

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Çiftlikköy / YALOVA
(Tesis)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2014 / 3161

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	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	9
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	10
7.1.	İMAR DURUMU	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR ..	10
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	10
8.	TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ	12
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	14
9.	TAŞINMAZIN / TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
10.	AÇIKLAMALAR	16
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	16
12.	DEĞERLENDİRME	16
13.	FİYATLANDIRMA	17
13.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	17
13.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	19
13.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	21
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	22
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	22
14.2.	KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	23
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	23
14.4.	BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	23
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	24
14.7.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	24
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
15.	SONUÇ	25

1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Denizçalı Köyü, Taşköprü Mevkii,
Yalova-İzmit Karayolu üzeri
1126 ve 1145 parseller
Çiftlikköy / YALOVA

DAYANAK SÖZLEŞME : 11 Aralık 2014 tarih ve 652 - 2014/019 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 26 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2014

**REVİZE RAPOR TARİHİ
VE GEREKÇESİ** : 02 Aralık 2015
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.10.2015 tarih ve 12233903-340.99-E.11672 nolu yazısına istinaden revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 2 adet parsel ve üzerlerindeki tesis

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : Bkz. Tapu Kayıtları

İMAR DURUMU ÖZETİ : Emsal:0,70; Hmax: Serbest yapılaşma
koşullarında Sanayi Alanında kalmaktadır.
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet parsel ve
üzerlerindeki 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.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ DENİZÇALI KÖYÜ'NDE YER ALAN 1125 ve 1145 PARSELLER VE ÜZERLERİNDEKİ TESİSİN TOPLAM DEĞERİ	16.200.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Denizçalı Köyü, Taşköprü Mevkii (Yalova - İzmit Karayolu üzeri) 1126 ve 1145 nolu parseller <u>Ciftlikköy / YALOVA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 11 Aralık 2014 tarih ve 652 - 2014/019 no ile
MÜŞTERİ NO	: 652
RAPOR NO	: 2014/3161
DEĞERLEME TARİHİ	: 26 Aralık 2014
RAPOR TARİHİ	: 31 Aralık 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet parsel ve üzerlerindeki 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 Engin AKDENİZ Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	:

RAPOR TARİHİ	27.12.2013	22.08.2012
RAPOR NUMARASI	2013/4214 (*)	2012/1622 (**)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	53.440.000	46.400.000

(*) Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır. 1126, 1145 ve eski 1146 nolu parsellerin üzerinde yer alan inşai yatırımları kapsamaktadır. 1146 nolu parsel ifraz olmuş, 151 ada, 1 ve 2 parseller meydana gelmiştir.

(**) 1126, 1145 ve eski 1146 nolu parsellerin üzerinde yer alan inşai yatırımları kapsamakta olup Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. firması için hazırlanmıştır

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Akiş 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** : 200.000.000,00 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 - 6 adet daire
 - Akkoza Projesi – 10 adet daire
 - Yalova Çiftlikköy - Tesis
 - Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
 - Bozüyük Bilecik - Tesis
 - Bozüyük Bilecik - Arsa
 - İstanbul Tekstil Kent - Dükkan
 - Caddebostan - Arsa
 - Erenköy - Arsa
 - Suadiye - Arsa
 - Bostancı - 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 değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik 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 ¹

1126 Parsel :

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: ----
PARSEL NO	: 1126
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Binası (²)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.951 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1408
CİLT NO	: 15
SAYFA NO	: 1449
TAPU TARİHİ	: 15.03.2013

1145 Nolu Parsel

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: ----
PARSEL NO	: 1145
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Binası ve Arsası (³)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 29.413,14 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1408
CİLT NO	: 16
SAYFA NO	: 1519
TAPU TARİHİ	: 15.03.2013

¹ Taşınmazlar AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur.

² Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

³ Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.12.2014 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

1126 parsel:

Serhler Bölümü:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine 08.01.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile **arzi irtifak hakkı** vardır.
- **TEİAŞ Genel Müdürlüğü** lehine 20.08.2007 tarih ve 3266 yevmiye no ile **3.227,06 m²**'lik kısım üzerinde **irtifak hakkı**.

1145 parsel:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine folyesinde görüleceği gibi 08.11.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile **arzi irtifak hakkı** vardır.
- **TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş.** Genel Müdürlüğü lehine 17.11.2006 tarih ve 3378 yevmiye no ile 1.786,61 m²'lik kısım üzerinde daimi **irtifak hakkı**.
- **TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş.** Genel Müdürlüğü lehine 20.08.2007 tarih ve 3270 yevmiye no ile 2.560,01 m²'lik kısım üzerinde **irtifak hakkı**.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yer alan arzi irtifak hakkı, bir gayrimenkulde başka bir gayrimenkul lehine hak tesis edilmesi işlemi olup genellikle geçiş hakkı ya da kaynak kullanım hakkı için konulmaktadır. (konu parseller aleyhine ve 855 parsel lehine hangi amaçla konulduğu öğrenilememiştir) Bu irtifak hakkı taşınmazların değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmalarına da engel teşkil etmemektedir.

Konu parseller üzerinde yer alan ve TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları ise parsellerden geçen Enerji Nakil hatları için tesis edilmiş olup taşınmazların değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmalarına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazlar için yapı kullanma izni alınmış (eski 1080 parsel olarak) 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 taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel yoktur.

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

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Taşköprü Belde Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu parsellerin 01.08.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Denizçalı 3. Etap Revizyon İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

$$\text{Emsal} = 0,60$$

$$H_{\max} = \text{Serbest}$$

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşköprü Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde tesise ait eski 1080 parsel üzerinden 12.03.1987 tarih ve 19/11 nolu, 2981 sayılı yasa kapsamında, 55.230 m² kullanım alanlı sanayi tesisi için alınmış yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüştür. Ayrıca 04.01.2001 tarih ve 2 nolu güçlendirme ruhsatı ile 05.02.2003 tarih – 13 nolu yapı kullanma izin belgesi (güçlendirme) bulunmaktadır. Rapora konu 1126 ve 1145 parseller eski 1080 parselin birkaç kez ifraz işleminden geçmesiyle ve imar uygulamasıyla meydana gelmiş olup uydu fotoğrafı üzerinden yapılan yaklaşık ölçümlere göre halihazırda iskanlı fabrika binasının 11.100 m² lik bölümü 1126 parsel üzerinde; 6.000 m² lik bölümü ise 1145 parsel üzerinde yer almaktadır.

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 İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazlar AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil A.Ş. adına kayıtlı iken Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği 15.03.2013 tarihinde gerçekleşmiştir.

7.5.2. Belediye Bilgileri

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

Bölgede 01.08.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli imar planı geçerli olup bu tarihten sonra imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8. TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Yalova İli, Çiftliköy İlçesi, Taşköprü Beldesi, Denizçalı Köyü, Topçuçiftliği Mevkii, Yalova – İzmit (D-575) Karayolu üzerinde yer alan **tesisin 1126 ve 1145 nolu parsellerin sınırları içerisinde kalan bölümüdür.**

Orta-büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan tesisin yakın çevresinde, Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli konumda akaryakıt satış istasyonları, fabrika satış mağazaları ve sanayi tesisleri, iç kesimlerde ise sanayi tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Bölgedeki başlıca sanayi tesisleri AKSA, AK- AL, AK-KİM, AKTOPS, AKENERJİ ile Taşköprübeldesinde yer alan Yalova Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Başkanlığı Küçük Sanayi Sitesi'dir.

Tesis, Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli olması ve ilçe merkezine yakınlığı, bölgenin ticari ve sınai potansiyeli ve reklam kabiliyeti gibi üstün özelliklere sahiptir.

