



VARLIK
Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KERVAN GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / BEYLİKDÜZÜ / YAKUPLU

"527 ADA 1 PARSELDE KONUMLU 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU"



Kervan Gıda A.Ş.

26.02.2020

Rapor No:

2020KRVNGD00340

Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	06 Şubat 2020 - 2020/002
DEĞERLEME TARİHİ	13 Şubat 2020
RAPOR TARİHİ	26 Şubat 2020
RAPOR NO	2020KRVNGD00340
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların 31.12.2019 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN ADRESİ	Yakuplu Mahallesi, Beysan Sanayi Sitesi, Fuar Caddesi, 527 Ada, 1 Parsel Beylikdüzü / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, 527 ada, 1 numaralı parselde kâin "ARSA" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz.
SAHİBİ	Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam)
MEVCUT KULLANIM	Otopark olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde, takyidat bilgileri ise "5.1.2." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Mevcut şekliyle otopark amaçlı kullanılması.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Rapora konu taşınmazın tamamının 31.12.2019 tarihli değeri için;

Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.715.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.203.700,00.-TL

değer takdir edilmiştir.

Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Ahmet Turan Atılım Balcı
Sorumlu Değerleme Uzmanı - 402326

Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEME İLİŞKİN BİLGİLER	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	6
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.2.1.	İMAR DURUMU	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	7
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	7
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	7
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	7
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
6.	EKONOMİK VERİLER	8
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	8
6.2.	ENFLASYON	10
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER	11
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	12
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	16
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	16
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	19
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	19
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	19
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	20
9.1.	OLUMLU VE OLUMSUZ ÖZELLİKLER	20
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
10.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	20
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	20
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	21
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	21
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	22
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	23
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	23
10.5.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	24
10.5.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	24
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,	24
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	25
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	25
12.	SONUÇ	26
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	27
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ	27
13.2.	FOTOĞRAFLAR	27
13.3.	TAPU KAYIT ÖRNEĞİ	29
13.4.	İMAR DURUM BELGESİ	31
13.5.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	32



1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Varlık Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	06 Şubat 2020 – 2020/002
Değerleme Tarihi	13 Şubat 2020
Rapor Tarihi	26 Şubat 2020
Raporlama Süresi	10 iş günü
Rapor Numarası	2020KRVNGD00340
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyeti

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; mülkiyeti Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, 527 ada, 1 numaralı parselde kâin "ARSA" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2019 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "*Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ*" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "*Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ*"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında değerlendirilmiştir.

Raporu Hazırlayanlar

Ahmet Turan Atılım Balcı, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326

Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Eğitim Mahallesi, Nahit Bey Sokak, No:1/1 Kadıköy – İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	390.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	Yakuplu Mahallesi Beysan Sanayi Sitesi Fuar Caddesi No:9/1 34524 Beylikdüzü İstanbul-TÜRKİYE
Telefon No	+90 212 875 76 90
Faks No	+90 212 875 76 89
İnternet Adresi	www.kervangida.com
Kuruluş Tarihi	02.09.1994
Vergi Numarası	5450613524
Ticaret Sicil No	317735
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul
Faaliyet Konusu	Her türlü gıda maddeleri imalatı, alımı, satımı, ithalatı ve ihracatını yapmak. Sakız ve yumuşak şeker imalatı, alımı, satımı, ithalatı ve ihracatını yapmak ve 05.12.2012 tarihinde tescil edilen tadil tasarısında yazılı olan diğer işler.



3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım Balcı 13.02.2020 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 26.02.2020 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından 31.12.2019 tarihli değer talep edilmiş olup değer bu tarihe göre takdir edilmiştir.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme 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, değerlendirme 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.



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkul için daha önceden rapor hazırlanmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 13 Şubat 2020 tarihinde, Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen onaylı tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Beylikdüzü	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	-	Kat No	-
Köyü	Yakuplu	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Cilt No	53
Mevkii	-	Sayfa No	5210
Yüzölçümü (m ²)	2.710,61 m ²	Tapu Tarihi	07.05.2010
Pafta No	G2BD4B1B	Tapu Yevmiye	8176
Ada No	527	Koordinat	41.000243; 28.404651
Parsel No	1	Malik:	Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Hisse Oranı	Tam

5.1.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülk İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, 527 ada, 1 numaralı parselde konumlandır. Parsel toplam 890,26 m² yüzölçümüne sahip olup, doğusunda Fuar Caddesi bulunmaktadır.

