

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, BALÇIK KÖYÜ
G22B14Ç4B PAFTA, 177 ADA, 15 PARSEL

EKİM 2015

2015_400_123_05



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ... 5	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ.....	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	9
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	10
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	11
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	11
4.2. EKONOMİK VERİLER.....	12
4.3. BÖLGE VERİLERİ	18
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	19
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	21
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	23
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	30
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	30
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	31
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	36
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	37
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	38
10. RAPOR EKLERİ	39
11. SERTİFİKASYONLAR	64

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulununun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B Pafta, 177 ada, 15 parselde kayıtlı "Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu" niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 31.07.2015 tarihi itibari ile satış değerinin belirlenmesi.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 18.08.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 01.10.2015
RAPORUN TARİHİ	: 05.10.2015
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_123_05
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2014 tarih, 14_400_125_02 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporunda taşınmaza 44.000.000.-TL (K.D.V. Harç) değer takdir edilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer takdirinde "Maliyet Analizi Yöntemi" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler "Maliyet Analizi Yöntemi" ile hesaplanan değer lehinde uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	: 47.800.000.-TL (K.D.V. Harç)
TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ	: 335.567.-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402578 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
MÜŞTERİ ADRESİ	: Acıbadem Mahallesi, Ankara Devlet Yolu, Haydarpaşa Yönü 4.km, Çeçen Sokak, 34660, Üsküdar/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Değerleme raporu; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B Pafta, 177 ada, 15 parselde kayıtlı "Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu" niteliğindeki taşınmazın 31.07.2015 tarihli satış değerinin tespitidir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkul; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B Pafta, 177 ada, 15 parselde kayıtlı 69.907,47 m² yüzölçümlü "Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu" niteliğindeki taşınmaz ve üzerinde yer alan fabrika binalardır.

Taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

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

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir. 25.08.2015 tarihli takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

İrtifak Hanesi:

- H: Planında gösterilen 5.488 m²'lik kısmında ETİBANK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı: 11.02.1964 tarih, 125 yevmiye no ile. MALİK: Etibank A.Ş.
- Planında gösterilen 3.946 m²'lik kısmında TEAŞ lehine irtifak hakkı: 05.11.1997 tarih, 5831 yevmiye no ile. MALİK: Türkiye Elektrik İletim Üretim A.Ş.
- Planında gösterilen 894 m²'lik kısmında TEAŞ lehine irtifak hakkı: 18.02.1999 tarih, 959 yevmiye no ile. MALİK: Türkiye Elektrik İletim Üretim A.Ş.

Beyanlar Hanesi:

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

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

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

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan 23.06.2015 tarih, 270740 sayılı belgeye göre değerlendirme konusu G22B14C4B pafta, 177 ada, 15 parsel (konu taşınmazın parsel numarası 4 iken daha sonra 15 olarak değişmiştir); Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 190 nolu karar ile onaylanan (PİN:UİP-351) 1/1000 ölçekli, Gebze Otoyolu Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında, E:0,80 yapılaşma hakkı ile "Sanayi" alanında kalmaktadır. İmar durum belgesi raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

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

18.Madde Uygulaması:

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

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

İMAR DURUMU

Arş D 15/06-2

GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PARSEL SAHİBİNİN

ADI SOYADI: İZZET KAYA

ADRESİ: GEBZE BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

YERİ: GEBZE BELEDİYESİ

İL: BURSA İLİ, İLÇE: GEBZE

KADASTRO NO	PARSEL NO	KADASTRO PAFTA	PARSEL NO	ADLİ PARSEL NO	İL	İLÇE	BELEDİYE
15/06-2	15/06-2	15/06-2	15/06-2	15/06-2	15/06-2	15/06-2	15/06-2

İMAR DURUMU: İZD 15/06-2

İZİN VERİLEN YAPILAR: ARACI ÇALIŞKANLAR

ARACI ÇALIŞKANLAR

ARACI ÇALIŞKANLAR

ARACI ÇALIŞKANLAR

YAPILAR VE PARSEL BİLGİLERİ

YAPILAR	PARSEL BİLGİLERİ
Kat Alanı	Yükseklik
Bina Yüksekliği	EMSA
Ön Bahçe Metreleri	KANAL
Yan Bahçe Metreleri	İnat Alanı
ARACI ÇALIŞKANLAR	YERİ



ÖZETLENEN

KONTROL EDEN

İNŞAATÇI

Handwritten signatures and stamps of the planning office and the applicant, including the date 2015.

İmar Planı Örneği

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

21.08.2015 tarihinde Gebze Belediyesi İmar Arşivi'nde konu taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiştir. Konu taşınmaza ait 23.03.2007 tarih, 147 numaralı 17.874 m² alanlı Üretim Binası ve 3.359 m² alanlı Ortak Alan olmak üzere toplam 21.233 m² alan için düzenlenmiş olan (B Blok İçin) "Yeni Yapı Ruhsatı" incelenmiştir.

Yeni yapı ruhsatına ilave olarak 01.05.2007 tarih, 227 numaralı 725 m² alanlı İdari Bina, 7.256 m² alanlı İmalathane ve 988 m² alanlı Depo Alanı olmak üzere toplam 8.969 m² alan için düzenlenmiş olan (A1-A2-A3 Bloklar İçin) "İlave Yapı Ruhsatı" ve 01.05.2007 tarih, 228 numaralı 350 m² alanlı İstinat Duvarı için düzenlenmiş olan "İstinat Yapı Ruhsatı" görülmüştür.

Taşınmaza ait 02.11.2007 tarih, 109 numaralı 17.874 m² alanlı Üretim Binası ve 3.359 m² alanlı Ortak Alan olmak üzere toplam 21.233 m² alan için düzenlenmiş olan (B Blok İçin) "Yapı Kullanma İzin Belgesi" incelenmiştir. A1-A2-A3 Bloklara ve istinat duvarına ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Konu taşınmaz ilk inşa edildiğinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş ve bu sebeple B Blok için; 01.08.2006 tarih, 03/2006 no ve 20/03 Sahife/Cilt numaralı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek Su Deposu: 477,60 m², Bodrum Kat: 2.897 m², Zemin Kat: 15.410 m², Ara Kat: 2.573,84 m² olmak üzere Toplam: 21.539 m² betonarme+çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiş yapı için ruhsata bağlanması istenmiştir. Sonrasında bu tutanağa istinaden 21.09.2006 tarih, 2006/1968 sayılı Encümen Kararı ile yapıya İmar Kanunu'nun 42. Maddesine dayanarak para cezası verilmiştir. Sonrasında ruhsat belgesi düzenlenmiş olup düzenlenen yapı tatil tutanaklarının hükmü kalmamıştır.

Konu taşınmaz ilk inşa edildiğinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş ve bu sebeple A Bloklar için; 24.04.2007 tarih, 05/2007 no ve 25/05 Sahife/Cilt numaralı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek 8.644,50 m² ebatlarında A1 Blok + 187,70 m² ebatlarında A2 Blok çelik konstrüksiyon ve 136,50 m² ebatlarında A3 Blok prefabrik, toplam 8.968,70 m² mevcut yapılara; yapıların ruhsata bağlanması istenmiştir. Sonrasında ruhsat belgesi düzenlenmiş olup yapı tatil tutanaklarının hükmü kalmamıştır.