Tesis, Taşköprü Beldesi'ne 800 m., Yalova Taşköprü Askeri Havaalanı'na 3,2 km., Denizçalı İlçe Merkezi'ne 8,5 km., Yalova merkeze ise yaklaşık 11 km. mesafededir.



Konum Krokisi

8.2. Bölge Analizi

Çiftlikköy İlçesi :

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Yalova İlinin en işlek, hareketli ve çekici ilçelerinden bir olan Çiftlikköy'ün Belediye sınırı alanı 5.946 dönümdür. Yalova İzmit devlet karayolu üzerinde bulunan ilçe, Yalova'nın doğusunda, Marmara denizinin güneyinde, Karamürsel ilçesinin batısında yer almaktadır.

Çiftlikköy'ün geçmişi oldukça eskiye dayanır. Yörenin bilinen ilk adı Pylai'dir. Yörede, Helenistik Çağ'dan Bizans Çağı'na Kadar çok sayıda ve değişik zamanlara ait yazıt ele geçirilmiştir. Adına ilk olarak 4. Yüzyılda rastlanmaktadır. Justinyen devrinde Hersek-İznik yolu önem kazanınca, Pylai kenti de büyük gelişme göstermiştir. 1097 yılında 1. Haçlı Seferi'nde, Latin ordularının bir kısmı buradan geçmiştir. 1146'da Manvel Komnenos birtakım Hıristiyan göçmenleri Pylai'ye yerleştirmiştir. 93 harbinden sonra Bulgaristan'ın Şumnu kasabasından gelenler tarafından iskân edilen bölgeye, 1923'ten sonra Kafkasya'dan gelenler yerleşmiştir. Çiftlikköy, eski Roma İmparatoru Büyük Konstantin'in annesi Helena'nın doğduğu ve adını verdiği Helenapolis şehri'nin bulunduğu yerdir. Köydeki Kara Kilise kalıntıları, Helenapolis'in kalıntılarıdır. Çiftlikköy adı, 1932 yılında, Atatürk tarafından verilmiştir. Eski adı Kadı Çiftliği böylece kaldırılmıştır. Atatürk'ün gelip kahve içtiği ve bir müddet dinlendiği ev halen korunmaktadır.

Çiftlikköy'e bağlı bir belde, bir bucak ve dokuz köy bulunmaktadır. Bunlar Taşköprü Beldesi, Kılıç Merkez Bucağı ile Gacık , Sultaniye , Burhaniye , Çukurköy , Denizçalı , Dereköy, İlyasköy, Kabaklı ve Laledere köyleridir.

İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak, sebzeçilik, meyvecilik, çiçekçilik ve tarım ve hayvancılığa dayalıdır.

İlçede; 47.515 dekar tarım alanı, 26.400 dekar sulu alan, (3370 dekarı sera ve açıkta sebze, 10.874 dekarı meyve, 338 dekarı açık ve süs bitkisi, 11.818 dekarı tahıl ve baklagil ekimi) 21.113 dekar kuru alan (10.933 dekarı ekilen, 10.180 dekarı nadasa bırakılan) mevcuttur. Ayrıca, 2489 dekar çayır ve mera, 27.220 dekar orman ve 20.657 dekar tarıma elverişsiz alan bulunmaktadır. Hayvancılık, ilçede tarım sektörüne göre daha sınırlı sayıda ailenin uğraştığı bir ekonomik faaliyettir.

1970'li yılların başında kurulan AKSA fabrikası bölgenin ilk fabrikasıdır. Daha sonraki yıllarda özellikle Yalova - İzmit Yolu'na cepheli alanlar üzerine kurulan orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile birlikte bölge sanayi açısından da büyük bir gelişme göstermiştir. Akrilik kimya ve tekstil sanayiinin önde gelen kuruluşları (AKSA, AK- AL, AK-KİM ve AKTOPS) ile diğer yan hizmet veren kuruluşlar ilçede faaliyet göstermektedirler.

