

# **AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Çerkezköy / TEKİRDAĞ**

**(Tesis)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2015 / 2487**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI .....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI .....	8
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	9
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ .....	10
7.1.	İMAR DURUMU .....	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	11
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	12
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	12
7.5.2.	BELEDİYE BİLGİLERİ .....	12
8.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	13
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	13
8.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	13
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	15
9.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ .....	16
9.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	16
9.2.	AÇIKLAMALAR .....	17
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	18
11.	DEĞERLENDİRME .....	18
12.	FİYATLANDIRMA .....	19
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....	19
12.1.1.	PIYASA BİLGİLERİ .....	19
12.1.2.	EMSAL ANALİZİ .....	20
12.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ .....	21
12.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	22
12.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	24
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	25
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	25
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	25
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	26
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	26
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	26
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	26
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	26
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	26
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
14.	SONUÇ .....	27

# 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi,  
Yıldırım Beyazıt Mahallesi,  
Barbaros Caddesi, No:71  
**Çerkezköy / TEKİRDAĞ**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 07 Aralık 2015 tarih ve 652 - 2015/045 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 28 Aralık 2015

**RAPOR TESLİM TARİHİ** : 31 Aralık 2015

**REVİZE RAPOR TARİHİ  
VE GEREKÇESİ** : 05 Eylül 2016  
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.08.2016 tarih ve  
12233903-325.07-E.9226 nolu yazısına istinaden  
revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir  
çalışma yapılmamıştır.

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 1 adet tesis

**DEĞERLENEN  
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Fevzi Paşa Mahallesi,  
956 ada, 10 parsel üzerindeki fabrika

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : Bkz. İmar Durumu

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve  
üzerindeki tesisin pazar değerinin tespitine yönelik  
olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu  
düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve  
"Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari  
Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ ÇERKEZKÖY OSB BÜNYESİNDE YER ALAN 956 ADA, 10 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN DEĞERİ</b>	<b>119.150.000,-TL</b>
<b>TESİSİN SATIŞ VAADİNE KONU OLAN KISMININ DEĞERİ</b>	<b>50.300.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN**

**: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

**: Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi,  
Yıldırım Beyazıt Mahallesi,  
Barbaros Caddesi, No:71  
Çerkezköy / TEKİRDAĞ**

**DAYANAK SÖZLEŞME**

**: 07 Aralık 2015 tarih ve 652 - 2015/045 no ile**

**MÜŞTERİ NO**

**: 652**

**RAPOR NO**

**: 2015/2487**

**DEĞERLEME TARİHİ**

**: 28 Aralık 2015**

**RAPOR TESLİM TARİHİ**

**: 31 Aralık 2015**

**RAPORUN KONUSU**

**: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve üzerindeki tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.**

**RAPORUN TÜRÜ**

**: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.**

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

**: M. Kıvanç KILVAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114**

**Uygar TOST**

**Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681**

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL  
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN  
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE  
İLİŞKİN BİLGİLER**

**:**

RAPOR TARİHİ	19.11.2015	31.12.2014	27.12.2013
RAPOR NUMARASI	2015/2064	2014/3164	2013/4157
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Öznur AKTULAN (401665) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİC)	119.150.000	90.500.000	81.700.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>

#### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6  
34437 Gümüşsuyu / İstanbul
- TELEFON NO** : (212) 393 01 00
- FAKS NO** : (212) 393 01 07
- KURULUŞ TARİHİ** : 22.11.2005
- KAYITLI SERMAYE TAVANI** : 500.000.000,00 TL
- ÖDENMİŞ SERMAYESİ** : 200.000.000,00 TL
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 24,21
- FAALİYET KONUSU** : Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.