5.1.3. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

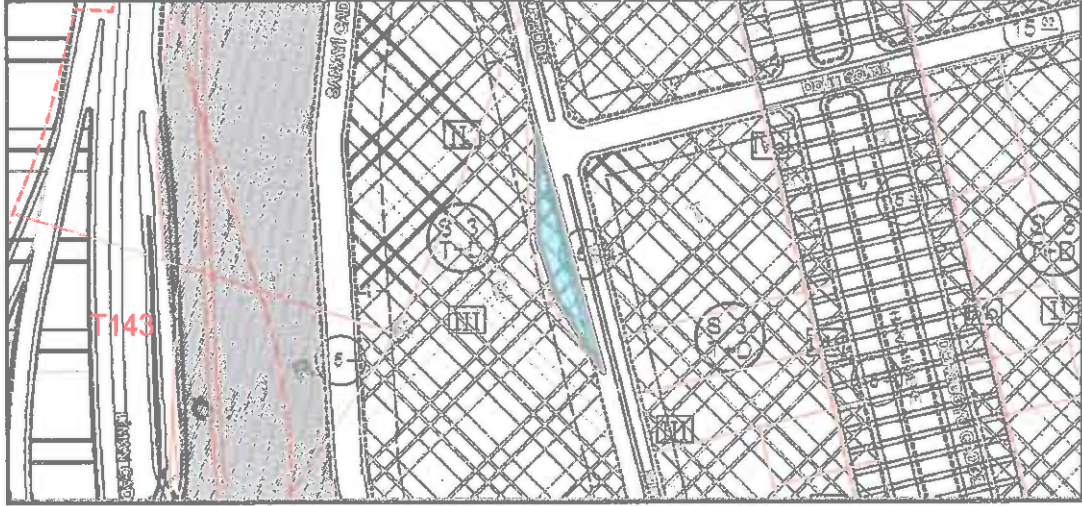
Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 13 Şubat 2020 tarih, saat 16:42'de Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen onaylı tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Beylikdüzü Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.02.2020 tarihli, 39731731-310.05-E.1068549 sayılı yazısında; 16.02.2004 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; Yakuplu Mahallesi, 527 ada, 1 parsel Sanayi + Ticaret + Depolama Alanı (MaksTAKS=0,50, MaksKAKS=2,00, MaksH=4 Kat (15,50 m.), bir kısmı İmar Yolu olarak planlanmıştır.

İmar Durumu Görseli¹



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu 527 ada, 1 parselde yer alan taşınmaz "Arsa" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına Satış işleminden tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Beylikdüzü Belediyesi resmi internet sitesinden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz arsa niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz arsa niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve herhangi bir inşaat faaliyeti olmaması sebebi ile yapı denetim kuruluşu görevlendirmesi yapılmamıştır.

5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye konu 527 ada, 1 parselde yer alan taşınmaz 07.05.2010 tarih, 8176 yevmiye numarası ile Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına Satış işleminden tescil edilmiştir. Son 3 yıl içerisinde satış işlemi gerçekleşmemiştir.

¹ İmar durumu görseli Beylikdüzü Belediyesi resmi internet sitesinden temin edilmiştir.



5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemede son 3 yıllık dönemde; değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu olmadığı belirlenmiştir.

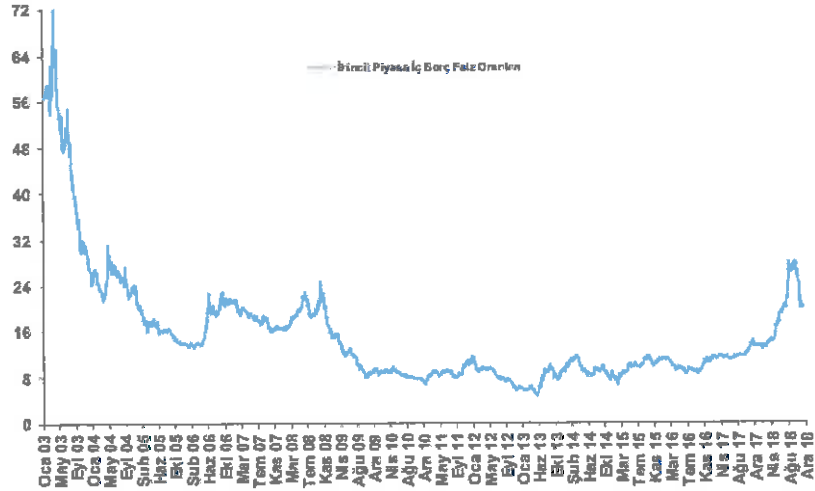
6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Türkiye'de yaşanan 2001, 2008 ekonomik krizleri sonrasında hazinenin yüksek oranda borçlanması faizlerin yükselmesine neden olmuştur. Ekonomi de yaşanan toparlanmayla beraber fazi oranları düşüşe geçmiş, 2013 yılı Mayıs ayında % 4,99 ile tarihin en düşük seviyesi görülmüştür. 2013'te itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. Ülkemizde yaşanan darbe girişimi sonrası faizler artışa geçmiş ve 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. Darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile 2016 yılında düşüş eğilimine geçmiş ancak 2017 Aralık ayı itibarıyla % 13,5'lerin üzerine kadar çıkmıştır. 2018 yılı ikinci yarısında yaşanan kur artışları sebebiyle faiz oranları % 25 seviyelerine kadar çıkmış, 2018 Kasım ayında faiz oranları % 20 mertebelerine gerilemiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