22.02.2013 tarih, 2013/5 no ve 11/05 Sahife/Cilt numaralı Yapı Tatil Tutanağı ile konu taşınmaza mahallinde yapılan inceleme sonrası proje ve eklerine aykırı olarak A Blok imalathane ve depo alanına yaklaşık 2.622 m² alanlı ruhsatsız ilave yapıldığı (depo) tespit edilmiş ve zabıt tutulmuştur. Sonrasında bu tutanağa istinaden 28.02.2013 tarih, 2013/503 sayılı Encümen Kararı ile yapıya İmar Kanunu'nun 42.Maddesine dayanarak 1.307.834,64.-TL para cezası verilmiştir. Kocaeli 2.İdare Mahkemesi 2013/691 Esas No ve 2014/579 Karar No ile açılan davada, davacı olan Saf GYO A.Ş. tarafından, Gebze Belediye Başkanlığı'nca belirlenen para cezasının yanlış olduğu gerekçesiyle iptali istenmiştir. Mahkeme tarafından idari para cezasının 1.247.046,20.-TL'lik kısmının iptaline ve 60.788,44.-TL'lik kısmının ise Saf GYO A.Ş. tarafından Gebze Belediye Başkanlığı'na ödenmesine karar verilmiştir.

22.02.2013 tarih, 2013/5 no ve 12/05 Sahife/Cilt numaralı Yapı Tatil Tutanağı ile konu taşınmaza mahallinde yapılan inceleme sonrası proje ve eklerine aykırı olarak yaklaşık 850 m² alanlı ruhsatsız sundurma yapıldığı tespit edilmiş ve zabıt tutulmuştur. Sonrasında bu tutanağa istinaden 28.02.2013 tarih, 2013/502 sayılı Encümen Kararı ile yapıya İmar Kanunu'nun 42. Maddesine dayanarak 39.143,96.- TL para cezası verilmiştir. Kocaeli 2.İdare Mahkemesi 2013/694 Esas No ve 2014/580 Karar No ile açılan davada, davacı olan Saf GYO A.Ş. tarafından, belirlenen para cezasının yanlış olduğu gerekçesiyle iptali istenmiştir. Mahkeme tarafından idari para cezasının 34.479,16.-TL'lik kısmının iptaline ve 4.664,80.- TL'lik kısmının ise Saf GYO A.Ş. tarafından Gebze Belediye Başkanlığı'na ödenmesine karar verilmiştir.

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

Arşiv dosyasında incelenen belgeler raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

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

YAPI RUHSATLARI								
B BLOK								
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	FONKSİYON	YAPI SINFI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ
YENİ YAPI	23.03.2007	147	Üretim	4A	1	1	2	17.874,00
			Ortak Alan	-	-	-	-	3.359,00
TOPLAM								21.233,00

A1-A2-A3 BLOKLAR								
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	FONKSİYON	YAPI SINFI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ
İLAVE YAPI	01.05.2007	227	İdari Bina	4A	-	-	-	725,00
			İmalathane	2A	0	2	2	7.256,00
			Depo	2A	-	-	-	988,00
TOPLAM								8.969,00

İSTİNAT DUVARI								
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	FONKSİYON	YAPI SINFI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ
İSTİNAT	01.05.2007	228	İstinat Duvarı	1A	-	-	-	350,00
TOPLAM								350,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (B BLOK)								
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	FONKSİYON	YAPI SINFI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ
YENİ YAPI	23.03.2007	147	Üretim	4A	1	1	2	17.874,00
			Ortak Alan	-	-	-	-	3.359,00
TOPLAM								21.233,00

3.6. Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu taşınmaza ait projeler ve yapı ruhsatları düzenlenmiştir. Ancak sadece B Blok için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş ve B Blok için imar mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanmıştır. A1-A2-A3 Bloklar için henüz yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiş olup 5 yıl olan ruhsat geçerlilik süresi Mayıs 2012 tarihinde dolmuştur. Ayrıca A bloklar dahilinde 2013 yılında düzenlenmiş olan yapı tatil tutanaklarında da belirtildiği üzere 850 m² alanlı sundurma alanı (yükleme platformu) ve 2.622 m² alanlı imalathane/depo alanlarında gerçekleştirilen proje hilafı büyümeler mevcuttur. A1-A2-A3 Bloklar için proje hilafı kısımların yıktırılıp sonrasında yenileme ruhsatı düzenlenmesini takiben yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi veya proje hilafı yapılaşmaları ruhsata bağlamak amaçlı tadilat projesi hazırlanıp onay alındıktan sonra tadilat ruhsatı düzenlenilerek yapı kullanma izin belgesinin alınması ile yasal süreç tamamlanmış olacaktır.

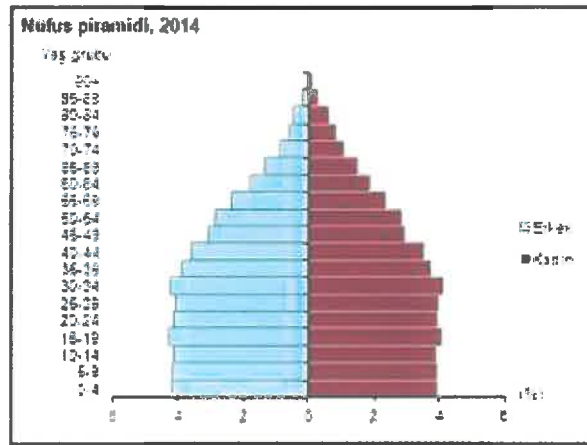
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.984.302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.711.602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52.640.512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18.862.430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6.192.962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomik görünüm, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren iyileşme arz etmektedir. Gelişmiş ekonomiler açısından kısa vadeli riskler azalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme performansı olumlu olmuştur. AB, ABD ve Japonya'da alınan önemli politika tedbirleri ve Çin ekonomisinin performansı, küresel ekonomik görünümün ve finansal piyasa koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Kısa vadeli risklerdeki azalmaya karşın, büyüme hâlâ zayıf seyretmekte, işsizlik oranları yüksek seviyelerini korumakta ve finansal piyasalara yönelik önemli riskler varlıklarını sürdürmektedir. ABD'deki mali uçurum riskinin keskin bir konsolidasyonu beraberinde getirme olasılığı ve İspanya ile İtalya krizlerinin sistemik bir AB krizine dönüşme olasılığına ilişkin sağlanan önemli iyileşmeler, kısa vadeli riskleri azaltmıştır. Bununla birlikte, ABD'de 2012 yılında sağlanan uzlaşma, orta vadede bir konsolidasyon olasılığını ortadan kaldırmamaktadır. Benzer şekilde, Avro Bölgesinde alınan tedbirlerle finansal piyasalar şimdilik rahatlamasına rağmen, bankacılık alanında önemli yapısal tedbirler alınması gerekliliği sürmektedir.

2012 yılında gelişmiş ekonomiler zayıf büyüme göstermiş, küresel ekonominin büyüme motoru gelişmekte olan ülkelere olmuştur. Küresel hasılanın 2012 yılında %3,2 oranında büyümesi öngörülmektedir. Bu dönemde gelişmiş ekonomilerin %1,3 gibi zayıf bir performans sergileyecekleri, gelişmekte olan ekonomilerin ise, %5,1 düzeyinde görece güçlü bir büyüme arz edecekleri tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin 2013 yılında, yine gelişmekte olan ekonomilerin katkısıyla, %3,5 oranında olacağı öngörülmektedir. (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı28, Aralık 2012).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 2 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2016 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekte birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısıması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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

Tablo. 3 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,5	3,1	1,5	3,1	-1,0	-3,8	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,6	3,1	1	-1,1	7,5	6,3
OECD	2015	3,7	3,2	1,1	3,1	1,5	0,0	6,4	7,1
	2016	4,0	4,0	1,7	3,0	2,0	1,6	6,6	6,9
DB	2015	3,0	3,5	1,1	3,2	1,0	-2,9	6,4	7,1
	2016	3,3	3,7	1,6	3,0	2,5	0,1	7,0	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mayıs 2015)

Ekonomi Bakanlığı’nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahmininin 3,1 ile I.M.F ye, en yüksek büyüme tahmininin DB olduğu görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye’nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası’nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye’deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 4 IMF Ekonomik Görünüm Raporu(Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment
(Annual percent change, unless noted otherwise)

