



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.

ÖMERLİ MAHALLESİ, HATIRA SOKAK,
NO: 4 VE 4 A,
ARNAVUTKÖY / İSTANBUL

06.12.2024
SM-24-SPK-053

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No: 201, Levent Loft, C Blok, Kat: 8, 3490 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 - E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 053
Değerleme Tarihi	30.11.2024
Rapor Tarihi	06.12.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-053
Raporun Türü	"Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi" Sözleşmesinden Doğan Hakkın Değer Tespiti
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Fabrika
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Ömerli Mahallesi, Hatıra Sokak, No: 4 ve 4A Arnavutköy / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman	Berkan YENİGÜN Şehir Plancısı (Dokuz Eylül Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 410636)
Raporu Kontrol Eden Denetmen	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	34
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	34
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	34
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	34
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	35
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	35

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	36
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	39
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	40
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	42
8. SONUÇ	43
9. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.1 FOTOĞRAFLAR	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Ömerli Mahallesi'nde, 7.116,72 m² yüz ölçümlü, 10714 ada 5 parsel üzerinde yer alan "B.A.K Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmaz ile ilgili "Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"nden doğan hakkın pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

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

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ		
İli	İSTANBUL	
İlçesi	ARNAVUTKÖY	
Mahallesi	ÖMERLİ	
Köyü	-	
Mevkii	-	
Pafta No.	F21-D-13-B-1-C	
Ada No.	10714	
Parsel No.	5	
Yüz ölçümü (m²)	7.116,72	
Ana Taşınmazın Niteliği	B.A.K FABRIKA BINASI VE ARSASI	
Blok No.	-	
Kat No.	-	
Bağımsız Bölüm No.	-	
Bağımsız Bölümün Niteliği	-	
Arsa Payı	-	
Cilt No.	35	
Sayfa No.	3383	
Tarih / Yevmiye No.	13.05.2024 – 19849	
Sahibi	AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (544663/711672)	MALİYE HAZİNESİ (167009/711672)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 06.11.2024 tarihinde saat 12:22'de alınan tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- 1 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (27.11.2008 – 12700) (Elektrik iletim hattı ile ilgili olup herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)
- 1000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (FARKLI YATIRIM İNŞAAT A.Ş. LEHİNE YILLIK 100.000 TL, 10 YILLIĞI 1.000.00 TL BEDEL KOŞULUYLA 10 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ.) (14.11.2018 – 27675)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 06.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre, 544663/711672 arsa paylı "Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi" hissesi üzerinde 13.05.2023 tarih, 19849 no ile imar işlemi bulunmaktadır. Tarafımızca hazırlanan 03.07.2024 tarihli değerlendirme raporunda alınan tapu kaydına istinaden parsel üzerinde "3194 sy İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden geri dönüşüm ve yeniden imar uygulamasına alınmıştır." beyanı bulunmakta olup imar uygulamasının sonuçlandırıldığı ve uygulamaya istinaden taşınmazın ada/parsel bilgisi ve yüz ölçümünün değiştiği görülmüştür. Tapu müdürlüklerinde detaylı tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde, 7.116,72 m² yüz ölçümlü, 10714 ada 5 parsel üzerinde yer alan "B.A.K Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Halic'in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120'den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.



Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükreş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Havayolu: Yakın bir zamana kadar Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde, 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'de ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanı olarak hizmet vermekte iken, 2019 yılında; dünyanın en büyük havalimanlarından biri olan İstanbul Havalimanı hizmete açılmıştır. Arnavutköy ilçesi sınırları içinde yer alan İstanbul Havalimanı 200 milyon yolcu kapasitesi ile Asya ve Avrupa ile uzak kıta uçuşlarında önemli bir aktarma merkezi olması hedeflenmektedir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hezarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hezarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.

Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımadada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımadada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır

Su Kaynakları:

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmuştur. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük

çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindendir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

Ekonomik Durum:

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'ı sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

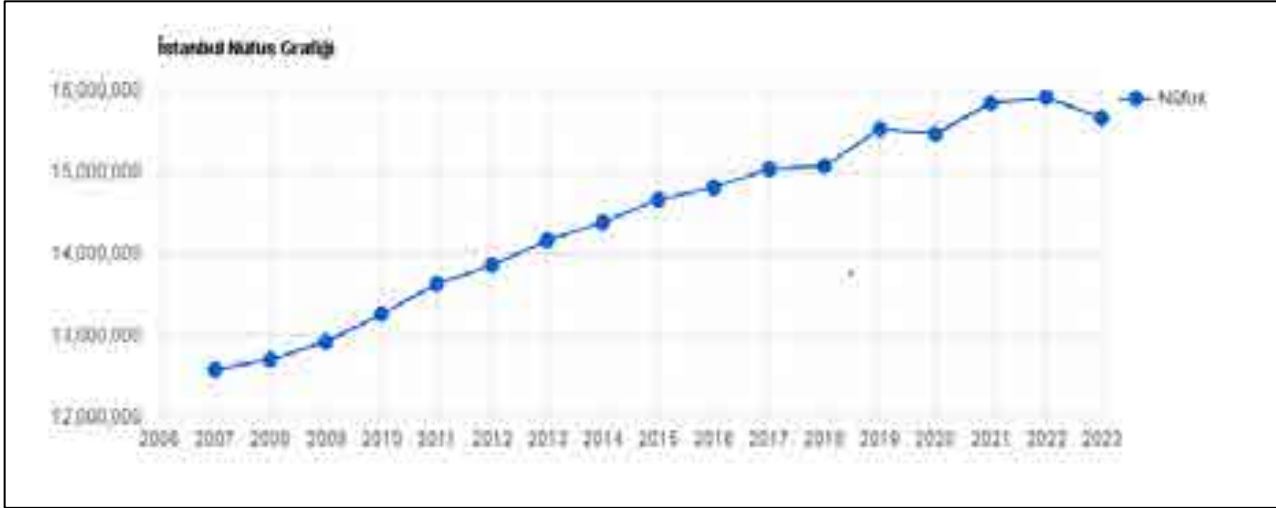
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içinde olduğu görülmektedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2947 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2947/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

