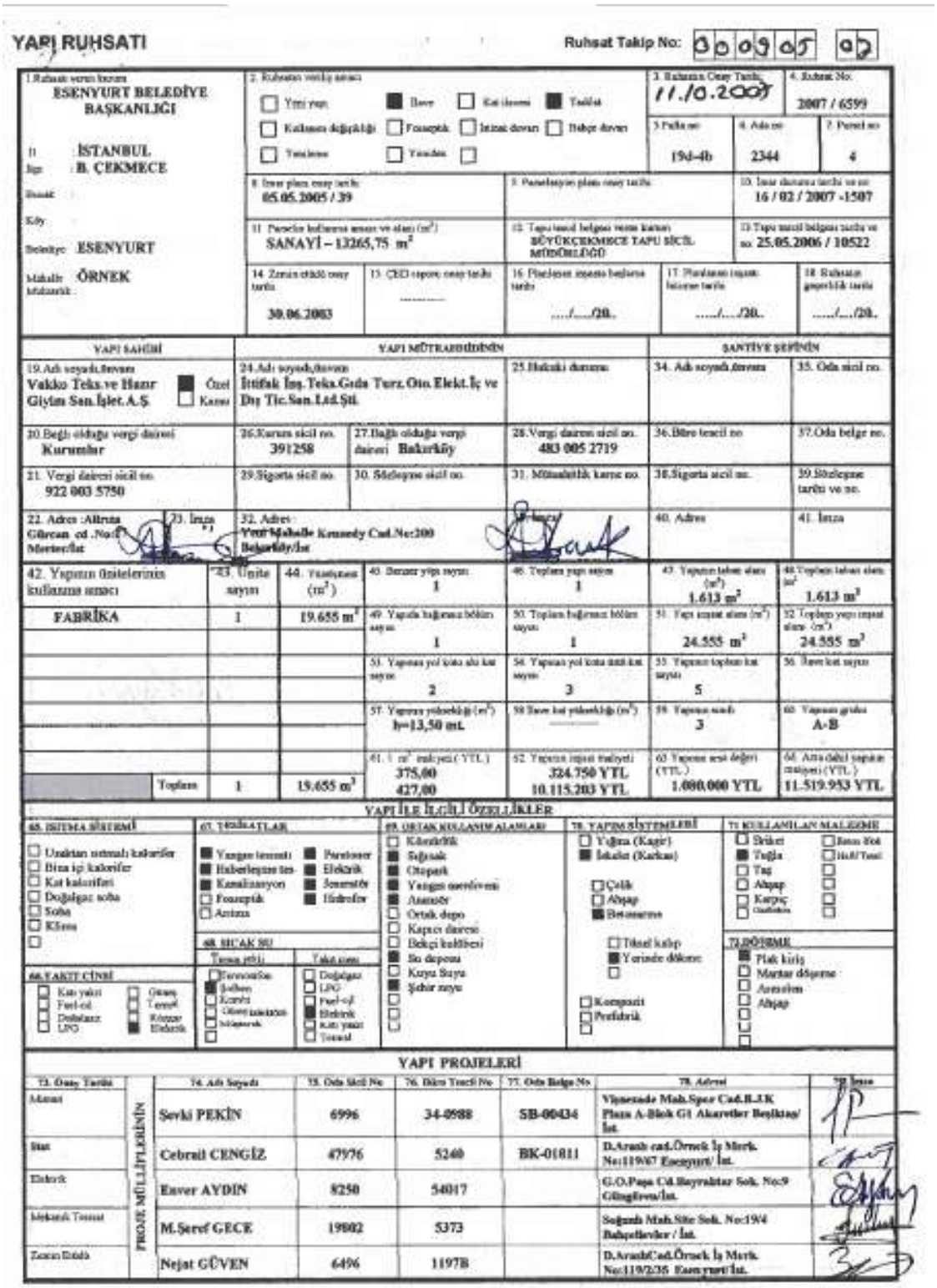


ESENYURT BELEDİYESİ

İMAR DURUM BELGESİ

ADRES		KADASTRO	
İL	İSTANBUL	PAFTA	F21D19D1C
İLÇE	ESENYURT	ADA	2344
MAHALLE	KOZA	PARSEL	4
CADDE/SOKAK	1673. Sokak	ALAN	13265.75
İMAR PLANI			
ÖLÇEK	1/1000	TASDİK TARİHİ	
KULLANIM	Kısmen Park kısmen SanayiAlani		
YÜKSEKLİK	Yönetmelik	TAPU MAHALLESİ	ESENYURT
KAT ADEDİ	Yönetmelik	KAKS/EMSAL	1.50
NİZAM	Ayrik	TAKS	Yönetmelik
ÖN BAHÇE MESAFESİ	Yönetmelik	YAN BAHÇE MESAFESİ	Yönetmelik
AÇIKLAMA	Plan Notu Göster		