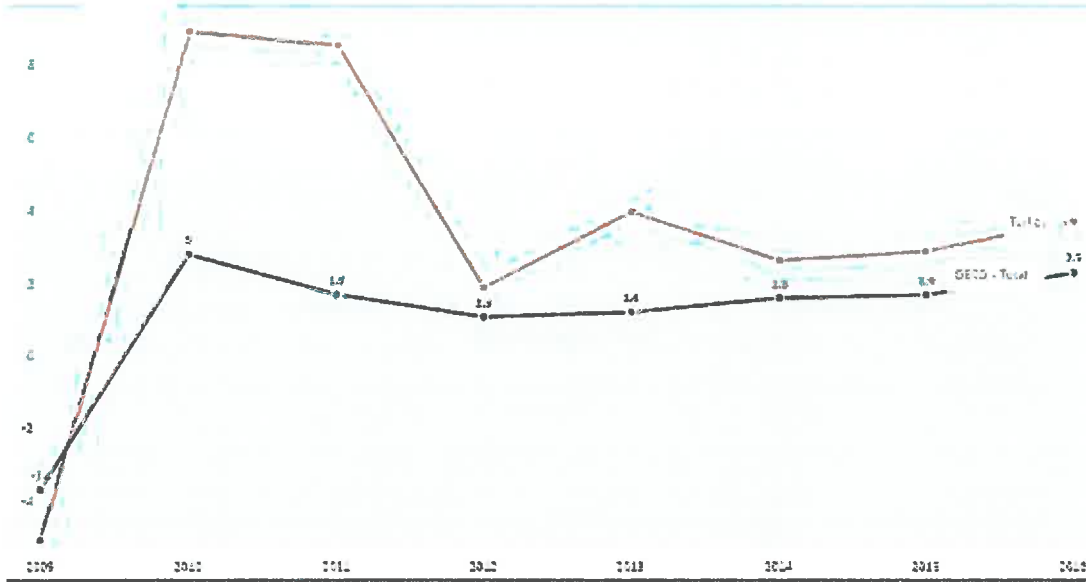
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	Projections			Projections			Projections			Projections		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Europe	1.5	1.8	2.1	1.1	0.5	1.8	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.9	0.6	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.5	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.6
Germany	1.6	1.8	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	3.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.5	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	3.5	3.4	3.2
Austria	0.3	0.9	1.5	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.9	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.8
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.7	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.9	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	3.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁶	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.8	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.9	4.8
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe ⁷	2.8	3.6	4.0	2.8	2.2	1.7	2.8	3.6	3.6	...	...	...
Türkiye	2.9	3.1	3.6	3.9	5.5	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.5	3.5	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.9	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	8.8	8.7	8.7
Hungary	3.8	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁸	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.6	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3,6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4,8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11,4,2016 yılında 11,6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo. 5 Tablo 1 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri


Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye İstatistik Kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9’luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6’lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Sektörel açıdan alt başlıklar altında yapılan İstatistik çalışmalarında ise;

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %1,9’luk azalışla 11 milyar 95 milyon TL, cari fiyatlarla %8,1’lik artışla 125 milyar 18 milyon TL olarak;
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,5’lik artışla 41 milyar 510 milyon TL, cari fiyatlarla %14,1’lik artışla 421 milyar 342 milyon TL olarak;
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4’lük artışla 74 milyar 462 milyon TL, cari fiyatlarla %11,8’lik artışla 1 trilyon 9 milyar 804 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri 2014 yılında cari fiyatlarla 22 bin 753 TL, 2013 yılında ise 20 bin 607 TL oldu. Kişi başı GSYH değeri 2014 yılında 10 bin 404 ABD doları, 2013 yılında ise 10 bin 822 ABD doları olarak hesaplanmıştır.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artarak 32 milyar 104 milyon TL’ye ulaştı. Cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,8 artarak 446 milyar 366 milyon TL’ye ulaşmıştır.

Tablo. 6 TÜİK Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014

Yıl	Çeyrek ⁽¹⁾	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Büyüme hızı (%)	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)
2013	I	355 813	9,4	199 176	10,3	28 048	3,1
	II	387 128	10,5	219 821	8,7	30 205	4,7
	III	417 849	10,8	213 020	1,9	33 006	4,3
	IV	406 499	11,5	200 028	-1,3	31 298	4,6
	Yıllık	1 567 289	10,6	823 044	4,7	122 556	4,2
2014	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılında sabit fiyatlarla %1,3'lük azalışla 29 milyar 887 milyon TL, cari fiyatlarla %10,4'lük artışla 351 milyar 811 milyon TL hesaplanmıştır.

Tablo. 7 Harcamalar Yöntemiyle GSYİH Büyüme Hızları, 4. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014 (1998 Fiyatlarıyla)

Yıl	Çeyrek ⁽¹⁾	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayri safi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(Eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2013	I	3,1	7,9	0,5	3,1	7,8
	II	5,6	8,0	3,6	0,1	12,6
	III	5,6	1,9	5,8	-2,2	5,2
	IV	6,1	7,9	7,5	-1,2	10,5
	Yıllık	5,1	6,6	4,4	-0,2	9,0
2014	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2

(1) 2014 yılı dördüncü çeyreği hariç diğer çeyreklerde güncelleme yapılmıştır

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılında sabit fiyatlarla %6,8'lik artışla 34 milyar 111 milyon TL, cari fiyatlarla %20,7'lik artışla 484 milyar 983 milyon TL; mal ve hizmet ithalatı 2014 yılında cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 562 milyar 271 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik azalışla 35 milyar 582 milyon TL hesaplanmıştır.

Hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,9, sabit fiyatlarla %2,4 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcaması 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %9, sabit fiyatlarla %1,7 artmıştır. Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %6,6 arttı, sabit fiyatlarla %1 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,4, sabit fiyatlarla %3,4; mal ve hizmet ithalatı ise cari fiyatlarla %9,2, sabit fiyatlarla %4,6 artmıştır.

4.3. Bölge Verileri

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

4.3.1. Kocaeli İli

Coğrafi Konum:



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

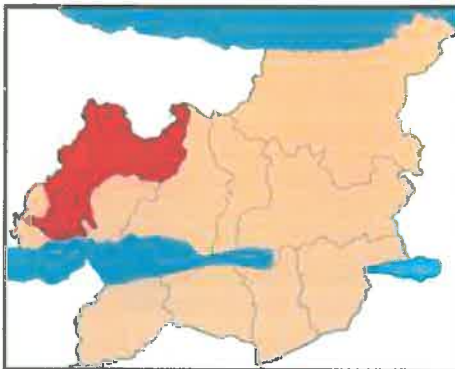
Yüzölçümü yaklaşık 3.505 km² olan Kocaeli; Sakarya Irmağı'nın batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası'dır. Bir penneplen olan Kocaeli Yarımadası'nın il sınırları içinde kalan bölümü dalgalı düzlüklerden oluşur.

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

Nüfus: 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Kocaeli toplam nüfusu 1.722.795 kişidir.

4.3.2. Gebze İlçesi

Coğrafi Konum:



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

Bitinya Krallığı dönemindeki Dakibyza ve Libyssa adında yerleşmeler vardı. Bu yerleşim alanlarının araştırmalara konu olmasının en önemli nedeni ise, ünlü Kartacalı komutan Hannibal'ın krallık döneminde burada yerleşmiş olmasıdır. Hannibal, Zama Savaşı'ndaki yenilgisinden sonra ülkesinde itibar

görmemiş ve Bitinya Krallığı'na iltica etmek zorunda kalmıştır. Hannibal'ın mezarı Gebze Tübitak Yerleşkesi içerisinde bulunmaktadır. Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından beş gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul ili, Ankara İli, İzmir İli, Bursa İli ve Kocaeli İli'dir. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş beş ilinden birinde bulunmaktadır. 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Gebze İlçesi toplam nüfusu 338.412 kişidir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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



6.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü sınırları içerisinde, Pelitli Yolu Caddesi üzerinde yer alan, 69.907,47 m² yüzölçümüne sahip, G22B14C4B pafta, 177 ada, 15 parsel ve üzerinde yer alan ruhsatlı/ruhsatsız toplam **33.637,76 m²** kapalı alan ve **850 m²** yarı açık sundurma alanına (yükleme platformu) sahip SCA Yıldız Fabrika'sı tarafından kiralık olarak kullanılan idari bina ve depo/imalat binalandır.