4.2.2 Arnavutköy İlçesi

Konum

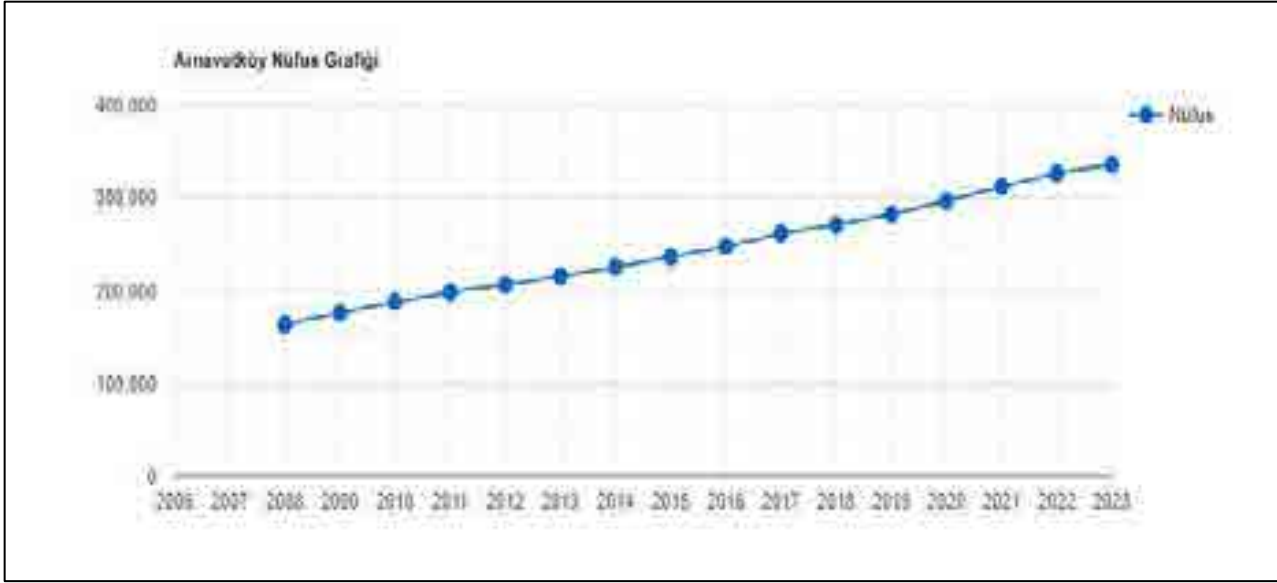
Türkiye'nin İstanbul ilinin bir ilçesidir. Arnavutköy ilçesinin toplam nüfusu 326.452 kişidir. İlçede yerleşim alanları dağınık bir yapı göstermekle birlikte yoğun yerleşmeler ilçenin doğusunda yer almaktadır. İlçenin doğusunda yer alan Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk yerleşmelerinin toplam nüfusu 2019 yılı itibarı ile 171.868 kişi olup, bu oran ilçenin toplam nüfusunun %80'ini oluşturmaktadır. Hadımköy yerleşmesi ilçenin güneybatısında, Durusu-Karaburun ise ilçenin kuzeybatısında yer almaktadır. Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk yerleşmeleri zamanla gelişerek toplu bir merkez haline dönüşürken Hadımköy, Durusu, Karaburun ve diğer mahalle yerleşimleri ise daha çok tek merkezli bir gelişim modeli göstermiştir. İlçenin toplam yerleşik alanı 70 km² olup, bu oran ilçenin toplam alanının %13'ünü oluşturmaktadır. Konut yerleşim birimleri Arnavutköy Merkez Bölgesinde yüksek yoğunluklu yapılaşma düzeni görülmekte olup bu alanlarda genellikle 4-6 kat arası yapılar, çeper bölgelerde ise düşük yoğunluklu yapılaşma düzeni ile birlikte 2-3 katlı yapılar görülmektedir.

Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Karaburun bölgelerinde kapalı site şeklinde gelişen düşük yoğunluklu yüksek gelir grubuna hitap eden müstakil konut yerleşimleri gelişme göstermiştir. Ayrıca Arnavutköy-Taşoluk-Hadımköy-Ömerli ve Deliklikaya bölgesinde kapalı site şeklinde toplu konut yerleşmeleri gelişim göstermiştir.

Arnavutköy konumu itibarıyla, subtropikal yüksek basınç kuşağı ile soğuk-ılık bölgenin alçak basınçlarının ya da karasal (nemli) alize rüzgârları ile denizsel (nemli ve yağışlı) batı rüzgârlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. Arnavutköy İlçesi, Karadeniz kıyısında olması sebebiyle Karadeniz ikliminin, Marmara Denizi vasıtasıyla Akdeniz ikliminin görülebildiği bir konuma sahiptir. Arnavutköy'ün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkânı yoktur. Çünkü coğrafî konumu ve fizikî coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Arnavutköy'de üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sâkin hava tipidir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgârlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Arnavutköy İlçesi kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak geçen ılıman iklim kuşağındadır. Arnavutköy İlçesinde topografyanın ve yakınındaki su kaynaklarının iklim şartlarını doğrudan etkilediği düşünülürse bir geçiş ikliminin egemen olduğu söylenebilir.



Nüfusu; 167.694 erkek ve 158.758 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,37 erkek, %48,63 kadındır. Arnavutköy ilçesinin 38 mahallesi bulunmaktadır. Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk yerleşmelerinin toplam nüfusu 2019 yılı itibarı ile 171.868 kişi olup, bu oran ilçenin toplam nüfusunun %80'ini oluşturmaktadır.