Ayrıca Taşköprü Beldesi sınırlarında, 160 dönüm arazi üzerine kurulmuş bulunan Yalova Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Başkanlığı Küçük Sanayi Sitesi'nde 209 dükkânda, 564 kişi çeşitli meslek dallarında faaliyetlerine devam etmektedir. (Bu rakamlar kayıtlarda, ülke genelinde yaşanan son ekonomik kriz öncesinde 276 dükkânda toplam 1.200 çalışan olarak yer almaktadır.) Bunun yanı sıra fason mal olarak tekstil üretimi yapan çok sayıda atölye, köylere kadar yayılmıştır. Kılıç Köyü sınırlarında Sebze-Meyve dondurulmuş gıda ürünleri tesisleri bulunmaktadır.

17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen afet nedeni ile Çiftlikköy İlçesinde merkez belde ve köyler dahil olmak üzere; 4.162 konut ve 101 işyeri yıkılmış, 3.571 konut ve 206 işyeri orta hasar görmüştür. Yaz turizminin yoğun yaşandığı ilçede, Kılıç Köyü siteler bölgesi ile Denizçalı köyü Topçular mevki bölgesinde bulunan sitelerden 2.664'ü yıkılmış, 1.977'si orta hasar görmüştür. Bu bölgede, sitelerin içinde ve çevresinde bulunan 21 işyeri yıkılmış, 2 işyeri de orta hasar görmüştür. Deprem sonrası bölgedeki sanayi tesislerinin çoğunda güçlendirme çalışmaları yapılmıştır.

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 kullandırmak 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 satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

9. TAŞINMAZIN / TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM İŞLETME ALANI: 44.364,14 m²

TOPLAM İNŞAAT ALANI: 17.100 m² (4)

ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Yok
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Arıtma tesisinden şebekeye deşarj
DOĞALGAZ	: Yok (Bölgede mevcut)
SU DEPOSU	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Ak-AI Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait santralden gelen kızgın buhar ile ısıtılmaktadır.
KOMPRESÖR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut (üretim alanlarında merkezi sistem)
ATIKSU	
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
KULLANMA SUYU	
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın hidrantları, söndürme cihazları ve dolapları
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

⁴ Yapı kullanma izin belgesinden ve uydu fotoğrafından yapılan yaklaşık ölçümlerden hareketle rapora konu parsellerin sınırları içerisinde kalan kullanım alanıdır.

10. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu tesisin konumlu olduğu 1126 parsel 14.951 m², 1145 parsel ise 29.413,14 m² yüzölçümlüdür.
- Parseller üzerindeki yapılar Ersur Tekstil firmasının kiracı olarak tekstil imalathanesi ve depo amacıyla kullandığı fabrika tesisinin bir bölümünü oluşturmaktadır.
- Tesisin diğer bölümleri 0 ada, 523 parsel ve 151 ada, 1 parsel üzerinde yer almaktadır. 151 ada 1 parsel de AKİŞ GYO mülkiyetindedir. 523 parsel ise Taşköprü Belediyesi mülkiyetinde olup 20.01.1981 tarihinden başlamak üzere 50 yıl müddetle AK-AL Tekstil Sanayii A.Ş. lehine kira sözleşmesi mevcuttur.
- Yapılan ölçümlere göre 1126 parsel üzerinde tesisin yaklaşık 11.100 m² lik bölümü, 1145 parsel üzerinde ise yaklaşık 6.000 m² lik bölümü yer almaktadır.
- Tesisin 1126 ve 1145 parseller üzerinde yer alan bölümlerinde tek katlı depo alanları ve boş alanlar bulunmaktadır.
- Açık alanlar çim, asfalt ve saha betonu ile kaplıdır.
- Tesisin etrafı kısmen üzeri demir parmaklıklı ihata duvarı kısmen de beton direkli fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir.
- Rapora konu parseller eğimsiz ve engebesiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

11.EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Tesisin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında binaların yenilenerek ya da yeniden inşa edilerek mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

12.DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Yalova - İzmit Karayolu'na cepheli olması,
- Arsaların büyüklüğü,
- Reklâm kabiliyeti,
- Peyzaj düzenlemelerinin yapılmış olması,
- Arsaların imar durumları,
- Bölgenin sınai potansiyeli,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Binaların eski olması.