İnşaat ruhsatlı alanlar toplamı **30.201,36 m²**'dir. A1 Bloğa ait 80,90 m² alanlı trafo alanı ve B Bloğa ait 1.138,50 m² alanlı trafo binaları ruhsat alanına eklenmemiş ancak onaylı mimari projesinde gösterildiği için bu alanlar da yasal alana eklenmiş ve **toplam ruhsatlı alan 31.420,76 m²** olarak kabul edilmiştir.

Ancak ruhsat düzenlendiği halde 187,70 m² alanlı A2 Blok ve 136,50 m² alanlı A3 Blok mevcutta inşa edilmemiştir. Dolayısıyla parsel üzerinde inşa edilmiş ruhsatlı toplam alan 31.096,56 m²'dir.



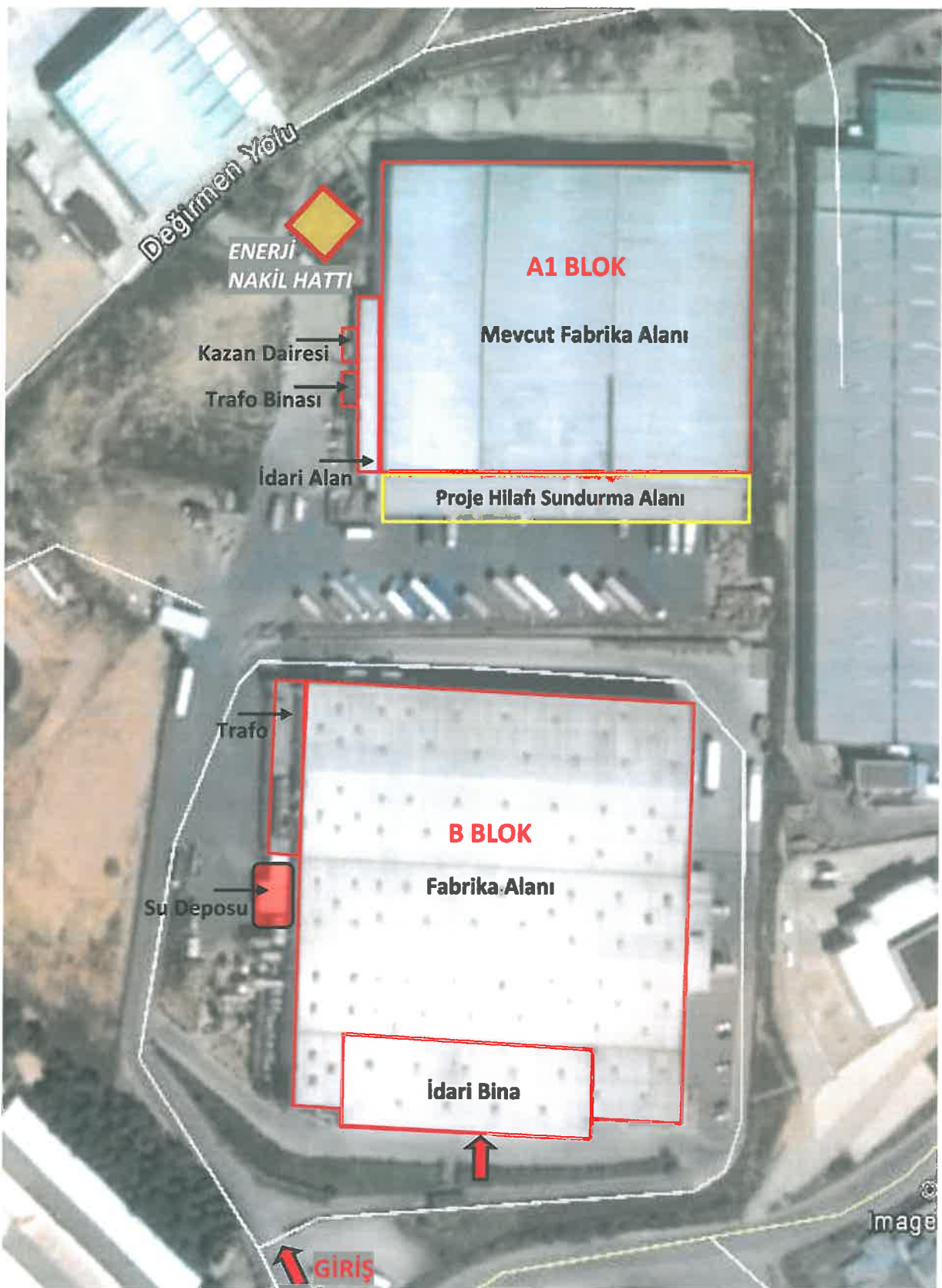
177 Ada 15 Parselin Güney Cepheden Görünüşü

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

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

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

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



- Parsel Üzerinde Yer Alan Yapılar -

B BLOK:

B Blok; B.A.K. ve prefabrik/çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiş olup idari bina ve fabrika alanından oluşmaktadır. Yapının doğu cephesinde projesinde de yer alan yükleme platformu alanı mevcuttur. 7.752,05 m² alanlı idari bina ve 12.992,21 m² alanlı fabrika binası ve binanın batı cephesinde yeraltı seviyesinde konumlu 1.000 tonluk ve 488,40 m² alanlı su deposu olmak üzere toplam 21.232,66 m² alanlıdır. B Blok dahilinde fabrika binasına bitişik olarak 2 katlı inşa edilmiş ve toplam 1.138,50 m² alanlı trafo binası da yer almaktadır. İdari ve personel girişleri yapının güney cephesinden idari bina girişinden bodrum kat seviyesinden gerçekleşmektedir. Fabrika girişleri ise yapının doğu ve batı cephelerinden sağlanmaktadır.

İDARİ BİNA: Projesinde ve mevcutta toplamda 7.752,05 m² brüt alana sahip olup, B.A.K. sistemle bodrum + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. İdari bina bölümünün dış cephesi cam giydirme, giriş kapısı alüminyum doğramadır. Ofis alanları ve hol bölümlerinde zeminler epoksi malzeme ile merdivenler ve sahanlıklarda ise zeminler mermer malzeme ile kaplıdır. Kat yükseklikleri bodrum katta 2,00 metre, zemin katta 5,20 metre ve 1. katta 4,90 metredir.

1.Bodrum Kat: Yaklaşık brüt 2.870,47 m² alana sahip olup, projesinde ve mevcutta sığınak, giriş holü, yemekhane, mutfak, revir, çay ocağı ve bay/bayan soyunma odaları bölümlerinden oluşmaktadır.

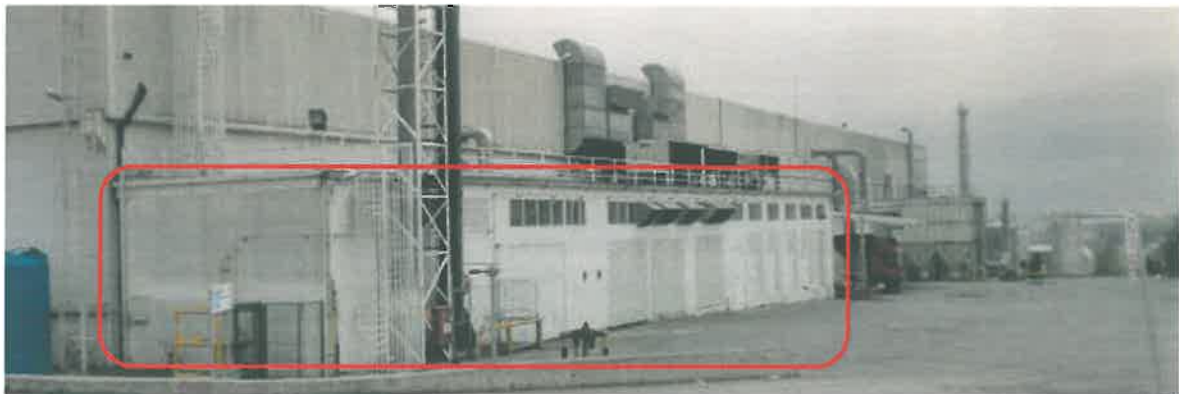
Zemin Kat: Yaklaşık brüt 2.440,79 m² alana sahip olup, projesine göre ıslak mendil hammadde deposu, ıslak mendil havlu üretim, mamul deposu ve laboratuvar bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta idari binanın zemin kat alanı ofis bölümlerinden oluşmaktadır.