Grafik. Arnavutköy İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Hatıra Sokak, No: 4 ve 4A adresinde yer alan fabrika binası ile arsasıdır. (UAVT 4: 1103296172, UAVT 4A: 1783967795)

Taşınmaza ulaşım için Hadımköy İstanbul Caddesi üzerinde kuzeybatı yönde ilerlenirken sağa, Hadımköy Ömerli Caddesine geçilir, bu cadde üzerinde yaklaşık 220 metre ilerde yer alan göbekten sola dönüldüğünde rapora konu taşınmazın yer aldığı Hatıra Sokak'a geçilir. Rapora konu taşınmaz bu sokak üzerinde sağ tarafta konuludur.

Taşınmazın konumlandığı bölge, ilçenin sanayi ve ticaret bölgelerindendir. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Ulaşım toplu taşıma araçları ile Hadımköy İstanbul Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Söz konusu sanayi bölgesi, hem sosyal konut alanlarına uzaklık açısından hem de İstanbul'un en önemli ulaşım güzergahlarından biri olan Anadolu Otoyoluna yakın olması nedeniyle son yıllarda tercih edilen ve hızla gelişen sanayi bölgesidir.

Taşınmazların yakın çevresinde; sanayi siteleri, depolama alanları, imarlı-imarsız boş parseller bulunmaktadır. Ana arterler üzerinde ticari amaçlı yapılar bulunmakta iken daha az yoğunluklu cadde ve sokaklarda sanayi ve depolama yapıları yer almaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/A
Yapım Yılı	2008	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Fabrika: 5 (3BK+ZK+1 NK + ÇK) Güvenlik: 1 (Zemin)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.			

Değerleme konusu taşınmaz, 10714 ada 5 parsel 7.116,72 m² yüz ölçümlü arsa üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve 2 adet bekçi kulübesidir. Parsel yamuk bir geometriye sahip olup eğimli arazi yapısındadır. Parselin çevresi beton üzeri tel çit ile çevrili haldedir. Parsele ana giriş batı cephesinden kontrollü giriş ve kayar demir doğrama kapı ile sağlanmaktadır. Parselin açık sahalarında güçlendirilmiş beton zemini kullanılmıştır.

Güvenlik personeller ve kamera sistemi ile sağlanmaktadır. Arsa üzerinde; mahallinde yapılan incelemede 1 adet fabrika binası, 2 adet güvenlik kulübesi ve peyzaj düzenlemesi bulunmaktadır.



Fabrika Binası: Prefabrik betonarme yapı tarzında 3 bodrum, 3. Bodrum asma kat, 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat, zemin kat, zemin asma kat, 1. Normal kat ve çatı kat şeklinde inşa edilmiştir. Onaylı mimari projeye göre; 16.119 m² alanlıdır.

Taşınmaz projesine göre; 3. bodrum katı; yaklaşık brüt 1.651 m² alanlı, otopark hacminden, 3. bodrum asma katı; yaklaşık brüt 769 m² alanlı, doktor odası, müdahale, doktor müdahale odası, WC'ler, toplantı odası, mescit, spor salonu ve okuma salonu hacimlerinden, 2. bodrum katı; yaklaşık brüt 3.171 m² alanlı, sığınak, soyunma odaları, WC'ler, mutfak, üretim alanı, yönetime ait ofisler, teknik hacimler ve kart üretim hacimlerinden, 1. bodrum katı: yaklaşık brüt 3.180 m² alanlı, depolar müdürü, sevkiyat alanı, teknik hacimler, teknik servis, duş alanları, WC'ler, otopark, depo hacimlerinden, zemin katı; brüt 3.233 m² alanlı, üretim alanları, yönetime ait ofisler, WC'ler, soyunma odaları, mescit hacimlerinden, 1. normal kat: 3.365 m² alanlı, depo, WC'ler, soyunma odaları ve idari ofis hacimlerinden, çatı katı; yaklaşık brüt 750 m² alanlı, yemekhane hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde 2. bodrum katta yaklaşık brüt 55 m² lik büyüme yapılmış, zemin katta 45 m² lik asma kat oluşturulmuş olup yapılan değişiklikler basit bir tadilat ile kolaylıkla geri dönüştürülebilir niteliktedir. Bu kapsamda yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmekle birlikte söz konusu bölüm sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır. Çatı katında teras alanı kısmen PVC kısmen alüminyum sandviç paneller ile kapatılmış ve yaklaşık 1500 m²lik alan oluşturulmuştur. Bu alan sökülebilir malzeme ile oluşturulduğu için basit tadilatla kolaylıkla eski haline getirilebilir niteliktedir. Bu alanla ilgili yasal duruma aykırılık oluşturduğuna ilişkin bir tespit olmamakla birlikte sökülebilir malzeme ile yapıldığı için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır. Ek olarak taşınmazın bahçe içerisinde sanayi yapısının ihtiyacına yönelik olarak 20 m² ve 60 m² lik iki adet güvenlik kulübesi bulunmaktadır.

Bina içerisinde atölye/imalathane kısımlarında zeminler epoksi kaplama, duvarlar plastik boyalı, kapılar demir kapı, pencereler ısı camlı pvc doğramadır. 3. bodrum kat ve 3. bodrum asma katında depo olarak kullanılan kısımda zeminler ise sıkıştırılmış saha betonu kaplamadır. İdari kısım olarak kullanılan katlarda zeminler mermer (Ofis odaları laminant), duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, pencereler ısı camlı pvc doğramadır. Ofis bölmeler alüminyum doğrama ve tavan alçıpan panel, taşıyıcı panel, iç kapılar mobilya kapıdır.