Türkiye Büyüme Verileri

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 arttı.

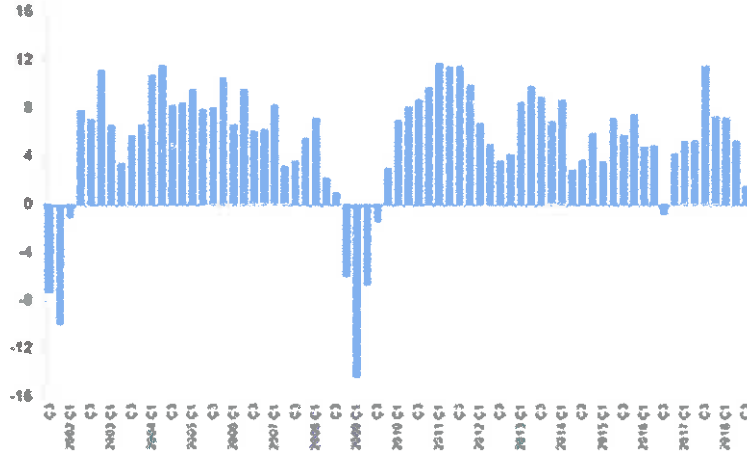
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2018 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %21,8 artarak 1 trilyon 13 milyar 453 milyon TL oldu.

Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1, sanayi sektörü %0,3 artarken inşaat sektörü %5,3 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %4,5 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 azaldı.



GSYH Büyüme Oranları (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK

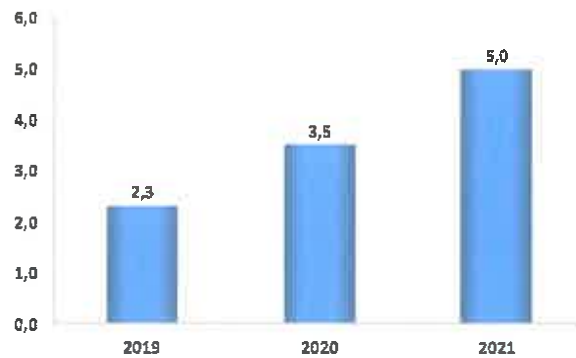
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2018

Yıl	Çeyrek	GSYH		GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2005=100)	GSYH Değişim oranı (%)
		Can fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)		
2017	I	649 272	175 862	147,5	5,3
	II	734 428	204 867	164,0	5,3
	III	831 879	235 838	180,4	11,5
	IV	890 960	234 924	186,1	7,3
2018	I	767 355	266 442	158,2	7,2
	II	884 490	264 412	172,7	5,3
	III	1 013 453	187 100	183,2	1,6

Kaynak: TÜİK

Hazine Müsteşarlığının 2018-2020 orta vadeli programı ekonomik beklentilerine göre önümüzdeki iki yıl boyunca ortalama büyüme oranı % 5,5 mertebelerinde olacaktır.