1.Kat: Yaklaşık brüt 2.440,79 m² alana sahip olup, projesine göre rezerve alan, toplantı odası ve ofis birimleri bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcutta idari binanın 1.kat alanı ofis bölümlerinden oluşmaktadır.

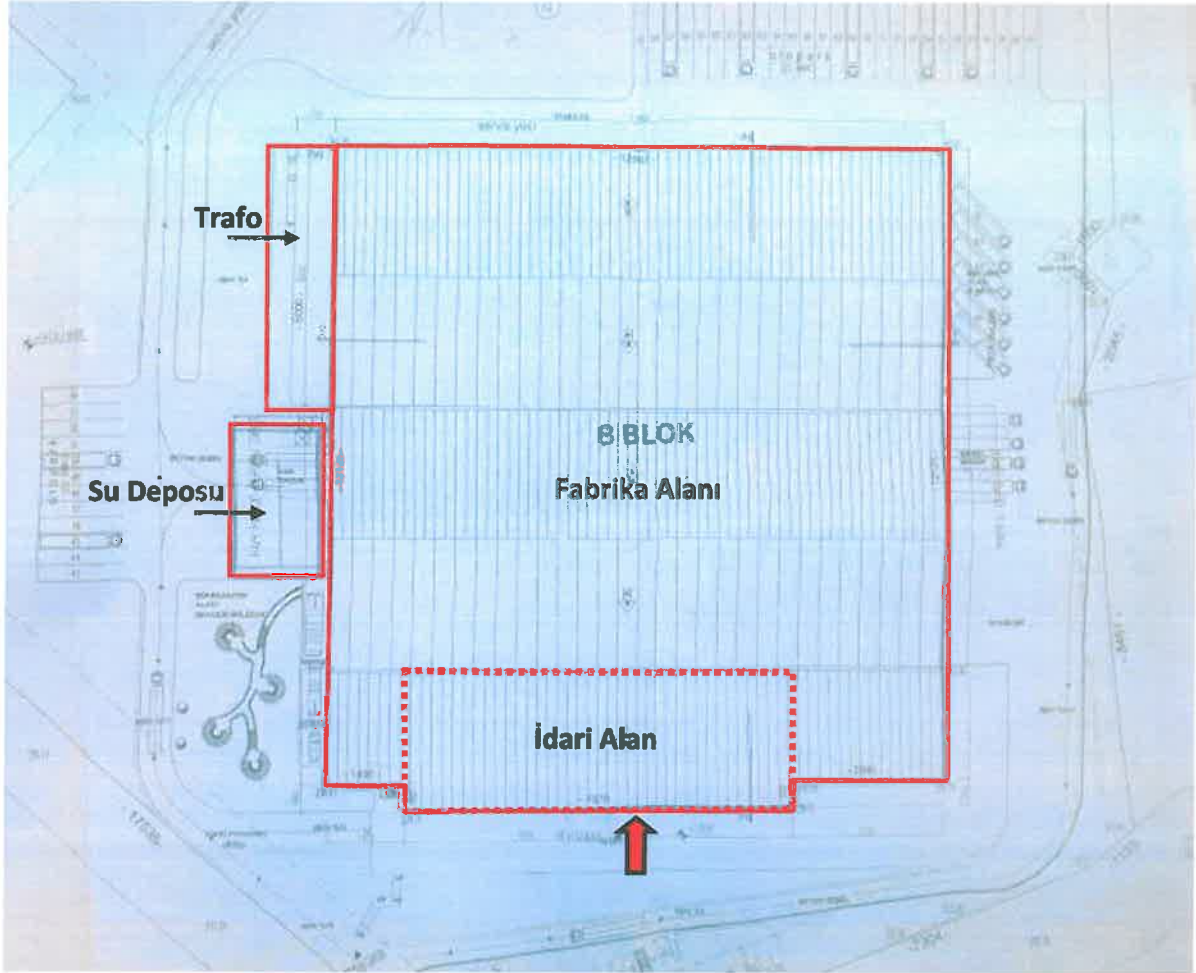
FABRİKA BİNASI: Çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiş olan fabrika binası yaklaşık brüt 12.992,21 m² kapalı alanlı olup tek kattan oluşmaktadır. Kat yüksekliği 12,10 metredir.

SU DEPOSU: Fabrika binasının batı cephesinde bodrum kat seviyesinde yer alan toplam 1.000 ton kapasiteli su deposu 488,40 m² alanlıdır.

TRAFİKO BİNASI: Fabrika binasına bitişik konumda yer alan trafo binası zemin kat + 1 normal katlı olmak üzere toplam 2 katlıdır. Zemin katı 759,00 m² ve normal katı ise 379,50 m² alanlı olup toplamda 1.138,50 m² alanlıdır.



-Trafo Binasi-



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

A1-A2-A3 BLOKLAR:

A1 Blok; B.A.K. ve prefabrik/çelik konstrüksiyon malzeme kullanılarak inşa edilmiş olup trafo binası, idari bina ve fabrika alanından oluşmaktadır. Mevcutta A1 Blok fabrika alanı proje hilafında oturumu büyütülerek değiştirilmiş ve güney cephesinde proje hilafı olarak yaklaşık 850 m² alanlı sundurma alanı (yükleme platformu) inşa edilmiştir. A2 ve A3 Bloklar ise mevcutta inşa edilmemiştir.

PROJE TANIMI:

A1 BLOK: A1 Blok projesine göre zemin kattan oluşan 7.945,30 m² fabrika alanı ve zemin+1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan toplam 699,20 m² idari alandan oluşmaktadır. Toplam 8.644,50 m² kapalı alanlı olan A1 Blok'a ait ayrıca yapının kuzey cephesinde yer alan 80,90 m² alanlı trafo binası da projelendirilmiştir.

FABRİKA BİNASI: Onaylı mimari projesine göre; yaklaşık brüt 7.945,30 m² kapalı alanlı olup tek kattan oluşmaktadır. İmalathane ve depo amaçlı olarak projelendirilen fabrika binasının kat yüksekliği 10,70 metredir.

İDARİ BİNA: Projesine göre toplamda 699,20 m² brüt alana sahip olup, B.A.K. sistemle zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Kat yükseklikleri zemin katta 3,60 metre ve 1. katta 3,20 metredir.

Zemin Kat: Yaklaşık brüt 405,00 m² alana sahip olup, projesine göre soyunma odaları, WC, yemekhane, bakım atölyesi, şef odası ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

1.Kat: Yaklaşık brüt 294,20 m² alana sahip olup, projesine göre genel müdür ve genel müdür yardımcısı odaları, mescit, sekreter, muhasebe, idari işler ve fabrika müdürü odalarından oluşmaktadır.

TRAFO BİNASI: Fabrika alanının kuzey cephesinde projelendirilmiş olan trafo binası brüt 80,90 m² alanlıdır.

A2 BLOK: Projesine göre tek katlı olup yaklaşık brüt 187,70 m² brüt alanda depo hacminden oluşmaktadır. Kat yüksekliği 5,00 metredir.