Güvenlik Kulübesi: Parselin kuzey batısı ve güney batısında yer almakta olup tek kat yığma kargir olarak, dış cephesi kompozit kaplama olan 20 m² ve 60 m² kullanım alanlı iki adet kulübe inşa edilmiştir.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Hadımköy Caddesine yakın konumda yer alması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Anadolu Otoyoluna yakın konumlu olması	Kısmen eğimli arazi yapısına sahip olmaları
Net imar parseli olması	Bölgede aynı özelliklere sahip çok sayıda satılık parsel ve yapı olması
Alt ve üstyapı imkanlarından yararlanıyor olması	
Sanayi ve ticari faaliyetlerin gelişmekte olduğu bölgede olması	
Cins değişikliğinin yapılmış olması	
Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Altyapı imkanlarının tamamlanmış olması - Cins değişikliğinin yapılmış olması - Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması - Net imar parseli olması	ZAYIF YANLAR	- Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması - Kısmen eğimli arazi yapısına sahip olmaları	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Anadolu Otoyoluna yakın konumda olması - Sanayi ve ticari faaliyetlerin gelişmekte olduğu bölgede olması - Hadımköy Caddesine yakın konumda olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Sanayi Alanı
İnşaat Nizamı	-	Yençok	3 Kat
TAKS	0,60	KAKS (Emsal)	1,50
Çekme Mesafeleri	Ön: 10 m	Yan: 5 m	Arka: 5 m
Diğer	Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konu parsel, 08/05/2011 Tarihinde onaylanan Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Ayrık düzen, E:1.50, Taks:0,60, Yençok: 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu bölge 22.09.2023 tarih, 369724 sayılı kararla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 maddesine istinaden geri dönüşüm ve yeniden imar uygulamasına alınmıştır. 08.05.2011 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Sanayi Alanı" lejantında, ayrık nizam, E: 1,50, TAKS: 0,60, 3 kat, yapılaşma koşullarına sahiptir. İmar uygulaması sonrasında taşınmazın ada/parsel ve yüz ölçümü değişmiştir.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Arnavutköy Belediyesi, İmar Arşivinde yapılan araştırmalara göre parsel üzerinde;

-19.02.2013 onay tarihli tadilat mimari proje 3. Bodrum kat Asma kat ilavesi için düzenlenmiştir.

- 09.01.2008 tarih ve 205 sayılı yeni Yapı Ruhsatı, 08.12.2010 tarih ve 80 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi yol altı 3 kat, yol üstü 2 kat toplam 5 katlı 14.204,58 m² alan için düzenlenmiştir.

-19.02.2013 tarih ve 74 sayılı Tadilat Ruhsatı yol altı 3 kat, yol üstü 2 kat toplam 5 katlı 15.349,74 m² alan için düzenlenmiştir.

-20.09.2013 tarih ve 422 sayılı Tadilat Ruhsatı, 18.03.2014 tarih ve 74 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, yol altı 3 kat, yol üstü 2 kat toplam 5 katlı 16.119,29 m² alan için düzenlenmiştir.

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında yeni yapı ruhsatı alınmadan önce 3.155 m² lik bodrum katın inşa edildiğine dair 05.12.2007 tarih ve 4/13 cilt/sayfa sayılı yapı tatil tutanağı ve bu tutanağa istinaden 12.12.2007 tarih ve 243 sayılı encümen kararı ile para cezasına rastlanmış ancak bu tarihten sonra alınmış ruhsat ve iskan olması sebebi ile yapı tatil tutanağı ve encümen kararı gibi belgeler değerlendirilme işleminde dikkate alınmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Değerleme konusu taşınmazın Yerinde yapılan incelemelerde 2. bodrum katta yaklaşık brüt 55 m² lik büyüme yapılmış, zemin katta 45 m² lik asma kat oluşturulmuş olup yapılan değişiklikler basit bir tadilat ile kolaylıkla geri dönüştürülebilir niteliktedir. Bu kapsamda yasal duruma aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmekle birlikte söz konusu bölüm sökülebilir nitelikte olduğu için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır. Çatı katında teras alanı kısmen PVC kısmen alüminyum sandviç paneller ile kapatılmış ve yaklaşık 1500 m²lik alan oluşturulmuştur. Bu alan sökülebilir malzeme ile oluşturulduğu için basit tadilatla kolaylıkla eski haline getirilebilir niteliktedir. Bu alanla ilgili yasal duruma aykırılık oluşturduğuna ilişkin bir tespit olmamakla birlikte sökülebilir malzeme ile yapıldığı için değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır. Ek olarak taşınmazın bahçe içerisinde sanayi yapısının ihtiyacına yönelik olarak 20 m² ve 60 m² lik iki adet güvenlik kulübesi bulunmaktadır.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin arka sayfasında; yapı denetim Saygın Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. (Vergi Kimlik No: 2900101583) olduğu gözlemlenmiştir.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-026 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-026	03.07.2024	115.980.000.-TL	Berkan YENİGÜN Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410636)
			Merve GÜNEŞ Denetmen (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “B.A.K. FABRİKA BİNASI VE ARSASI” niteliğindedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (Alıcı) ile Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina Sanayi Ticaret A.Ş. arasında 05.05.2023 tarihinde “Şufa hakkı devri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi” imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin Gayrimenkul'ü şufa hakkı kapsamında devralması, Gayrimenkul'ün Eraysan'a kiralanması ve Eraysan tarafından ise Farklı Yatırım İnşaat A.Ş. ("Farklı")'ye kiralanması yer almakta olup bu sözleşmeye ek olarak 07.07.2023 tarihli ek sözleşme bulunmaktadır. Sözleşme ekte yer almakta olup detay bilgileri 6.10.Nakit Akışı Analizi başlığı altında açıklanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmesine engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