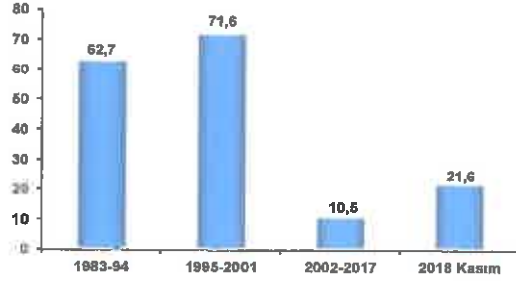
Büyüme Hedefleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019-2021 Yarı Ekonomik Programı

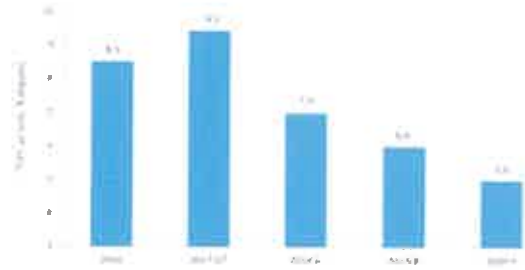
6.2 ENFLASYON

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

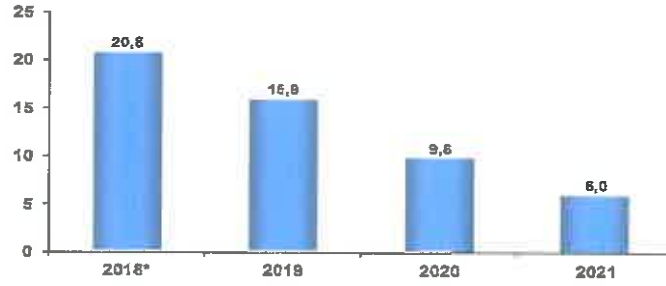
Enflasyon Oranı



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



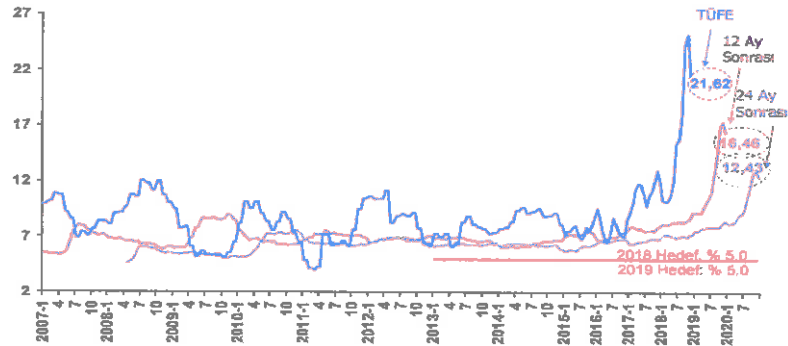
(*) Gerçekleşme tahminidir.

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2018.

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

Hazine Müsteşarlığının enflasyon oranı verilerine ve gelecek yıl beklentilerine bakıldığında 2018 yılı Kasım ayında 21,6 gerçekleşmiş olan enflasyon için yıl sonu tahmini 20,8 olarak gerçekleştirilmektedir. 2020 yılında ise enflasyon oranının tek haneli rakamlara inerek 9,8 ve 2021 yılında 6,8 olacağı öngörülmektedir.

Enflasyon ve Enflasyon Beklentileri* (Yıllık % Değişim)



(*) TCMB Beklentisi Anketi - Aralık 2018

TCMB Beklentisi Anketi, 2013 yılı Ocak ayından itibaren ayda bir defa yayınlanmaktadır.

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı



Büyüme ve Enflasyon

	2016	2017GT	2018P	2019P	2020P
GSYH Büyümesi (%)	3,2	5,5	5,5	5,5	5,5
GSYH (Milyar TL)	2.609	3.035	3.446	3.872	4.321
Kişi Başına Millî Gelir (\$)	10.883	10.579	11.409	12.100	13.024
Kişi Başına Millî Gelir (SAGP, \$)	24.636	26.140	27.915	29.804	31.774
TÜFE Yıllık Artış Hızı (%)	8,5	9,5	7,0	6,0	5,0

GT: Gerçekleşme Tahmini
P: Program

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,65 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,91 artış gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Temmuz 2019 [2003=100]	Temmuz 2019	
	Temmuz 2019	Temmuz 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,36	0,55
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	6,44	9,77
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	16,65	15,85
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	19,91	12,00

Kaynak: TÜİK

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB, Nisan ayı PPK toplantısındaki 75 baz puanlık sıkılaştırmadan sonra iki faiz artırımını ilave 425 baz puanlık parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. 23 Mayıs 2018 tarihindeki ara toplantıda, piyasalarda gözlenen sağlıksız fiyat oluşumları ve enflasyon beklentilerinde süregelen yükselişin genel fiyatlama davranışlarına dair riskleri artırdığını vurgulayarak Geç Likidite Penceresi (GLP) borç verme faiz oranını 300 baz puan artırmıştır. Haziran ayı PPK toplantısında enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyelerin fiyatlama davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam ettiği vurgusuyla parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar verilerek politika faizi yüzde 16,50'den yüzde 17,75'e yükseltmiştir.