A3 BLOK: Projesine göre tek katlı olup yaklaşık brüt 136,50 m² brüt alanda oda ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Kat yüksekliği 3,25 metredir.

MEVCUT DURUM:

A1 BLOK: A1 Blok mevcutta zemin kattan oluşan 10.648,20 m² kapalı fabrika alanı ve 850,00 m² yan açık sundurma alanı, zemin kat+1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan toplam 588,40 m² idari alan ve binanın batı cephesinde inşa edilmiş toplamda 30 m² kapalı alanlı trafo binası+kazan dairesi yapılarından oluşmaktadır. Mevcutta A1 Blok toplam 11.266,60 m² kapalı alan ve 850,00 m² alanlı yan açık sundurma alanından oluşmaktadır (Belediye arşiv dosyasında 850 m² alanlı sundurma alanı için ve sadece fabrika alanında 2.622 m² büyüme için zabıt tutulmuştur: 10.648,20 m² - 8.026,2 m² = 2.622 m²).

FABRİKA BİNASI: Mevcutta oturumu büyütülen fabrika binası yaklaşık brüt 10.648,20 m² kapalı alanlı olup tek kattan oluşmaktadır. İmalathane ve depo amaçlı olarak kullanılan fabrika binasının kat yüksekliği 10,70 metredir.

İDARİ BİNA: Mevcutta toplamda 588,40 m² brüt alana sahip olup, B.A.K. sistemle zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. İdari bina bölümünün dış cephesi dış cephe boyalıdır. Ofis alanları ve hol bölümlerinde zeminler PVC malzeme ile merdivenler ve sahanlıklarda ise zeminler mermer malzeme ile kaplıdır. Kat yükseklikleri zemin katta 3,60 metre ve 1. katta 3,20 metredir.

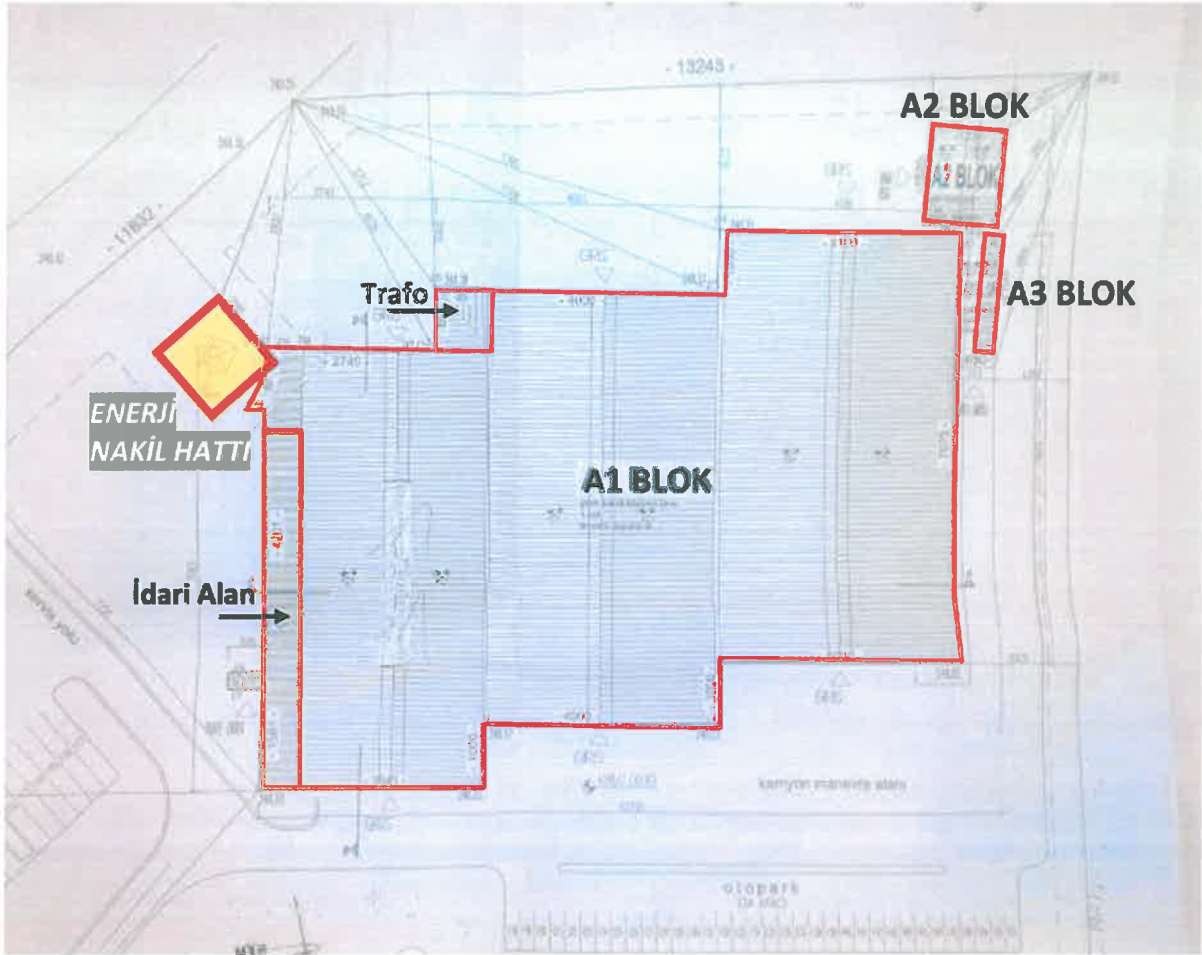
Zemin Kat: Zemin katta proje hilafı 110,80 m² alanlı bölüm inşa edilmemiş olup alanı yaklaşık brüt 294,20 m²'dir. Soyunma odaları, WC ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

1.Kat: Projesiyle uyumlu olan 1.kat yaklaşık brüt 294,20 m² alana sahip olup mevcutta ofis ve müdür odalarından oluşmaktadır.

TRAFO BİNASI+KAZAN DAİRESİ: Fabrika alanının batı cephesinde yer alan trafo binası ve kazan dairesi toplamda yaklaşık brüt 30,00 m² alanlıdır.

A2 BLOK: Mevcutta inşa edilmemiştir.

A3 BLOK: Mevcutta inşa edilmemiştir.



A1-A2-A3 BLOK - Vaziyet Planı



A1-A2-A3 BLOK - Mevcut Durum

YAPI BİLGİLERİ	
Yapı Tarzı	: Prefabrik + Betonarme + Çelik
Yapı Sınıfı	: 1-A, 2-A, 2-B, 2-C, 3-A, 3-B
Yapının Yaşı	: 8 (Yapı Ruhsatına Göre)
Yapı Nizamı	: Ayrık Nizam
Dış Cephe	: Plastik Boya + Cam Giydirme + Prefabrik Cephe Kaplaması
Yasal Durum Kat Sayısı/Alan	A1 Blok: (8.725,4 m²)
	İdari Bina = 2 Kat (699,20 m ²)
	Fabrika Binası = 1 Kat (7.945,30 m ²)
	Trafo = 1 Kat (80,90 m ²)
	A2 Blok: 1 Kat (187,70 m²)
	A3 Blok: 1 Kat (136,50 m²)
	A Bloklar Toplam: 9.049,60 m²
	B Blok Toplam: (22.371,16 m²)
	İdari Bina = 3 Kat (7.752,05 m ²)
	Fabrika Binası = 1 Kat (12.992,21 m ²)
	Su Deposu = (488,40 m ²)
	Trafo = 2 Kat (1.138,50 m ²)
	TOPLAM = 31.420,76 m²
	A1 Blok: (11.266,60 m²)
İdari Bina = 2 Kat (588,40 m ²)	
Fabrika Binası = 1 Kat (10.648,20 m ²) + 850 m ² Sundurma	
Trafo+Kazan Dairesi = 1 Kat (30 m ²)	
A2 Blok: -	
A3 Blok: -	
A Bloklar Toplam: 11,266,60 m² + 850 m² Sundurma	
B Blok Toplam: (22.371,16 m²)	
İdari Bina = 3 Kat (7.752,05 m ²)	
Fabrika Binası = 1 Kat (12.992,21 m ²)	
Su Deposu = (488,40 m ²)	
Trafo = 2 Kat (1.138,50 m ²)	
TOPLAM = 33.637,76 m² + 850 m² Sundurma	
Otopark	: Mevcut (Açık)
Güvenlik	: Mevcut
Yangın merdiveni	: Mevcut (B Blok)
Asansör	: Mevcut (B Blok)
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Doğalgaz	: Mevcut