#### PORTFÖYÜNDE YER ALAN

#### GAYRİMENKULLER

- Akbatı AVM
- Akbatı Projesi - 3 adet daire
- Akkoza Projesi – 5 adet daire
- Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
- Caddebostan - Arsa
- Erenköy - Arsa
- Suadiye - Arsa
- Bostancı – Arsa
- Üsküdar – 3 adet Arsa
- Bozüyük - Arsa

## 5. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 6. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Tekirdağ - Çerkezköy
<b>MAHALLESİ</b>	: Fevzi Paşa
<b>PAFTA NO</b>	: 29K2D
<b>ADA NO</b>	: 956
<b>PARSEL NO</b>	: 10
<b>NİTELİĞİ</b>	: Fabrika binası ve müştemilatı <sup>1</sup>
<b>ARSA ALANI</b>	: 377.004,91 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 9676
<b>CİLT NO</b>	: 29
<b>SAHİFE NO</b>	: 2863
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 29.05.2013

### 6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 29.12.2015 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- A.M:TEK Genel Müdürlüğü lehine krokide gösterildiği kısımda 88,00 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 1 TL bedel karşılığı 99 yıllık daimi irtifak hakkı vardır (Başlama tarih:25.06.1993, Bitiş tarih:25.06.2092).(25.06.1993 tarih ve 1380 yevmiye no ile).
- B.M: TEK Genel Müdürlüğü lehine krokide gösterildiği kısım üzerinde 1.088,93 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 99 yıllık daimi irtifak hakkı (Başlama tarih:25.06.1993, Bitiş tarih:25.06.2092).(25.06.1993 tarih ve 1380 yevmiye no ile).
- C.M: TEK Genel Müdürlüğü lehine krokide gösterilen yerde 1.138,95 m<sup>2</sup>'lik bölüm üzerinde 1 TL bedelle 99 yıllık daimi irtifak hakkı vardır (Başlama tarih:25.06.1993, Bitiş tarih:25.06.2092).(25.06.1993 tarih ve 1380 yevmiye no ile).

<sup>1</sup> Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmıştır.



- D.M: TEK Genel Müdürlüğü lehine krokide trafo merkezi ve geçiş yeri olarak belirtilen kısım üzerinde 99 yıllığına intifa hakkı (Başlama tarih:25.06.1993, Bitiş tarih:25.06.2092).(25.06.1993 tarih ve 1380 yevmiye no ile).
- E.M: TEK Genel Müdürlüğü lehine krokide gösterildiği üzere 118,65 m<sup>2</sup> kısım üzerinde daimi intifa hakkı vardır (Başlama tarih:25.06.1993, Bitiş tarih:25.06.2092) (25.06.1993 tarih ve 1380 yevmiye no ile).

**Beyanlar Bölümü:**

- 27.08.2002 tarih, yev:3165 4562 sayılı OSB kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri uygulanır (27.08.2002 tarih ve 3165 yevmiye no ile).
- Gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır (28.09.2005 tarih ve 7625 yevmiye no ile).
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 71.468.322,2 TL (01.12.2015/17041)

**6.3. Takyidat Açıklamaları**

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan "4562 sayılı OSB kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri uygulanır" notu parselin satılması durumunda alıcının OSB Kanunu hükümleri gereği, mal ve hizmet üretimine yönelik sanayi tesisi kurma ve işletme amacını taşıması, kuracağı ve/veya işleteceği tesisin OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 101. ve 102. Maddelerine (bu maddelerde OSB bünyesinde yer alamayacak olan işletme türlerini belirtilmektedir) aykırı olmaması gerektiğini ifade etmektedir. Dolayısıyla bu not taşınmazın kullanım şekli ile ilgili düzenlemeyi belirtmekte olup satışına ve GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Yine konu parsel üzerinde yer alan "Gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır" notu ise OSB kanununun 18. Maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 105. ve 106. Maddelerine istinaden konulmuş olup yukarıda belirtilen açıklamayla paralel olarak alıcının OSB Kanunu ve Yönetmeliklerinin öngördüğü tüm şartları ve Yönetim Kurulu kararlarını kabul etmiş sayılacağını ve öncelikle Organize Sanayi Bölgesi müdürlüğüne müracaatla yatırımlarının uygun olup olmadığı hakkında bilgi alması gerektiğini ifade etmektedir. Dolayısıyla bu not da taşınmazın kullanım şekli ile ilgili düzenlemeyi belirtmekte olup satışına ve GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Satış vaadi şerhi ise parselin ekte yer alan parselasyon krokisindeki 10b olarak belirtilen 125.165,84 m<sup>2</sup>'lik kısmının üzerindeki yapılarla birlikte satışına istinaden konulmuştur. Henüz parselasyon ve tapu devri yapılmadığından tesisin tamamı değerlendirilmiş, ancak AKİŞ GYO yetkililerinden bu kısmın fiilen satışının yapıldığı öğrenilmiş olup satış vaadine konu olan bu bölümün değeri ayrıca belirtilmiştir.