6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

+ Türkiye İnşaat Sektörü:

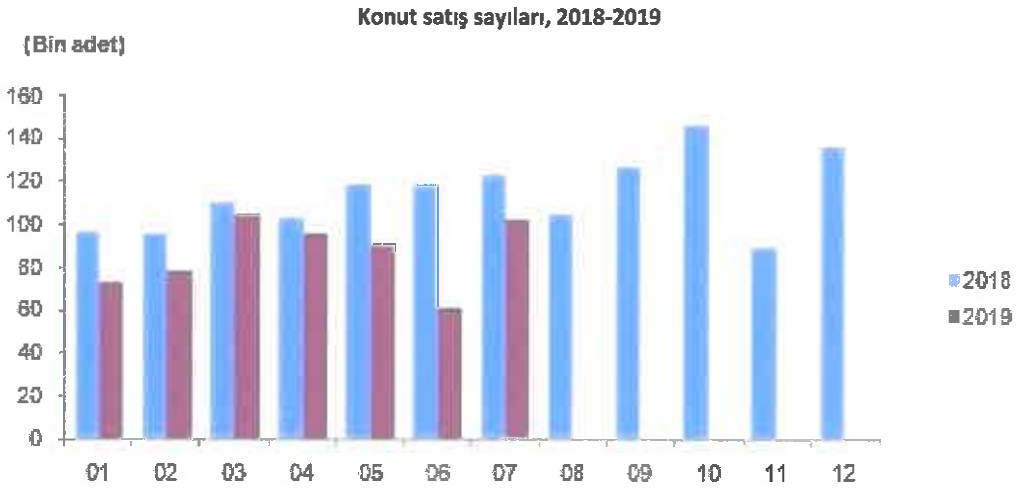
Türkiye'de 2016 yılının birinci çeyreğinde inşaat sektörünün büyüme oranı % 5,4 seviyesinde iken sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 5,2 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. Ancak 2017 yılının ilk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir. İnşaat sektörü üçüncü çeyrek verilerine göre 2012 yılından bu yana en yüksek büyüme performansını göstererek genel ekonomik performansın üzerinde % 18,6 oranında büyümüştür.

2018 yılının ilk çeyreğinde GSYİH cari fiyatlarla büyüme oranı % 21,9 oranında artarak 792.691 milyon TL olmuştur. İnşaat sektörü, 2018 yılının ilk çeyreğinde % 6,9 oranında büyüme performansı sergilemiştir. Sektör 2017 yılının aynı döneminde % 5,2 oranında artış göstermiştir. Sektörü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri 2018 yılının birinci çeyreğinde 26.973 milyon TL olmuştur. Bu veriler ile sektörümüzün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçerisinden aldığı pay yaklaşık % 7,9 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler ile İnşaat sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçerisinden aldığı pay yaklaşık % 8 olarak gerçekleşmiştir.

Gayri Safi Sabit Sermaye oluşumu zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları verilerine göre 2017 yılında inşaat harcamaları %9 oranında artmıştır.

+ Konut Sektörü: ONUT

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,5 oranında azalarak 102 236 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 276 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 491 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 5 576 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Ardahan, 15 konut ile Hakkari ve 66 konut ile Şırnak oldu.



İpotekli konut satışları 2019 Temmuz ayı

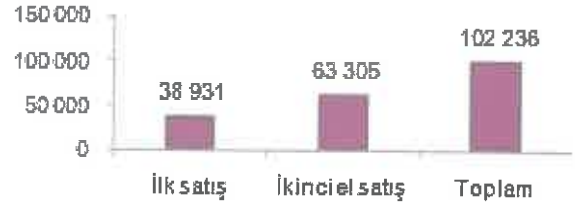
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %57 oranında azalış göstererek 13 064 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 143 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %24,1 ile Artvin oldu.

Diğer satış türleri sonucu

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 oranında azalarak 89 172 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 15 133 konut satışı ve %17 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,6 oldu. Ankara 7 914 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 778 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 8 konut ile Ardahan oldu.