Yapı Ruhsatı



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 000905 02

1. Ruhsatı veren İdarenin: ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İl: İSTANBUL
İlçe: B. ÇEKMECE
Belediye: ESENYURT
Mahalle: ÖRNEK

2. Ruhsatın verildiği amaç: ☐ Yeni yapı ■ İlave ☐ Kat ilavesi ■ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fonsiyonel İnşaat devamı ☐ Bahçe duvarı ☐ Tamirat ☐ Yıkım ☐

3. Ruhsatın Onay Tarihi: 11./0.2007
4. Dosyanın No: 2007 / 6599
5. Pafta no: 19d-4b
6. Ada no: 2344
7. Parsel no: 4
8. İmar planı onay tarihi: 05.05.2005 / 39
9. Parselasyon planı onay tarihi:
10. İmar durumu tarihi ve no: 16 / 02 / 2007 -1507
11. Parselin bağımsız arsa ve alanı (m²): SANAYİ – 13265,75 m²
12. Tapu tescil belgesi verme kurumu: BÜYÜKÇEKMECE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 25.05.2006 / 10522
14. Zemin etüdü onay tarihi: 30.06.2003
15. ÇEO raporu onay tarihi: .....
16. Planlanan inşaata başlama tarihi: ..../..../20..
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: ..../..../20..
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ..../..../20..

YAPI SAHİBİ

19. Adı soyadı,ünvanı: Vakko Teks.ve Hazır Giyim San.İşlet.A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kurumlar
21. Vergi dairesi sicil no: 922 003 5750
22. Adres: Altınta Gürcan cd. No:6 Merter/İst
23. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı,ünvanı: İttifak İnş.Teks.Gıda Turz.Otom.Elekt.İç ve Dış Tic.San.Ltd.Şti.
25. Hukuki durumu:
26. Kurum sicil no: 391258
27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Bakırköy
28. Vergi dairesi sicil no: 483 005 2719
29. Sigorta sicil no:
30. Sözleşme sicil no:
31. Müteahhitlik karne no:
32. Adres: Yeni Mahalle Kennedy Cad.No:200 Bakırköy/İst
33. İmza

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı soyadı,ünvanı:
35. Oda sicil no:
36. Büro tescil no:
37. Oda belge no:
38. Sigorta sicil no:
39. Sözleşme tarihi ve no:
40. Adres:
41. İmza:

42. Yapının ünitelerinin kullanım amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)
FABRİKA	1	19.655 m²
Toplam	1	19.655 m²

45. Bitişik yapı sayısı: 1
46. Toplam yapı sayısı: 1
47. Yapının taban alanı (m²): 1.613 m²
48. Toplam taban alanı (m²): 1.613 m²
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
51. Yapı inşaat alanı (m²): 24.555 m²
52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 24.555 m²
53. Yapının yer üstü kat sayısı: 2
54. Yapının yer üstü ilave kat sayısı: 3
55. Yapının toplam kat sayısı: 5
56. İlave kat sayısı:
57. Yapının yüksekliği (m²): h=13,50 mt.
58. İlave kat yüksekliği (m²): .....
59. Yapının sınıfı: 3
60. Yapının grubu: A-B
61. 1 m² maliyeti (YTL): 375,00 / 427,00
62. Yapının inşaat maliyeti: 324.750 YTL / 10.115.203 YTL
63. Yapının arsa değeri (YTL): 1.000.000 YTL
64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 11.519.953 YTL