TEK Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları parselden geçen Enerji Nakil hatları için tesis edilmiş olup taşınmazın değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmasına da engel teşkil etmemektedir.

Taşınmaz için yapı kullanma izni alınmış olup tapu kütüğünde cins tashihi yapılmıştır. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi’nin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” denilmektedir. Dolayısıyla taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel yoktur.

**Tapu incelemeleri açısından taşınmazın GYO portföyünde bina başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Çerkezköy OSB Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde konu parselin 22.03.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’na göre “**Sanayi Alanı**” olarak belirlenen saha dahilinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının;

- KAKS: **0,70**
- H<sub>maks</sub>: **Serbest** (Prosesin gerektirdiği yükseklik)
- Çekme mesafeleri:
  - **Ön cephe:** 33 m.
  - **Yan cephe:** 18 m.
  - **Arka cephe:** 30 m.

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Ayrıca parselin 41,51 m<sup>2</sup>’sinin yola terk edilecek kısım olarak görüldüğü bilgisi edinilmiş olup bu hususla ilgili Organize Sanayi Bölgesi’nden alınan yazı ile AKİŞ GYO’nun talep halinde terkin yapılacağına dair beyan yazısı ekte sunulmuştur. Değerlemede terk miktarı ilgili parselin yüzölçümünden düşülerek kıymet takdir edilmiştir. Bu terkin parasal bir değerlemeye tabi tutulmaması sebebiyle taşınmazın GYO portföyüne alınmasına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

## 7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Çerkezköy OSB Müdürlüğü ve ilgisinden temin edilen yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

KULLANIM AMACI	TARİH	NO	ALANI (m <sup>2</sup> )
İlave depo	24.10.1996	29/6	2.580
Apartman (6 adet)	02.07.1987	18/50	720
Havalandırma sistemli arıtma tesisi (*)	24.10.1996	29/7	1.479
Fabrika	25.03.1994	40/21	4.445
Fabrika	05.03.1993	34/27	4.166
Fabrika yapığ ambarı	13.10.1992	31/42	2.845
Fabrika	12.09.1989	23/44	6.173
Fabrika	02.07.1987	19/1	5.830
Ev (5 adet 627 m <sup>2</sup> ), Apartman (18 adet 1.808 m <sup>2</sup> ), Depo (4.284 m <sup>2</sup> ), Fabrika (17.358 m <sup>2</sup> ), Muhtelif (700 m <sup>2</sup> )	04.12.1982	8/12	24.777
Spor tesisi ve jimnastik salonu (2 adet)	22.10.1998	50/17	568
Fabrika binası	20.01.2000	63/10	5.650
Lojman (12 adet 1.218 m <sup>2</sup> ), Fabrika (29.318 m <sup>2</sup> )	28.12.1984	14/38	30.536
Elektrik dönüştürme istasyonları (266 m <sup>2</sup> ) Sanayi depo (145 m <sup>2</sup> ) Çatılı araç parkı (108 m <sup>2</sup> ) Atölye binası (302 m <sup>2</sup> )	24.12.2013	52/1	821
Özel amaçlı depo	24.12.2013	52/2	180
Doğalgaz çevrim santralleri	31.01.2013	3	195
<b>TOPLAM</b>			<b>90.965</b>

(\*) Arıtma tesisi mevcut durumuyla kullanılabilir durumda değildir. Bu sebeple değerlemede kullanım alanına dahil edilmemiş (parasal bir değerlemeye tabi tutulmamış), ancak toplam kullanım alanı içerisinde gösterilmiştir.