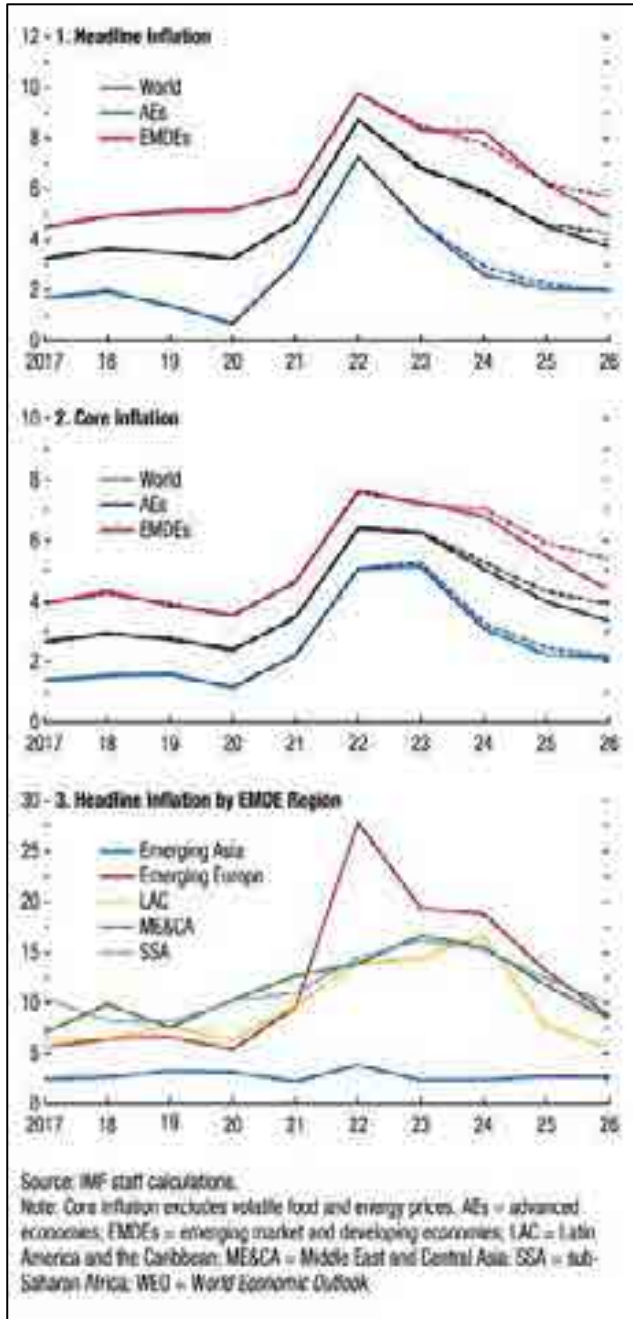
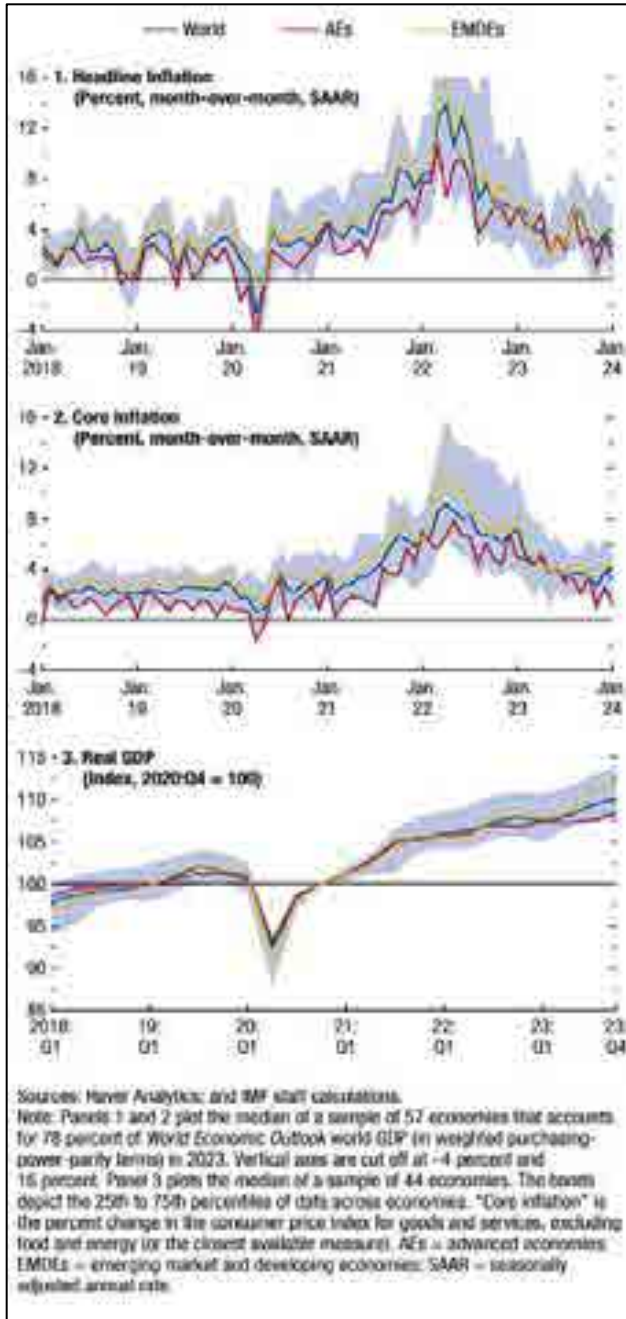
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.8	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.0	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.8	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.8	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
Memoandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-income Developing Countries ⁶	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁷	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nutrient (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁸	6.8	5.8	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁹	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ¹⁰	8.3	8.3	6.2	-0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = World Economic Outlook.

¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-income Developing Countries including Vietnam and Emerging Market and Middle-income Economies including Vietnam.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

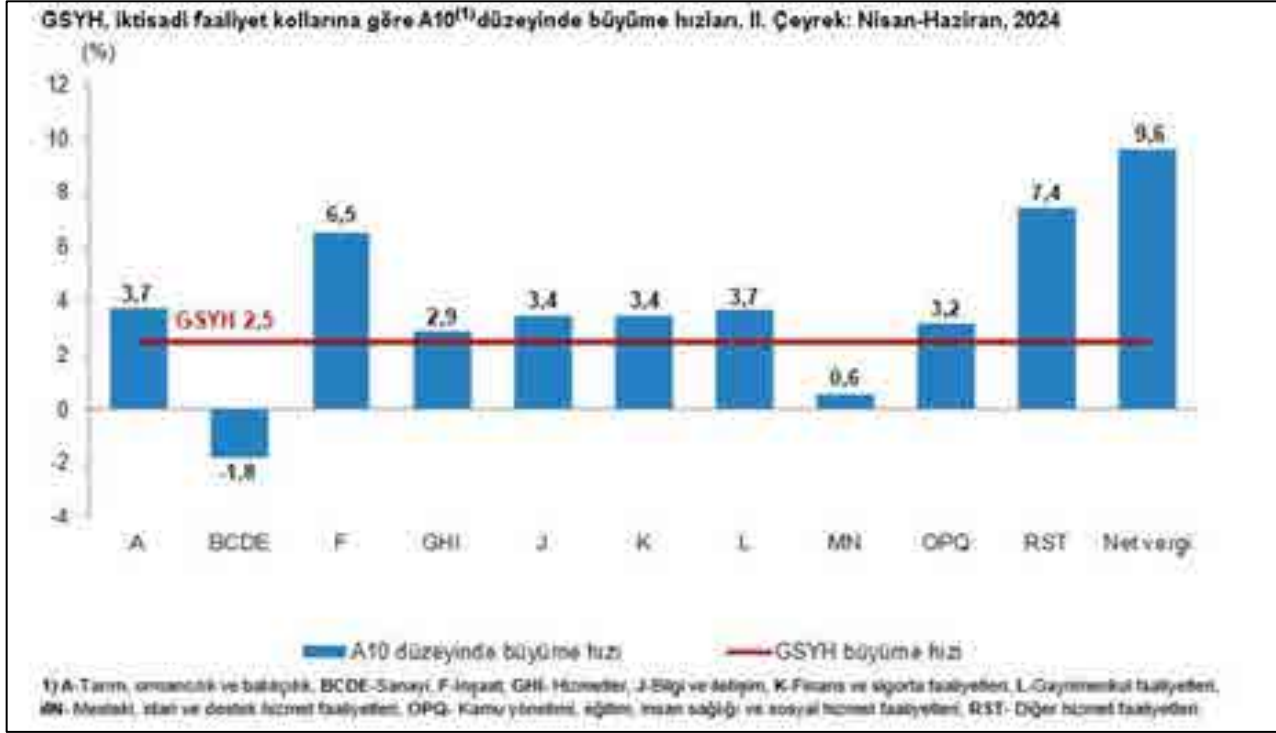
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

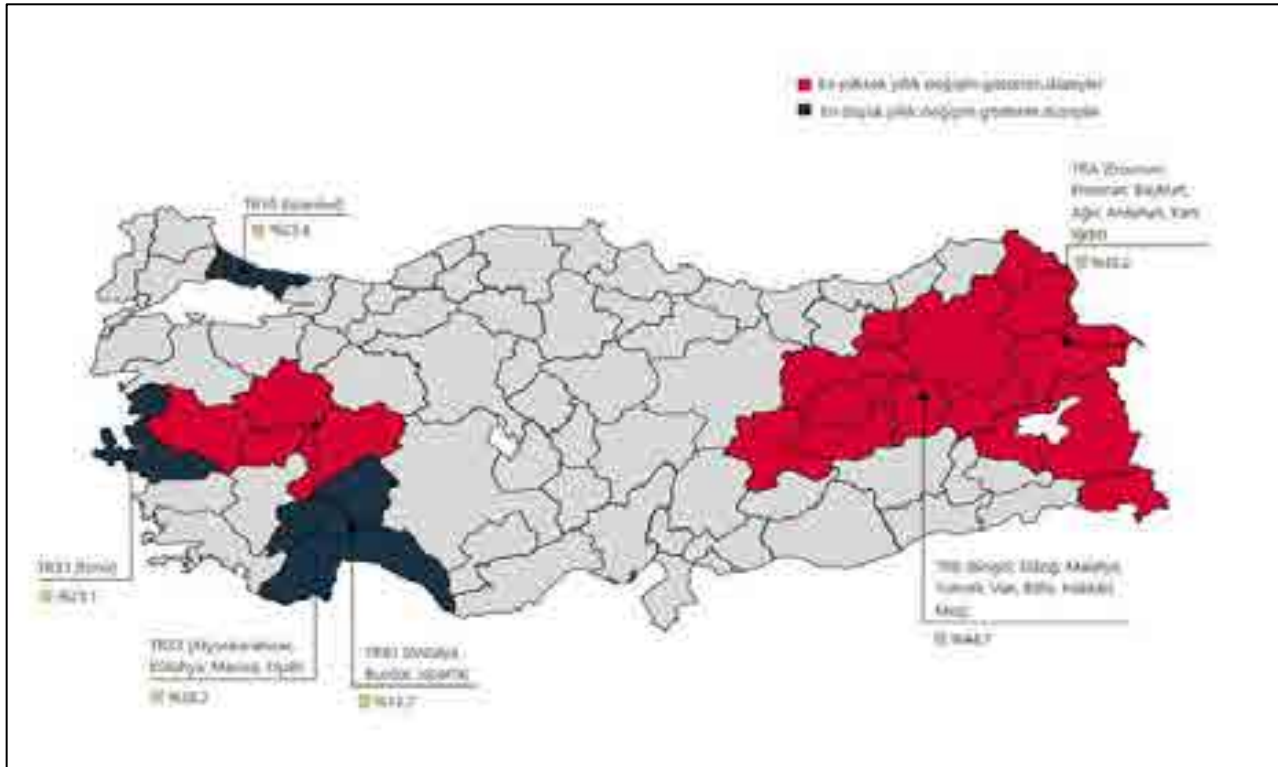


Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



					
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	SAMSUN	
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5	
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1	
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8	

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	x	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilmesine konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

- Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

- Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

- Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

- Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir: (a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir. (b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı Analizi” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

Nakit Akışı Analizinde söz konusu sözleşmeden doğan kira gelirlerinin bugüne indirgenmesi ile bir değer takdir edilmiştir. Değerleme raporuna konu edilen sözleşmeden doğan hakların değer takdiri olması nedeni ile değer oluşumu “Nakit Akışı Analizi”ne göre belirlenmiştir.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Sanayi” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda Ömerli sanayi sitesi içinde yer alan, 276 ada 5 parselde kayıtlı 2.700 m² yüz ölçümüne sahip Emsal: 1,00 sanayi imarlı arsa için 75.000.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (Taşınmaza göre daha iyi konumda olup imar koşulları açısından dezavantajlıdır.)