13.FİYATLANDIRMA

Tesisin satış (pazar) değerinin 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

13.1.Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul (arsa ve bina birlikte) için birim fiyat belirlenmektedir.

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

Bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 – Satılık:** Taşköprü’de taşınmaza yakın mesafede yer alan 5.900 m² arsa üzerinde 4.400 m² kapalı alanlı 20 yıllık fabrika binası 6.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 226 814 56 53) (~1.363,-TL/m²)
- **Emsal 2 – Satılık:** Çiftlikköy’de taşınmazla aynı bölgede yer alan 80.000 m² sanayi imarlı (Emsal:0,50) arsa üzerinde 9.436 m² kapalı alanlı 3 yıllık fabrika binası 9.500.000,-USD bedelle satılıktır. (Tel: 532 490 11 56) (~1.007,-USD/m²)
- **Emsal 3 – Satılık:** Taşköprü’de taşınmaza yakın mesafede, sanayi sitesi içerisinde yer alan 575 m² kullanım alanlı imalathane 650.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 226 353 36 23) (~1.130,-TL/m²)
- **Emsal 4 – Kiralık:** Taşköprü’de taşınmaza yakın mesafede, sanayi sitesi içerisinde yer alan 880 m² kullanım alanlı imalathane 5.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Tel: 226 352 68 66) (~6,-TL/m²)
- **Emsal 4 – Kiralık:** Taşköprü’de taşınmaza yakın mesafede, sanayi sitesi içerisinde yer alan 1.500 m² kullanım alanlı 3 yıllık depo+ofis (2.550 m² arsa üzerinde) 17.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Tel: 535 623 00 23) (~12,-TL/m²)
- **Emsal 5 – Kiralık:** Taşköprü’de taşınmaza yakın mesafede yer alan 360 m² kullanım alanlı 15 yıllık binada yer alan depo 1.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Tel: 226 814 60 99) (~4,-TL/m²)

Emsal Analizi (Satılık Emsaller):

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		1.363 TL	2339 TL (*)	1130 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 1227 TL	-10% 2104 TL	-10% 1.017 TL
Alan Düzeltmesi	Fabrika Tesisi: 17.100 m ²	4.400 -10%	9.436 0%	575 -20%
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,50)	Sanayi (Kaks:0,60)
Konum		0%	10%	20%
Yapı Kalitesi		0%	-60%	0%
Toplam Düzetme		-20%	-50%	-10%
Düzeltilmiş Değer	1.033 TL	1.104 TL	1.018 TL	976 TL

(*) Rapor tarihli USD kuru dikkate alınmıştır.

Emsal Analizi (Kiralık Emsaller):

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		6 TL	12 TL (*)	4 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 5,40 TL	-10% 10,80 TL	-10% 3,60 TL
Alan Düzeltmesi	Fabrika Tesisi: 17.100 m ²	880 -20%	1500 -20%	360 -20%
Konum		10%	0%	10%
Yapı Kalitesi		-30%	-60%	-20%
Toplam Düzetme		-50%	-90%	-40%
Düzeltilmiş Değer	3,1 TL	3,3 TL	3,45 TL	2,53 TL

Emsal analizine göre rapora konu parseller üzerinde konumlu olan fabrika tesisinin m² birim değeri için arsa dahil 1.033,-TL/m² takdir edilmiş olup taşınmazların değeri;

1126 parsel ve üzerindeki fabrika binası: 11.100 m² x 1.033,-TL/m² \cong **11.465.000,-TL**

1145 parsel ve üzerindeki fabrika binası: 6.000 m² x 1.033,-TL/m² \cong **6.200.000,-TL** olmak üzere toplam **17.665.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

13.2. İkameli Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler⁵ dikkate alınmıştır.