### 7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

### 7.4. Yapı Denetim Firması

Konu tesis 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun'dan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

### 7.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

#### 7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

##### 7.5.1.1. Son Üç Yıl İçersisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmaz, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken 29.05.2013 tarihi itibariyle AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur. Bu tarihten sonra herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### 7.5.2. Belediye Bilgileri

##### 7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Çerkezköy OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu parselin eski 15.02.2011 onay tarihli revizyon imar planına göre yapılaşma şartlarının

- TAKS: **0,55**
- KAKS: **0,70**
- $H_{maks}$ : **Serbest** (Prosesin gerektirdiği yükseklik)
- Çekme mesafeleri:
  - **Ön ve arka cephe:** 33 m.
  - **Yan cephe:** 20 m.

şeklinde iken 22.03.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre

- KAKS: **0,70**
- $H_{maks}$ : **Serbest** (Prosesin gerektirdiği yükseklik)
- Çekme mesafeleri:
  - **Ön cephe:** 33 m.
  - **Yan cephe:** 18 m.
  - **Arka cephe:** 30 m.

şeklinde değiştirildiği öğrenilmiştir.

## 8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, Barbaros Caddesi üzerinde konumlu olan 956 ada, 10 nolu parsel üzerinde kurulu olan 71 kapı nolu **tesistir**.

Tesisin büyük bir bölümü halihazırda Altinyıldız firması tarafından tekstil ve konfeksiyon fabrikası olarak kullanılmaktadır. Diğer kısmını oluşturan lojmanlar ve spor tesisi metruk şekilde ve boştur (Küçük bir kısmı mesken ve depo olarak kullanılmaktadır).

Ülkemizin en büyük ve gelişmiş sanayi bölgelerinden biri olan Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan tesis; konumu, tamamlanmış alt yapısı ve ulaşım imkânlarının kolaylığı nedenleriyle artan bir değere sahiptir.

Çerkezköy Belediyesi İtfaiyesi'ne, Akenerji ve Dinarsu firmalarına komşu konumda yer alan tesisin yakın çevresinde sanayi tesisleri ile orta gelir grubu tarafından giriş katları dükkan ve mesken, diğer katları mesken olarak kullanılan, ayrık ve bitişik nizamlarda inşa edilmiş 3-7 katlı binalar ile kısmen boş arsalar bulunmaktadır.

Tesisin bazı önemli noktalara olan yaklaşık uzaklıkları ise aşağıda sıralanmıştır.

- Fatih Bulvarı.....1,2 km.
- Çerkezköy İlçe Merkezi.....1,5 km.
- Çerkezköy Belediyesi.....1,8 km.
- TEM İstanbul-Edirne Yolu.....10 km.
- Marmara Ereğlisi.....35 km.

### 8.2. Bölge Analizi

1970'li yılların sonlarından itibaren sanayinin hızla gelişmesiyle birlikte İstanbul'da kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı, ulaşım maliyetlerinin artması gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi, mekânsal sığramaya yol açmıştır.

İstanbul'un 110 km. batısında ve Tekirdağ'a 56 km. uzaklıktaki Çerkezköy ilçesi güçlü ulaşım bağlantısı ve arsa fiyatlarının ucuzluğu nedeniyle bu sığramadan nasibini almıştır. 1971-74 yıllarında Bakanlar Kurulu'nca teşviki öngörülen Çerkezköy Sanayi Bölgesi, İstanbul sanayisi için oldukça çekici bir duruma gelmiştir.

Çerkezköy'de son derece büyük ölçekli, modern teknoloji kullanılan ve esas olarak dış pazara yönelik üretim yapan sanayi kuruluşları etkinlik göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları dokuma, metal eşya, makina ve imalat dallarında yoğunlaşmaktadır.