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Parsel yüzölçümünün büyük olması,

❖ ZAYIF YANLAR

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

❖ FIRSATLAR

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

❖ TEHDİTLER

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

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu alan üzerinde inşa edilmiş olan yapıya maliyet yatırımı "Maliyet Analizi Yöntemi" ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise piyasadan "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi ile elde edilmiş olup bu değerler toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır. Taşınmazın değerlendirilmesinde ikinci yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmış olup hesaplamalara ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

Pazar Araştırmaları ve Sonuçları

Tablo. 9 **SATILIK ARSA EMSALLERİ**

EMSALLER	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM DEĞERİ (USD/m ²)	İRTİBAT BİLGİSİ
EMSAL 1	Konu taşınmazın yaklaşık 1,5 km kuzeyinde yer alan 78.320 m ² brüt alanlı, konu taşınmaz ile aynı imar hakkına sahip, 19 pafta - 1653 parsel <u>24.11.2014 tarihli satış sözleşmesinde belirtildiği üzere</u> Botosan Yapı Kooperatifi tarafından m ² birim fiyatı 180.-USD'den satın alınmıştır.	78.320	14.097.600	180,00	Medya
EMSAL 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ve benzer şekilde 18.madde uygulamasının başlayacağı 21.500 m ² alanlı, Emsal:0,80 imarlı, sanayi parseli yaklaşık 5 ay önce (USD Kur: ~2,55 iken) m ² birim fiyatı 180.-USD'den satın alınmıştır.	21.500	3.870.000	180,00	Yılbay Gayrimenkul: 0532 5911994
EMSAL 3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede yaklaşık 1,5 km kuzeyinde yer alan ve benzer şekilde 18.madde uygulamasının başlayacağı 4.940 m ² alanlı, Emsal:0,80 imarlı, sanayi parseli (371 parsel) pazarlıklı olarak satılıktır.	4.940	1.165.000	235,83	Remax Yapı: 532 570 15 03
EMSAL 4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ve benzer şekilde 18.madde uygulamasının başlayacağı 7.500 m ² alanlı, Emsal:0,80 imarlı, sanayi parseli pazarlıklı olarak satılıktır.	7.500	1.500.000	200,00	Century 21: 0533 2115890
DIĞER	Bölge emlakçılardan edinilen bilgiye ve yapılan çevre araştırmalarına göre bölgede gerçekleşen satışların brüt (uygulama görmeden önceki brüt alan) parsel alanı üzerinden 175-220.-USD civarında olduğu öğrenilmiştir. Piyasada yaşanan kur artışı da dikkate alınarak konu taşınmazın arsa m ² birim satış değerinin 180.-185.-USD olabileceğini beyan edilmektedir.				

T.C.M.B. 31.07.2015 tarihi Döviz Kurları 1 USD =2,7839.-TL (Alış), 1 USD =2,7889.-TL (Satış), 1 Euro =3,0506.-TL (Alış), 1 Euro = 3,0561.-TL (Satış) olarak alınmıştır.

✓ **ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

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

Yapılan araştırmalar sonucunda, piyasada yaşanan olağanüstü dolar kuru artışı da dikkate alınarak konu parselin m² birim değerinin yaklaşık **185.-USD/m² ≈ 515.-TL/m²** olabileceğine kanaat edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile taşınmazın **Arsa Değeri:** 69.907,47 m² x 515.-TL/m² = 36.002.347.-TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 10 KİRALIK FABRİKA/DEPO EMSALLERİ

EMSALLER	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	KAPALI ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (USD/Ay)	BİRİM DEĞERİ (USD/Ay/m ²)	İRTİBAT BİLGİSİ
EMSAL 1	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 6.000 m ² arsaya sahip, 7.300 m ² depo/fabrika alanı ve 1.000 m ² idari alana sahip iskanlı tesis 26.000.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	7.300	26.000	3,57	Ataşehir Ticari Gayrimenkul: 0533 3257955
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 700 m ² toplam kapalı alana sahip fabrika 2.400.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	700	2.400	3,42	Efendioğlu Gayrimenkul: 0532 7487736
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3.000 m ² depo/fabrika alanına sahip tesis 19.500.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	3.000	19.500	6,50	Remax Kobi: 0532 2822898
EMSAL 4	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2.500 m ² arsaya sahip, 1.000 m ² toplam kapalı alana sahip tesis 4.800.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	1.000	4.800	4,80	Ataşehir Ticari Gayrimenkul: 0533 3257955
EMSAL 5	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 1.250 m ² arsaya sahip, 250 m ² toplam kapalı alana sahip tesis 1.400.-USD/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	250	1.400	5,60	Çınar Paşa Emlak: 0530 3499721
DİĞER	Bölgede incelenen kiralık depo/fabrika emsallerine göre talep edilen birim kira değerleri 3,4-6,5.-USD/Ay/m² (~10-20.-TL/Ay/m²) arasında değişmektedir. Konu taşınmazın birim kira değerinin tüm koşullar, kapalı kullanım alanı ve pazarlık payları da dikkate alınarak 9,5.-TL/Ay/m² olabileceğine kanaat edilmiştir.				

T.C.M.B. 31.07.2015 tarihi Döviz Kurları 1 USD = 2,7839.-TL (Alış), 1 USD = 2,7889.-TL (Satış), 1 Euro = 3,0506.-TL (Alış), 1 Euro = 3,0561.-TL (Satış) olarak alınmıştır.

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

Bölgede konu taşınmaza yakın mesafede yer alan ve benzer konum, benzer imar haklarına sahip kiralık fabrika/depo emsalleri araştırılmış ve pazardaki ilanların mevcut iskonto payları ile konumları dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazın m² birim kira değerinin yaklaşık **9,5.-TL/Ay/m²** olabileceğine kanaat edilmiştir ancak öngörülen aylık birim kira değeri konu taşınmazın inşaat emsal hakkını tam olarak kullanıyor olması durumuna göre geçerli olacaktır. Değerleme konusu taşınmazın toplamda 69.907,47 m² x 0,80 = 55.925,98 m² kapalı inşaat hakkı bulunmakta iken parsel dahilinde ruhsatlandırılmış toplam 31.420,76 m² kapalı alan bulunmaktadır. Ayrıca ruhsat düzenlendiği halde 187,70 m² alanlı A2 Blok ve 136,50 m² alanlı A3 Blok mevcutta inşa edilmemiştir. Dolayısıyla parsel üzerinde inşa edilmiş ruhsatlı toplam alan 31.096,56 m², sadece iskanlı olan B Blok alanı ise 22.371,16 m²'dir. Proje/ruhsat hıfzı inşa edilen alanlar ile birlikte parsel üzerindeki toplam mevcut alan ise 33.637,76 m² olarak hesaplanmıştır.