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

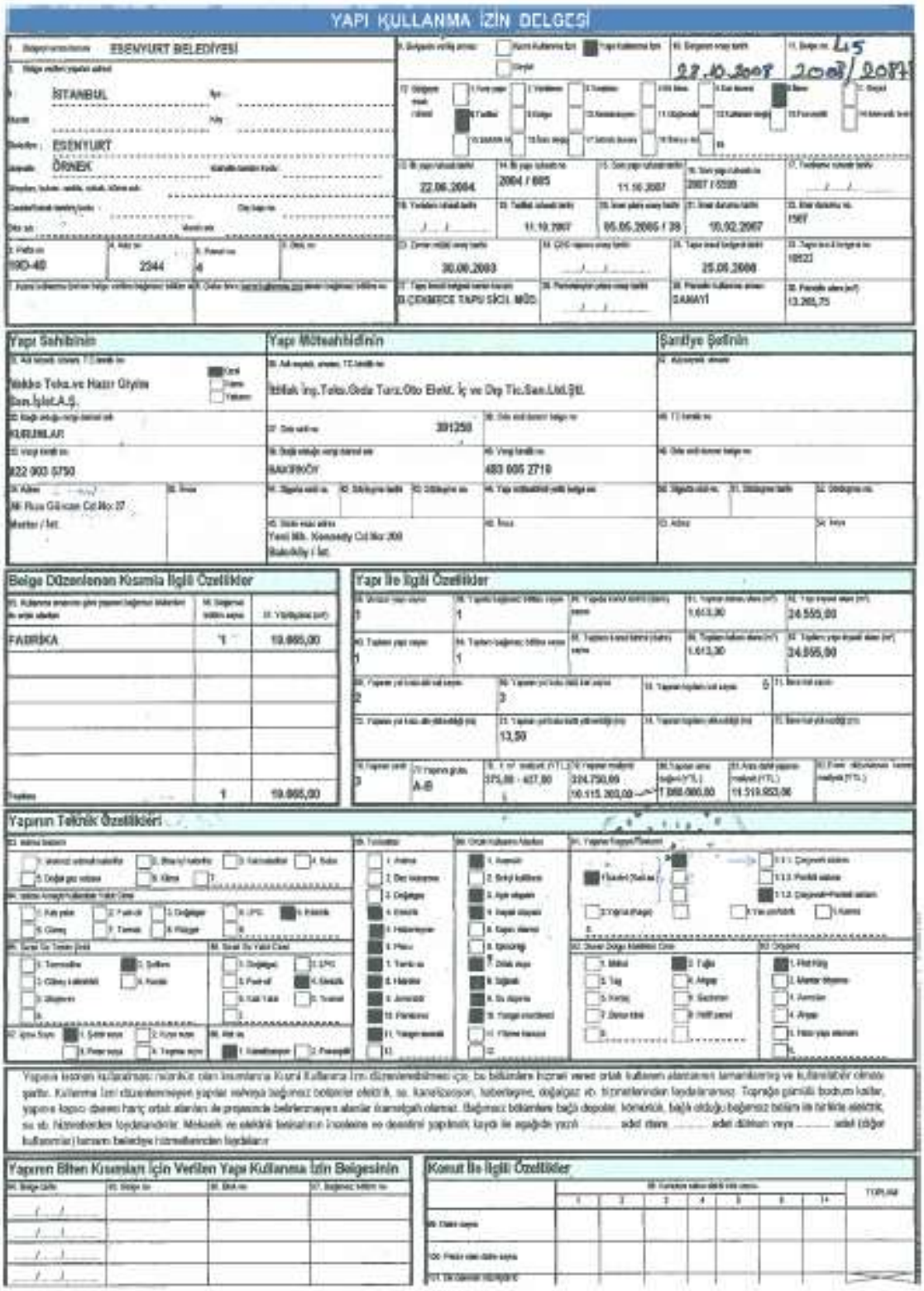
65. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ Bina içi kaloriferler ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz soba ☐ Soba ☐ Klima ☐
66. YAKIT CİNSİ: ☐ Katı yakıt ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Güneş ☐ Termik ☐ Rüzgar ■ Elektrik
67. TESİSATLAR: ■ Yangın tesisatı ■ Paratoner ■ Haberleşme tes. ■ Elektrik ■ Kanalizasyon ■ Jeneratör ☐ Fosseptik ■ Hidrofor ☐ Antenna
68. SICAK SU: Temin şekli: ☐ Termosifon ■ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Kömürlük ☐ Yakıt cinsi: ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı yakıt ☐ Termal
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük ■ Soğuk ■ Otopark ■ Yangın merdiveni ■ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ■ Su deposu ■ Kuyu Suyu ■ Şehir suyu
70. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ■ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ■ Betonarme ☐ Tünel kalıp ■ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik
71. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton Blok ■ Tuğla ☐ Hafif Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Karçe ☐
72. DÖŞEME: ■ Plak kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap ☐