Uydu görüntüleri

### 8.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilen mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 9. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

### 9.1. Tesisin Genel Özellikleri

**TOPLAM İŞLETME ALANI** : 377.004,91 m<sup>2</sup>

**TOPLAM İNŞAAT ALANI** : 90.965 m<sup>2</sup>(<sup>2</sup>)

**ELEKTRİK** : Şebeke+Kojenerasyon tesisi

**SU** : Şebeke

**KANALİZASYON** : Şebeke

**TRAFO** : Mevcut (8 adet)

**JENERATÖR** : Yok

**SU DEPOSU** : Mevcut (2 adet 500 tonluk)

**ISITMA SİSTEMİ** : Fabrika, idari bina ve sosyal tesis: Chiller klima

Diğer kısımlar:Isıtma sistemi yok

**YANGIN TESİSATI** : Yangın söndürme cihazları ve dolapları

**PARK YERİ** : Açık otopark alanı mevcut

**SATIŞ KABİLİYETİ** : "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.



## 9.2. Açıklamalar

- Rapora konu tesis 377.004,91 m<sup>2</sup>'lik bir alan üzerine kuruludur.
- Etrafı kısmen fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir. Ancak kadastral sınırları belirleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.
- Kuzeyi Barbaros Caddesi'ne, batısı Dinarsu ve Akenerji (halihazırda boş) firmalarına, güneyi ise Namık Kemal Bulvarı'na cepheli konumdadır.
- Açık alanların büyük bir kısmı betonla; diğer kısımlar ise çim ve ağaçlarla kaplıdır.
- Tesisin büyük bir bölümü halihazırda Altınyıldız firması tarafından tekstil ve konfeksiyon fabrikası olarak kullanılmaktadır. Diğer kısmını oluşturan lojmanlar ve spor tesisi metruk şekilde ve boştur (Küçük bir kısmı mesken ve depo olarak kullanılmaktadır.).
- Tesis bünyesindeki binaların kullanım alanları ve inşai özellikleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Bina Adı	Bölümleri	İnşaat Tarzı	Kat Adedi	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
Fabrika üretim, idari kısım ve sosyal tesis	Apré işletmeleri, boya işletmeleri, mamul kalite yönetimi, mamul depo, hammadde deposu, sosyal tesisler, idari bina, atıl stok değerlendirme üretim işletmesi, kreş, konfeksiyon mamul depo, tekstil fiktif ambarı kimyevi fiktif ambarı, kazan dairesi, çözü taha 1. Salon, dokuma işletmesi, iplik işletmesi, yönetim binası, dokuma 2. Salon, çözü taha 2. Salon, konfeksiyon işletmeleri, arge, güvenlik, sanayi depo, çatılı araç parkı, atölye binası, özel amaçlı depo	Betonarme	1	84.084
Lojmanlar	5 adet dubleks (627 m <sup>2</sup> ) 6 adet bina (720 m <sup>2</sup> ) 1 adet apartman (1.218 m <sup>2</sup> ) Apartman (1.808 m <sup>2</sup> )	Betonarme	Dubleksler:2 (Zemin+ çatı kat) Binalar:3 (Zemin+ 2 normal) Apartman:5 (Zemin+ 4 normal)	4.373
Spor tesis ve jimnastik salonu	Spor salonu, basketbol sahası, soyunma odaları ve misafirhane	Betonarme	1	568
Arıtma tesisi	-	-	-	1.479
Elektrik dönüştürme istasyonları ve doğalgaz çevrim santralleri	-	-	-	461
<b>TOPLAM</b>				<b>90.965</b>

- Fabrika bünyesindeki üretim kısımlarında zeminler palladyen/seramik, duvarlar plastik boyalı/seramik, tavanlar ise plastik boyalı/eternit kaplamadır.
- İdari kısım ve sosyal tesiste zeminler seramik/laminat parke/kısmen granit, duvarlar plastik boyalı, tavanlar plastik boyalı/asma tavadır. Bir kısmı tadilat halindedir.
- Lojmanlar, misafirhane, spor tesisi ve jimnastik salonu hali hazırda bakımsız durumda olup yalnızca küçük bir kısmı mesken ve depo olarak kullanılmakta, diğer kısımları boş ve metruk şekildedir.
- Aritma tesisi hali hazırda kullanılmamaktadır.

## 10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Gayrimenkulün konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli ve bir bölümünün eski ve metruk halde olması gibi hususlar dikkate alındığında yıkılarak farklı fonksiyonlara (OSB Müdürlüğü'nün uygun göreceği sanayi fonksiyonlarında) sahip yeni bir yapının/yapıların inşa edilmesinin ya da tesisin yalnızca atıl olan kısmının yıkılarak diğer kısımların kullanılmaya devam edilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 11. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Çerkezköy OSB bünyesinde yer alması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Mevcut imar durumu,
- Proje geliştirmeye müsait parsel büyüklüğü,
- Çevresindeki ticari ve sınai ağırlıklı yapılaşma,
- Bölgede emsal büyüklüğe sahip arsaların azlığı.