Dolayısıyla öngörülen birim kira değeri mevcut alan üzerinden hesaplanırsa konu taşınmazın değerini gerçekçi olarak yansıtmayacağı düşünülmektedir. Parselde sadece iskanlı yapıların bulunduğu varsayımı yapılacak olursa alan azalmasına bağlı olarak birim kira değeri artacak olup, bu varsayımına göre m² birim kira değerinin yaklaşık **15.-TL/Ay/m²** olabileceğine kanaat edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

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

Maliyet Analizi (İskanlı Yapılar)

MALİYET ANALİZİ				
BİNA DEĞERİ-YASAL DURUM (İskanlı Yapılar)				
Gayrimenkulün Niteliği	Alanı, m²	Yapı Grubu	Birim Değer, TL/m²	Yapı Değeri, TL
B BLOK				
İdari Bina	7.752,05	3-B	700	5.426.435
Fabrika Binası	12.992,21	2-C	430	5.586.650
Su Deposu	488,40	1-B	170	83.028
Trafo	1.138,50	2-B	370	421.245
GENEL				
İstinat Duvarı	350,00	2-A	270	94.500
Amortisman Değeri		8%		928.949
Harici ve Müteferrik İşler (Maktuen) - Beton Saha Kaplaması/Duvar/Peysaj				1.161.186
TOPLAM BİNA DEĞERİ, TL				11.844.095
177 ADA 15 PARSEL ARSA DEĞERİ				
Konu Gayrimenkul	Alanı, m²	Birim Değer, TL/m²	Arsa Değeri, TL	
177 Ada 15 Parsel	69.907,47	515	36.002.347	
KONU TAŞINMAZ TOPLAM DEĞER (ARSA+BİNA), TL				47.846.442

Maliyet Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazın **Yasal Durum Değeri (İskanlı Yapılar): 47.846.442.-TL**, olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 11 Maliyet Analizi (Ruhsatlı Yapılar-Bilgi Amaçlı Olarak)

MALİYET ANALİZİ				
BİNA DEĞERİ-Ruhsatlı Alanlar				
Gayrimenkulün Niteliği	Alanı, m²	Yapı Grubu	Birim Değer, TL/m²	Toplam Değer, TL
A1 BLOK				
İdari Bina	699,20	3-A	590	412.528
Fabrika Binası	7.945,30	2-C	430	3.416.479
Trafo	80,90	2-B	370	29.933
A2 BLOK				
Depo	187,70	2-C	430	80.711
A3 BLOK				
Tek Katlı Yapı	136,50	2-C	430	58.695
B BLOK				
İdari Bina	7.752,05	3-B	700	5.426.435
Fabrika Binası	12.992,21	2-C	430	5.586.650
Su Deposu	488,40	1-B	170	83.028
Trafo	1.138,50	2-B	370	421.245
GENEL				
İstinat Duvarı	350,00	2-A	270	94.500
Amortisman Değeri		8%		1.248.816
Harici ve Müteferrik İşler (Maktuen) - Beton Saha Kaplaması/Duvar/Peysaj				1.561.020
TOPLAM BİNA DEĞERİ, TL				15.922.408
177 ADA 15 PARSEL ARSA DEĞERİ				
Konu Gayrimenkul	Alanı, m²	Birim Değer, TL/m²		Toplam Değer, TL
177 Ada 15 Parsel	69.907,47	515		36.002.347
KONU TAŞINMAZ TOPLAM DEĞER (ARSA+BİNA), TL				51.924.755

Tablo. 12 Sigortaya Esas Değer Tablosu;

Gayrimenkulün Niteliği	Alanı, m²	Yapı Grubu	Birim Değer, TL/m²	Toplam Değer, TL
A1 BLOK				
İdari Bina	588,40	3-A	590	347.156
Fabrika Binası	10.648,20	2-C	430	4.578.726
Sundurma	850,00	1-B	170	144.500
Trafo	30,0	2-B	370	11.100
B BLOK				
İdari Bina	7.752,05	3-B	700	5.426.435
Fabrika Binası	12.992,21	2-C	430	5.586.650
Su Deposu	488,40	1-B	170	83.028
Trafo	1.138,50	2-B	370	421.245
TOPLAM (SİGORTAYA ESAS DEĞER)				16.598.840

Değerleme konusu taşınmazın **Sigortaya Esas Değeri** mevcut yapı alanları üzerinden **16.598.840.-TL**, olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın toplamda $69.907,47 \text{ m}^2 \times 0,80 = 55.925,98 \text{ m}^2$ kapalı inşaat hakkı bulunmakta iken parsel dahilinde ruhsatlandırılmış toplam **31.420,76 m²** kapalı alan bulunmaktadır. Ancak ruhsat düzenlendiği halde 187,70 m² alanlı A2 Blok ve 136,50 m² alanlı A3 Blok mevcutta inşa edilmemiştir. Dolayısıyla parsel üzerinde inşa edilmiş ruhsatlı toplam alan **31.096,56 m²**'dir.

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

177 ADA 15 PARSEL	
Arsa Alanı, m ²	69.907,47
Emsal Katsayısı	0,80
Toplam İnşaat Hakkı, m²	55.925,98

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

İLAVE İNŞAAT MALİYET HESABI	
İlave İnşaat Hakkı, m ²	22.288,22
İlave İnşaat Birim Maliyet, TL/m ²	650
İlave İnşaat Maliyeti, TL	14.487.343
Mevcut Ruhsatlı Ancak İskansız Yapıların Yasal Prosedürünün Tamamlanması Maliyeti, TL	399.835
Mevcut Ruhsatsız Yapıların Yasal Prosedürünün Tamamlanması Maliyeti, TL	1.397.660
Toplam İlave İnşaat Maliyeti, TL	16.284.838

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

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

İLAVE İNŞAAT SONRASI YAPI GELİRİ	
Toplam İnşaat Hakkı, m ²	55.925,98
Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	9,50
Toplam Kira Geliri, TL/Ay	531.297
Toplam Kira Geliri, TL/Yıl	6.375.564
Kapitalizasyon Oranı	9%
Toplam Satış Değeri, TL	70.839.600
İlave Yapılar Kira Kaybı (1 Yıl)	2.540.857

TOPLAM DEĞER (Direkt Kapitalizasyon Yönt.)	
Toplam Değer, TL (İlave İnşaat Sonrası)	68.298.743

Değerleme konusu taşınmazın ilave emsal hakkı kullanılması takdirinde toplam değeri **68.298.743.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Alan: 22.371,16 m²

Aylık Kira Değeri : 22.371,16 m² * 15.-TL/m² = 335.567.-TL

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

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

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

Değerleme konusu taşınmazın arsası için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi" ile sadece arsa değeri takdir edilmiş ve "Maliyet Analizi Yöntemi" ile amortisman düşülmüş bina değeri eklenerek taşınmazın toplam yasal değeri (yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapılar) **47.846.442.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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

İki farklı değerlendirme yöntemi ile hesaplanan değerler Maliyet Analizi Yöntemi ile hesaplanan değer lehinde uyumlaştırılarak; konu taşınmazın toplam değeri **47.800.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Uyumlaştırılmış Değer (İskanlı Yapılar), TL	
Maliyet Analizi Yöntemi	47.846.442
Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	44.742.266
UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM DEĞER, TL	47.800.000

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

Tablo. 13 Nihai Değer Tablosu;

KONU TAŞINMAZ YASAL DURUM DEĞERİ	ARSA ALANI (m ²)	İSKANLI BİNA ALANI (m ²)	KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	%18 KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
177 ADA 15 PARSEL	69.907,47	22.371,16	335.567	47.800.000	56.404.000

T.C.M.B. 31.07.2015 tarihi Döviz Kurları 1 USD =2,7839.-TL (Alış), 1 USD =2,7889.-TL (Satış), 1 Euro =3,0506.-TL (Alış), 1 Euro = 3,0561.-TL (Satış) olarak alınmıştır.

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV HARİÇ değerlerdir.

Sonuç olarak;

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B Pafta, 177 ada, 15 parselde kayıtlı "Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu" nitelikli taşınmazın 31.07.2015 tarihi itibarı ile KDV Hariç toplam Pazar değeri **47.800.000.-TL (Kırkyedimilyonsekiyüzbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Berkay OKÇUOĞLU

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Didem ÖZTÜRK

Harita Yüksek Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