- Arsaların değeri
- İnşaat yatırımlarının toplam değeri

a) Arsaların Değeri:

Rapor konusu parsellerin 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 gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

13.2.1. Piyasa Bilgileri

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, m² birim değerlerinin Yalova - İzmit Karayolu'na cepheli ya da yoldan görünebilir konumdaki sanayi imarlı parsellerde 250 ilâ 650,-TL; iç kesimlerde ise 150 ilâ 250,-TL aralığında olduğu ve bu m² birim değerlerinin büyüklük, geometrik şekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği öğrenilmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazla çok yakın mesafede, Yalova-İzmit Karayolu üzerinde yer alan 65.895 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" imarlı, aynı imar durumuna sahip arsa 28.000.000,-TL (~425,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 262 322 40 66)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 2.000 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" imarlı (emsal: 0,60) arsa 650.000,-TL (~325,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 262 454 55 07)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 14.500 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" imarlı (emsal: 0,60) arsa 5.500.000,-TL (~379,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 532 202 21 67)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, net 4.400 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" imarlı Karayolu'ndan yaklaşık 400 m. içerideki arsa 900.000,-TL (~205,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 226 814 0447)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Yalova-İzmit Karayolu'nun kuzeyinde yer alan, yola ve denize cepheli, 170.000 m² yüzölçümlü, Emsal:0,80 yapılaşma hakkına sahip, "Sanayi Alanı" imarlı arsa 40.000.000,-EURO (~235,-EURO/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 507 213 13 93)

⁵ Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Emsal Analizi:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Satış Fiyatı		425 TL	325 TL	379 TL	205 TL	235 EURO
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 382 TL	-10% 292 TL	-10% 341 TL	-10% 184 TL	-10% 211 EURO
Alan Düzeltmesi	44.3645,14	65.895 0%	2.000 0%	14.500 0%	4.400 0%	170.000 10%
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltilmesi	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,80)
Konum		0%	0%	0%	0%	-25%
Manzara		-15%	0%	0%	40%	-35%
Toplam Düzetme		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	~300 TL	-25% 325 TL	-10% 292 TL	-10% 341 TL	30% 258 TL	-60% 113 EURO (*)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,826 TL dir.

13.2.2. Ulaşılan Sonuç

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin konumları, yüzölçümü büyüklükleri, imar durumları, **üzerlerindeki fabrika binasının mevcudiyeti de** dikkate alınarak belirlenen **m² birim** ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	m ² BİRİM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
1126	14.951	300	4.485.000
1145	29.413,14	300	8.825.000
TOPLAM			13.310.000

b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumları dikkate alınarak belirlenmiştir. (*)

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

YAPI ADI	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Fabrika binası (1126 parsel)	11.100	150	1.665.000
Fabrika binası (1145 parsel)	6.000	150	900.000
Çevre düzenleme değeri (çevre çiti, peyzaj) maktuen			325.000
TOPLAM			2.890.000

(*) İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde benzer sanayi yapılarının m² maliyetinin 500 TL mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2014 yılı için yayınlamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosunda 2C grubu başlığı altındaki Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton, betonarme ve çelik yapılar) grubunda yer alan değer 400,-TL/m²'dir) Bu değer üzerinden yapıların yaşı ve halihazır durumları dikkate alınarak yaklaşık % 70 oranında amortisman düşülmüş ve (Yapı kullanma izin belgesi tarihi: 12.03.1987) binalar için ortalama 150 TL/m² kıymet takdir edilmiştir.