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda Ömerli sanayi sitesi içinde yer alan, 6.400 m² yüz ölçümüne sahip Emsal: 1,50 sanayi imarlı arsa için 140.000.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (Taşınmaza göre daha kötü konumda olup imar koşulları açısından aynıdır.)

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda Ömerli sanayi sitesi içinde yer alan, 2.640 m² yüz ölçümüne sahip Emsal: 1,50 sanayi imarlı arsa için 79.000.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (Taşınmaza göre daha kötü konumda olup imar koşulları açısından aynıdır)

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda Ömerli sanayi sitesi içinde yer alan, 277 ada 3 parselde kayıtlı 1.000 m² yüz ölçümüne sahip Emsal: 1,50 sanayi imarlı arsa için 26.000.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (Taşınmaza göre daha kötü konumda olup imar koşulları açısından aynıdır)

Emsal 5: Taşınmaza yakın konumda Ömerli sanayi sitesi içinde yer alan, 2.500 m² kapalı alana sahip, yeni yapılmış fabrika binası için 650.000.-TL/ay kira istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaza göre küçük alanlı olup yeni yapı olması sebebiyle avantajlıdır.

Emsal 6: Taşınmaza yakın konumda Ömerli sanayi sitesi içinde yer alan, 9.000 m² kapalı alana sahip, yeni yapılmış fabrika binası için 2.100.000.-TL/ay kira istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaza göre küçük alanlı olup yeni yapı olması sebebiyle avantajlıdır.

Emsal 7: Taşınmaza yakın konumda Ömerli sanayi sitesi içinde yer alan, 26.500 m² kapalı alana sahip, yaklaşık 10 yıllık bakımlı fabrika binası için 5.000.000.-TL/ay kira istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaza göre büyük alanlı olup caddeye yakın konumlu olması sebebiyle avantajlıdır.

Beyan: Taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Ömerli sanayi sitesi içerisinde yer alan arsaların arsa birim değerinin 27.000 – 29.000 TL/m² aralığında olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Ömerli OSB	Ömerli OSB	Ömerli OSB	Ömerli OSB	Ömerli OSB
Parsel	276/5	-	-	277/3	10714/5
Alan (m²)	2.694	6.400	2.640	1.000	7.116,72
Satış Fiyatı-SF (TL)	75.000.000	140.000.000	79.000.000	26.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	70.500.000	131.600.000	74.260.000	24.440.000	
İmar Durumu	Sanayi E:1,00	Sanayi E:1,50	Sanayi E:1,50	Sanayi E:1,50	Sanayi E:1,50
Birim Değer (TL/m²)	26.169	20.563	28.129	24.440	
Konum Şerefiyesi	10%	-30%	-10%	-30%	
Fiziki Özellik Şerefiyesi	-5%	-5%	-5%	-5%	
Büyükölük Şerefiyesi	10%	0%	10%	15%	
İmar Durumu Şerefiyesi	-25%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	27.821,20	28.067,81	29.239,88	28.356,51	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	28.371,35				28.371,35
Arsa Değeri (TL)					201.910.949,33
Arsa Yuvarlanmış Değeri (TL)					201.910.000

* Değerleme konusu parsel kot farkı sebebiyle bodrum kat yapımına uygun olup diğer emsallere fiziki özellik şerefiyesi uygulanmıştır.

FABRİKA-DEPO İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Konu Taşınmaz
Alan (m²)	2.500	9.000	26.500	16.119
Alan Düzeltmesi (m²) (zemine indirgenmiş)	2.500	9.000	26.500	16.119
Kira Bedeli (TL)	650.000	2.100.000	5.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (%20) (TL)	520.000	1.680.000	4.000.000	
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	
Kalite	Çok İyi	Çok İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	20%	
Bakım Şerefiyesi (%)	15%	15%	0%	
Alan Şerefiyesi (%)	30%	25%	-8%	
Sözleşme Kısıtlılığı Şerefiyesi (%)	50%	50%	50%	
Birim Fiyat (TL/m²)	208,00	186,67	150,94	
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m²)	61,88	59,50	65,21	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	62,20			62,20
Konu Taşınmaz Değeri (TL)				1.002.534,89
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)				1.005.000

*Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, bulunan emsallerin boş kiralamaya hazır durumda olması, değerlendirme konusu fabrikaya ait "Şüfa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunması sebebiyle emsallere sözleşme kısıtlılığı şerefiyesi uygulanmıştır.

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
10714 Ada 5 Parsel	7.116,72	28.371,22	~201.910.000.-
Arsa Değeri (TL)			201.910.000.-

Makul Kira Değeri

Değerleme konusu taşınmaza ait "Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunması ve sözleşmeye istinaden;

- Gayrimenkulun şufa hakkına dayalı olarak 5 yıllık bir süre için devir alınması,
- Devirle birlikte devredene 5 yıl süre ile birlikte kiralanması,
- Alt kiracının kira durumunun korunmasının süre sonundaki devirde ön koşul olması,
- Sözleşmedeki gayrimenkul satış vaadi hükümleri çerçevesinde beşinci yıl sonunda anılan gayrimenkul için devir yükümlülüğü bulunması,

hususları dikkate alınarak, ilgili gayrimenkulun makul kira değerinin pazar kira değerine göre daha iskontolu belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Bu sebeple bölgede bulunan emsallere kıstıllık şerefiyesi eklenmiştir.