YAPI PROJELERİ

73. Onay Tarihi	74. Adı Soyadı	75. Oda Sicil No	76. Büro Tescil No	77. Oda Belge No	78. Adresi	79. İmza
Mimari	Sevki PEKİN	6996	34-0988	SB-00434	Yıpranade Mah.Spor Cad.B.J.K Plaza A-Blok Gt Akarvtler Beşiktaş/İst.	
İnşa	Cebrail CENGİZ	47976	5240	BK-01811	D.Aranlı cad.Örnek İş Merk. No:119/67 Esenyurt/ İst.	
Elektrik	Enver AYDIN	8250	54017		G.O.Paşa Cd.Bayrakhtar Sok. No:9 Gülsuyu/İst.	
Mekanik Tesisat	M.Şeref GECE	19002	5373		Soğanlı Mah.Site Sok. No:19/4 Bahçelievler / İst.	
Zemin Etüdü	Nejat GÜVEN	6496	1197B		D.Aranlı Cad.Örnek İş Merk. No:119/35 Esenyurt/İst.	

PROJE MÜELLİFLERİNİN

Yapı Kullanma İzin Belgesi



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ESENYURT BELEDİYESİ

İSTANBUL

ESENYURT

ÖRNEK

22.10.2008 2008/2087

22.06.2004 | 2004 / 605 | 11.10.2007 | 05.05.2006 / 39 | 10.02.2007 | 1567

19D-40 | 2344 | 4

30.06.2003 | 25.06.2008 | 18523

ÇEKMECE TAPU SİCİL MÜD. | DAMAYI | 13.265,75

Yapı Sahibinin: Nokka Teks.ve Hazır Giyim San.İşlet.A.Ş.

Yapı Müteahhidinin: İstilak İnş.Teks.Gıda Turz.Otc Elekt. İç ve Dış Tic.San.Ltd.Şti.

Şantiye Şefinin

KURUMLAR | 391258

822 003 5750 | BAKIRKÖY | 483 005 2710

Mk. Rıza Gökcan Cd.No: 27 Merter / İst.

Yeni Mh. Kennedy Cd.No:200 Bakırköy / İst.

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

FABRİKA	1	19.865,00
Toplam	1	19.865,00

Yapı İle İlgili Özellikler

1	1	1.613,30	24.555,00
1	1	1.613,30	24.555,00
2	2	0	
13,50			
3	A-B	375,00 - 427,00	324.750,00 / 10.115.203,00

Yapının Teknik Özellikleri

Yapıya izinsiz kullanılması nazikte olan binalarda Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için; bu binalarda inşaat veya ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlar. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar mevcut bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. tesisatlarından faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapıya kapsı dışarısı hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılamaz olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, konutlar, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire ..... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımlar) tamam belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bitmiş Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

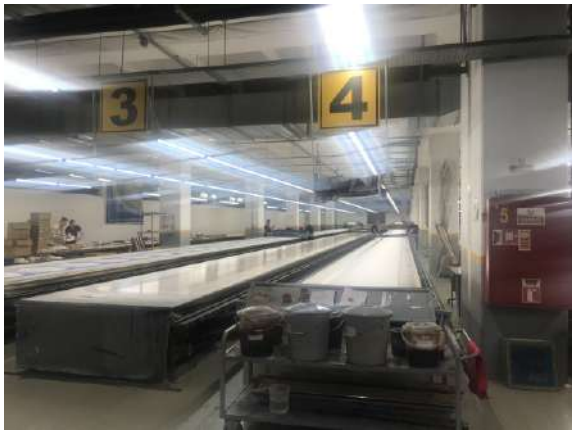
Konut İle İlgili Özellikler

TOPLAM

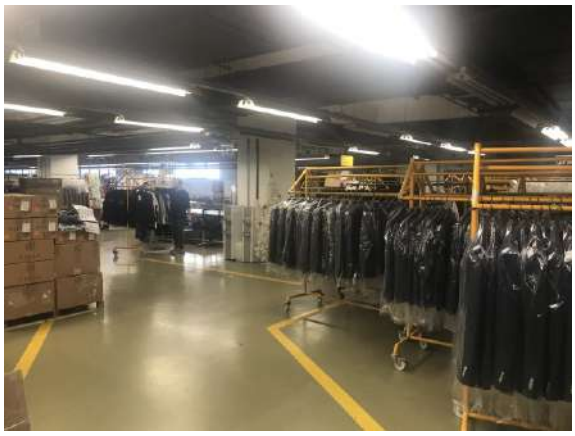
VAKKO

VAKKO

SEVKİYAT
LOJİSTİK MERKEZİ


3
4

5
6



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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği KURULUŞ: 2001

E.Nevzat 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.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği KURULUŞ:2001

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme 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