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Arsaların Değeri	13.310.000
İnşai Yatırımın Değeri	2.890.000
TOPLAM	16.200.000

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Tesisin değerinin tespitinde 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 gelirin 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 m² satış değeri : 1.033 TL

Ortalama m² kira değeri : 3,1 TL

Satış Değeri / kira değeri : 1.033 / 3,1 = 333 Ay /12 Ay = 27,75 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 27,75 = % 3,6 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 = 17.700 m² x 3,1 TL/m² ≈ 55.000 TL

Taşınmazın Yıllık Net Geliri = 12 Ay x 55.000 TL/Ay = 660.000 TL

Kapitalizasyon Oranı = % 3,6 olmak üzere

Taşınmazın Değeri = 660.000 TL / % 3,60 = 18.335.000 TL olarak belirlenmiştir.

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

1126 - 1145 PARSELLER VE ÜZERLERİNDEKİ FABRİKA BİNASI İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	16.200.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	17.665.000
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ	18.335.000

Ancak nihai değer olarak ikame maliyet yönteminin arsaların imar durumlarından kaynaklanan değerleri daha doğru yansıtması sebebiyle "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 16.200.000,-TL olarak belirlenmiştir.

14.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Fiyatlandırma bölümünde, emsal karşılaştırma yaklaşımı başlığı altında yapılan piyasa araştırmaları ve emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların m² birim kira değeri 3,1 TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre tesisin 1126 ve 1145 nolu parsellerde yer alan kısmı için belirlenen aylık kira değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Toplam Kiralanabilir Alanı (m2)	m2 Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri
17.100	3,1 TL	55.000 TL

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

14.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu 1126 ve 1145 parsellerin üzerinde yer alan yapı, sanayi tesisinin bir bölümünü oluşturmakta olup tesisin diğer bölümleri 0 ada, 523 parsel ve 151 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır. Tesis oluşturan mevcut parseller ifraz yoluyla meydana gelmiştir. Taşınmazlar imar uygulaması ve İfraz işlemleri sonucunda bir bütün halindeki fabrika-imalathane-depolama tesisinin bölünmüş birer parçası haline gelmiş olup tesis bir bütün halinde kullanılmaktadır. Parseller üzerlerindeki fabrika tesisinin, AKİŞ GYO mülkiyetindeki parsellerin sınırlarına tekabül eden yapı kullanma izin belgesi almış kısımları değerlemede dikkate alınmıştır. Tesisin AK-AL lehine kira şerhi olan 523 parseldeki kısmı değerlemede dikkate alınmamıştır.

14.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

14.8. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 1126 ve 1145 nolu parsel üzerinde yer alan fabrika binasının 12.03.1987 tarihli yapı kullanma izin belgesi, 04.01.2001 tarih ve 2 nolu güçlendirme ruhsatı ve 05.02.2003 tarih – 13 nolu yapı kullanma izin belgesi (güçlendirme) bulunmaktadır. Bu ruhsat ve iskan belgeleri eski 1080 parsel üzerinden alınmış olup ifraz işlemleri sonucu fabrika binasının bir bölümü rapora konu parseller üzerinde kalmıştır.

14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2 adet parsel ve üzerinde yer alan tesisin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsaların yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, parsellerin sınırları içerisinde kalan yapıların kullanım alanı büyüklüklerine, inşai ve fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla

1. Toplam değeri için,

16.200.000,-TL (Onaltımilyonikiyüzbinbin Türk Lirası)

(16.200.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) \cong **5.732.000,-Euro**)

(16.200.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) \cong **6.974.000,-USD**)

2. Toplam kira değeri için;

55.000,-TL (Ellibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(55.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) \cong **19.462,-Euro**)

(55.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) \cong **23.676,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 2,826 TL ; 1,-USD = 2,323 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 19.116.000,-TL; KDV dahil toplam kira değeri ise 64.900,-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 2014

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2014)

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar plan örneği
- Ruhsat
- Yapı kullanma izin belgeleri (2 adet)
- Tapu suretleri
- Takbis belgeleri
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)