Taşınmaz	Kapalı Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Makul Kira Değeri (TL/ay)
10714 Ada 5 Parsel	16.119,00	62,19	~1.005.000.-
Taşınmazın Makul Kira Değeri (TL/ay)			1.005.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapılar maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapılara birim değer takdir edilirken iç özellikleri, taşıyıcı sistemleri, yıpranma payları ve bina yükseklikleri dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ (YASAL DURUM)				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	m ² birim değeri		Arsa Değeri
10714 Ada 5 Parsel	7.116,72	28.371,22		201.910.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	m ² birim değeri	Amortisman	Değer
Ana Bina	16.119	24.000	7%	359.776.080
Yapı Değeri Toplam				359.776.080
Harici ve Müteferrik İşler				
Çevre Düzenlemesi, Şerefiye				31.700.000
Arsa Değeri				201.910.000
Yapı Değeri				359.776.080
Harici ve Müteferrik İşler				31.700.000
Toplam Değer				593.386.080
Yaklaşık Toplam Değer				593.385.000

AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ			
PIYASA DEĞERİ (TL)	HİSSE ORANI	HİSSE DEĞERİ (TL)	HİSSE DEĞERİ (TL)
593.385.000	544663 / 711672	454.134.565	454.135.000

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerleme çalışması 10714 ada 5 parsel numaralı, “B.A.K Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmaz ile ilgili yapılan “Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi”nden doğan hakların değerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

07.07.2023 tarihli ek sözleşmeye göre;

-Eraysan tarafından Gayrimenkul' un geri alınması için ödenecek tutar olan 3.085.120,59 EURO, 3.140.630,92 EURO olarak revize edilmiştir.

-Eraysan'a yıllık 308.512 EURO bedelle kiralanan Gayrimenkul' un kira bedeli 314.063 EURO olacaktır. Gayrimenkul' ün ilk kira dönemi, Gayrimenkul' ün Akfen' e devri ile başlayacak ve 5 Mayıs 2024 tarihinde sona erecektir, ancak bu dönemin kira bedeli de 314.063 EURO olacak olup, 12 tam ay olmaması ilk dönemin kira bedelinde değişiklik veya indirim talebine konu olmayacaktır.

-Söz konusu sözleşmeden doğan hakkın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılırken, yukarıda verilen ilgili sözleşme maddeleri neticesinde sağlanan nakit akışları esas alınmıştır. Sözleşmeye göre kira ödemesi her kira döneminin sonunda yapılacak olup ilk kira döneminin sonu 05.05.2024 tarihidir.

Nakit Akışı Analizde Kullanılan Varsayımlar:

- Kira sözleşmesine göre, sözleşme süresi, sözleşme tarihi itibarıyla 5 yıldır. 5 yıllık projeksiyon kurulmuştur.
- Değerleme tarihinin 30.11.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan 31 gün baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2024 yılı kira bedeli sözleşmede belirlendiği üzere 314.063.-Eur alınmış olup kalan 31 günlük dönem için hesaplanarak projeksiyona yansıtılmıştır. Sözleşmede “Yıllık kira bedeli her yıl Euro ve rayiç bedele göre güncellenerek kiralacaktır.” şeklinde belirtilmiş olup kira bedelinde ilk iki yıl %5, sonraki yıllar %3 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- Projeksiyon sonunda satış bedeli sözleşmede belirlendiği üzere 3.140.630,92 Euro olarak alınmıştır.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %8,19 olarak alınmıştır.
- İndirgenmiş nakit akışı hesabı yapılırken, sözleşmede belirlenen dönem sonları esas alınmış olup 2024 yılı son 31 günlük nakit akışı hesabı yapılmıştır.

NAKİT AKIŞI					
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4
Yıllar	30.11.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Brüt Kira Geliri (EUR)	26.601	329.766	346.254	356.642	367.341
Satış Geliri (EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00	3.140.631,92
Bina Sigortası (EUR) (%2)	646	7.776	7.932	8.091	8.252
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	506	6.099	6.221	6.345	6.472
Net Gelir (EUR)	25.449	315.891	332.102	342.206	3.493.249
Net Nakit Akışları	25.449	315.891	332.102	342.206	3.493.249
DEĞERLEME TABLOSU					
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%		
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%		
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%		
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.476.110	3.419.164	3.363.481		
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.480.000	3.420.000	3.360.000		
Toplam Bugünkü Değer (TL)	127.042.441	124.961.217	122.926.148		
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	127.040.000	124.960.000	122.930.000		
29.11.2024 Tarihli Döviz Kuru					
Eur Alış Kuru	36,5473				

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 7.116,72 m² yüz ölçümlü, 10714 ada 5 parsel üzerinde yer alan "B.A.K. FABRİKA BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmaz 544663 / 711672 arsa payı ile "AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ"ne aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde GYO portföyünde “gayrimenkule dayalı hak” olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için “Nakit Akışı Analizi” ve “Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi” yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	124.960.000.-	149.950.000.-
	Yüzyirmidörtmilyondokuzyüzaltmışbin Türk Lirası	Yüzkırkdokuzmilyondokuzyüzellibin Türk Lirası
Taşınmazın Yıllık Makul Kira Değeri (TL)	12.060.000.-	14.472.000.-
	Onikimilyonaltmışbin Türk Lirası	Ondörtmilyondörtüzyüzetmişikibin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	3.420.000.-	4.100.000.-
	Üçmilyondörtüzyüzmibin Euro	Dörtmilyonyüzbin Euro
Taşınmazın Yıllık Makul Kira Değeri (EUR)	329.983.-	395.980.-
	Üçyüzyirmidokuzbindokuzyüzseksenüç Euro	Üçyüzdoksanbeşbindokuzyüzseksen Euro

**Taşınmazın yıllık kira bedeli için 'Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde belirlenen bedel baz alınmıştır.*

**Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,5473 alınmıştır.*

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Berkan YENİGÜN
Lisans No: 410636

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No:409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No:401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.