### Olumsuz etken:

- Mevcut binaların bir kısmının metruk durumda olması.

## 12. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazın satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 12.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmakta ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

#### 12.1.1. Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

##### **Satılık fabrika emsalleri:**

- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu 182.571 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 64.865 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip yaklaşık 5 yıllık fabrika binası 40.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~ 615,-USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 530 387 10 10)
- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu 19.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 12.000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip yaklaşık 3 yıllık fabrika binası 8.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~ 665,- USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 212 654 32 54)
- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu yaklaşık 9.240 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4.843 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip yaklaşık 5 yıllık fabrika binası 3.250.000,-USD bedelle satılıktır. (~ 671,- USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 533 480 44 44)

### **Kiralık fabrika emsalleri:**

- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu 15.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 6.000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 15.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~2,5 USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 282 653 03 33)
- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu 8.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3.500 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 10.500,-USD/ay bedelle kiralıktır. (3 USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 282 653 03 33)
- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu 19.326 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 12.642 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 38.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~3 USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 532 569 34 74)

### **Satılık arsa emsalleri:**

- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu 21.597 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, benzer imarlı sanayi imarlı arsa 3.150.000,-USD bedelle satılıktır. (~ 145,-USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 212 852 53 81)
- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu 10.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, benzer imarlı sanayi imarlı arsa 1.850.000,-USD bedelle satılıktır. (~ 170,-USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 282 683 03 33)
- Çerkezköy OSB bünyesinde konumlu 19.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, benzer imarlı sanayi imarlı arsa 3.040.000,-USD bedelle satılıktır. (160,-USD/m<sup>2</sup>) (Tel: 282 651 98 98)

## **12.1.2. Emsal Analizi**

### **Satılık fabrika emsalleri analizi:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli tesislerin fiyatları incelenmiş olup ortalama satış değerlerinin ortalama 650 USD/m<sup>2</sup> mertebesinde olduğu görülmüştür. Bu tespitlerden hareketle % 10 mertebesinde pazarlık payı ve %30 inşaat kalitesi düzeltmesi dikkate alınarak rapor tarihindeki USD kuru itibariyle rapor konusu tesis için 1.190 TL/m<sup>2</sup> kıymet takdir edilmiştir.

### **Kiralık fabrika emsalleri analizi:**

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise fabrika olarak kullanılan yapılardaki rayiç kira değerleri ortalama 2,83 USD/m<sup>2</sup> mertebesinde olup % 10 mertebesinde pazarlık payı olacağı ve konu tesisin kapalı kullanım alanının büyük olması ve yapıların eski olması sebebiyle % 30 mertebesinde bir indirim yapılmak suretiyle rapor tarihindeki USD kuru dikkate alınarak tesisin aylık kira değeri 5,19-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

### **Satılık arsa emsalleri analizi:**

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		145 USD	170 USD	160 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 130 USD	(% 10) 153 USD	(% 10) 144 USD
Alan Düzeltmesi	376.936,40	21.597 - % 40	10.800 - % 40	19.000 - % 40
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Sanayi (Kaks:0,70)	Sanayi (Kaks:0,70) %0	Sanayi (Kaks:0,70) %0	Sanayi (Kaks:0,70) %0
Konum		%0	%0	%0
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzetme		-% 50	-%50	-% 50
Düzeltilmiş Değer	<b>85 USD</b>	78 USD	92 USD	86 USD

Emsal analizinden hareketle tesisin yer aldığı parselin konumu, üzerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti, mevcut imar durumu, yola olan terki, büyüklüğü ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle m<sup>2</sup> birim değeri 85 USD olarak belirlenmiş olup rapor tarihindeki USD kuru da dikkate alınarak satış değeri **245 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

#### **12.1.3. Ulaşılan Sonuç**

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve bölgedeki satılık fabrika emsalleri analizinden hareketle tesisin konumu, kullanım durumu, inşai kalitesi ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alınarak takdir olunan arsa dahil değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
90.965	1.190	108.250.000

## 12.2. İkamet Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler<sup>3</sup> dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşaat yatırımlarının toplam değeri

### a) Arsa Değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Sayfa 21'deki emsal analizinden hareketle tesisin yer aldığı parselin konumu, üzerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti, mevcut imar durumu, yola olan terki, büyüklüğü ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle m<sup>2</sup> birim değeri 85 USD olarak belirlenmiş olup rapor tarihindeki USD kuru da dikkate alınarak satış değeri **245 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

### Buna göre parselin değeri,

376.963,40 m<sup>2</sup> (\*) x 245,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **92.350.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) 41,51 m<sup>2</sup>'lik yola terk miktarı toplam alandan düşülmüştür.

## b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumları dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapıların yaşı ve yapım tarzına göre aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Bölgedeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin sanayi yapılarında (üretim ve idari kısım) 500 TL, konut/lojman vb. yapılar ile spor tesislerinde ise 600 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Fabrika üretim, idari kısım ve sosyal tesis binalarının yaşları (~ 1-34) itibariyle yıpranma payı ortalama % 40 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda bina değeri için 300 TL kıymet takdir edilmiştir.

Lojmanların yaşları (~ 30-35) itibariyle metruk olmaları da dikkate alınarak yıpranma payı % 80 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda bina değeri için 120 TL kıymet takdir edilmiştir.

Spor tesis ve jimnastik salonunun yaşı (~ 18) itibariyle metruk durumda olması da dikkate alınarak yıpranma payı % 65 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda bina değeri için 220 TL kıymet takdir edilmiştir.

Elektrik dönüştürme istasyonları ve doğalgaz çevrim santralleri ise -işlevsel özellikleri dikkate alınmaksızın- sanayi yapısı vasfında kabul edilmiş (ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetleri 500 TL/m<sup>2</sup>) ve yapı yıpranma payı %45 olarak belirlenerek hesaplamalarda bina değeri için 275 TL kıymet takdir edilmiştir.

Bina Adı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
Fabrika üretim, idari kısım ve sosyal tesis	84.084	300	25.225.000
Lojmanlar	4.373	120	525.000
Spor tesis ve jimnastik salonu	568	210	120.000
Elektrik dönüştürme istasyonları ve doğalgaz çevrim santralleri	461	275	125.000
Diğer inşai yatırımlar (teknik alt yapı, çevre çiti, saha kaplaması, güvenlik kulübesi vd.)		Maktuen	805.000
<b>TOPLAM</b>			<b>26.800.000</b>

**Not:** Tabloda yer alan binaların kullanım alanları ile tesisin toplam kullanım arasındaki fark atıl durumdaki arıtma tesisinin (1.479 m<sup>2</sup>) değerlemeye dahil edilmemesinden kaynaklanmıştır.

## Ulaşılan Sonuç

Özet olarak konu tesisin İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAI YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
92.350.000	26.800.000	119.150.000

### 12.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri sağlayacağı varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m<sup>2</sup> satış değeri : 1.190 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 5,19 TL

Satış Değeri / kira değeri : 1.190 / 5,19 = 229,29 Ay /12 Ay = 19,11 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 19,11 = % 5,233 olarak belirlenmiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu tesisin mevcut kullanım fonksiyonu itibariyle takdir olunan aylık kira değeri ve hesaplanan satış değeri aşağıda sunulmuştur.

Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı

Taşınmazın Aylık Net Geliri = 90.965 m<sup>2</sup> x 5,19 TL/m<sup>2</sup> = 470.000 TL

Taşınmazın Yıllık Net Geliri = 12 Ay x 470.000 TL/Ay = 5.640.000 TL

Kapitalizasyon Oranı = % 5,233 olmak üzere

**Taşınmazın Değeri = 5.640.000 TL / % 5,233 ≈ 107.800.000 TL** olarak belirlenmiştir.



## 13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 13.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

ÇERKEZKÖY OSB'DEKİ TESİS İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	108.250.000
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	119.150.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	107.800.000

Görüleceği üzere üç yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır. Ancak nihai değer olarak, taşınmazın imar durumunun sağladığı faydaları ihtiva etmesi ve kira gelirin, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arzedebileceği sebepleriyle "İkame Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 119.150.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında fabrika olarak kullanılan yapılardaki rayiç kira değerleri ortalama 2,83 USD/m<sup>2</sup> mertebesinde olup % 10 mertebesinde pazarlık payı olacağı ve konu tesisin kapalı kullanım alanının büyük olması ve yapıların eski olması sebebiyle % 30 mertebesinde bir indirim yapılmak suretiyle rapor tarihindeki USD kuru dikkate alınarak tesisin aylık kira değeri 5,19-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Buna göre tesisin aylık kira değeri için

$90.965 \text{ m}^2 \times 5,19 \text{ TL/m}^2 \cong 470.000 \text{ TL}$  olarak belirlenmiştir.

### **13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### **13.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **13.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi**

Değerlemeye konu tesis bir bütün halinde kullanılmakta olup bölünmüş kısımları yoktur. Ancak parselin 4 parçaya ifraz edilmesi (bölünmesi) planlanmakta olup bu parselasyonu gösterir kroki ekte sunulmuştur. Krokide 10b olarak belirtilen kısım tapu kayıtlarındaki satış vaadine konu olan bölüm olup satışının yapıldığı, ancak henüz parselasyonun ve tapu devrinin tamamlanmadığı öğrenilmiştir. Bu kısım 125.165,84 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup tesis yapılarının bu kısım üzerinde kalan toplam inşaat alanı ise yaklaşık 45.231 m<sup>2</sup>dir. Satış vaadine konu olan bu kısmın bugünkü rayiçlerle ve üzerindeki mevcut yapılarla birlikte toplam değeri 50.300.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### **13.6. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

### **13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

### **13.8. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Tesisin yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup mevcut kullanımını yansıtan cins tashihi de yapılmıştır.

### **13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Cins tashihi yapılmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış olan konu taşınmaz GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilir.

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis**in yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, parselin yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, tesis bünyesindeki yapıların kullanım alanı büyüklüklerine, inşai ve fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre,

### 1. Bir bütün halinde piyasa değeri için,

**119.150.000,-TL** (Yüzondokuzmilyonyüzellibin Türk Lirası)

(119.150.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*)  $\cong$  **37.433.000,-Euro**)

(119.150.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*)  $\cong$  **40.903.000,-USD**)

### 2. Satış Vaadine konu olan kısmın piyasa değeri için,

**50.300.000,-TL** (Ellimilyonüçyüzbin Türk Lirası)

(50.300.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*)  $\cong$  **15.803.000,-Euro**)

(50.300.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*)  $\cong$  **17.267.000,-USD**)

### 3. Aylık kira değeri için ise;

**470.000,-TL** (Dörtüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(470.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*)  $\cong$  **147.659,-Euro**)

(470.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*)  $\cong$  **161.346,-USD**)

(\*) 30 Aralık 2015 tarihli TCMB döviz satış kurları ; 1,-Euro = 3,183 TL; 1,- USD = 2,913 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 140.597.000,-TL ; Satış vaadine konu olan kısmın KDV dahil değeri 59.354.000,-TL ; KDV dahil kira değeri ise 554.600,-TL 'dir.

**Rapor konusu tesisin Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2015

(Değerleme tarihi: 28 Aralık 2015)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

**Eki:**

- Konum Krokileri
- Tapu sureti
- Fotoğraflar
- Tesisin konumu ve yerleşim planları
- Vaziyet planı
- İmar durum örneği
- Parselasyon krokisi taslağı
- OSB Müdürlüğü yazısı
- AKİŞ GYO beyanı
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (37 adet)
- Tapu Kaydı (TAKBİS çıktısı)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Samsun Sok. No: 37  
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8  
34710 Acıbadem, Beşiktaş/İstanbul  
Kodlu Yönt. Dairesi: 3060514475  
TELEFON: 0212 345 5000

**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Uygar TOST**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401681)