Satış şekline göre konut satışı, Temmuz 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Temmuz 2019



İlk konut satış adetleri

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,4 azalarak 38 931 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %38,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 709 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 035 konut satışı ile Ankara ve 2 012 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satış adetleri

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 azalış göstererek 63 305 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10 567 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %61,2 oldu. Ankara 6 456 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 564 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2019 yılı Temmuz ayı satışları

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 artarak 4 192 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Temmuz 2019'da ilk sırayı 1 903 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 764 konut satışı ile Antalya, 249 konut satışı ile Ankara, 217 konut satışı ile Bursa ve 177 konut satışı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

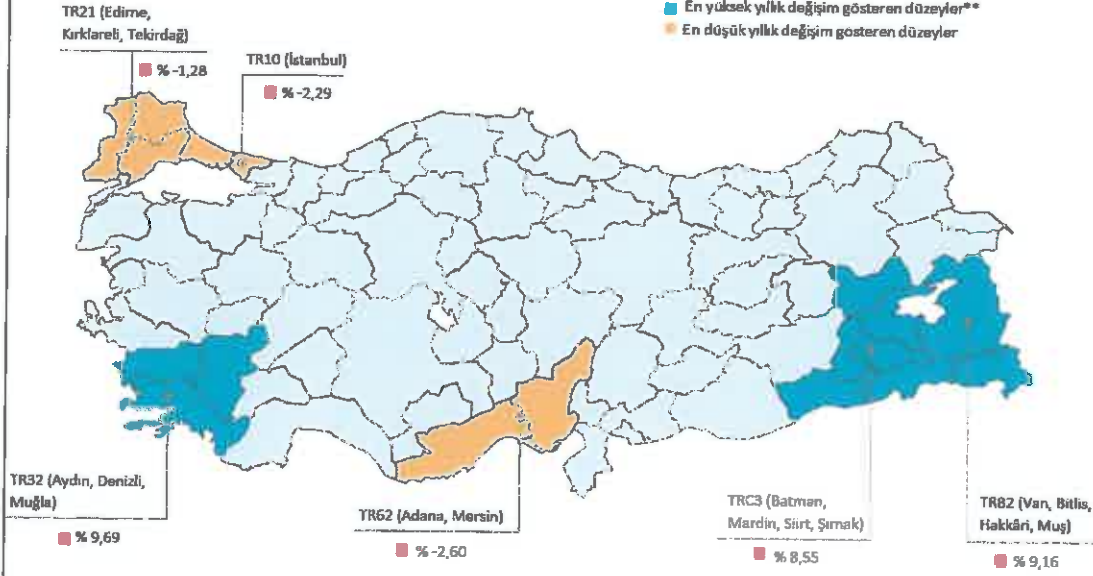
Temmuz ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 734 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 464 konut ile İran, 219 konut ile Kuveyt, 218 konut ile Suudi Arabistan ve 215 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74 oranında azalarak 111,00 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,72 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 12,10 oranında azalış göstermiştir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,11, 0,84 ve 0,56 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da yüzde 2,29, Ankara'da 0,73 oranında azalış, İzmir'de yüzde 0,30 oranında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde **0,74** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **1,72** oranında artarken, reel olarak ise yüzde **12,10** oranında azalmıştır.



Tablo 1 : Konut Fiyat Endeksleri ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	111,00 (%1,72)	111,82 (%2,36)	110,70 (%1,26)	2751,61 ₺
	100,54 (%-2,29)	97,13 (%-6,11)	100,77 (%-2,29)	4673,02 ₺
	107,04 (%-0,73)	112,77 (%2,19)	106,77 (%-0,69)	2053,36 ₺
	115,26 (%0,30)	116,42 (%-0,21)	116,02 (%0,22)	3086,85 ₺

*Birim Fiyat **Tabakalanmış Oranca Fiyat** yöntemiyle hesaplanmıştır

**İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Metaveri notunda verilmektedir.
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.



Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye iç göçün devam ettiği bir ülke olup, kentleşme oranı %78 ve buna bağlı kent nüfusu 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kentlere göçün devam etmesi ve kentleşme oranınının %84'lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. İnşaat sektörü ve buna bağlı alt sektörler Türkiye ekonomisinin temel unsurlarındandır. Türkiye'de gayrimenkul sektörü son yıllarda oldukça önemli bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi, çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme, gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır. Gayrimenkul sektörü için devletin teşvik ve destekleri bir süredir devam etmektedir. Söz konusu teşvikler sadece inşaat sektörü için değil, tüm menfaat sahipleri için değer üretmektedir.

Bunlar;

- En az 250 bin dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme.
- Konut satışlarına uygulanan KDV avantajı.
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması.
- Uzun vadeli konut kredilerinde maksimum kredi/değer oranının %75 den % 80'e çıkartılması.
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan diğer önlemler (Konut alımında %20 devlet desteği vb.) (Mevcut konut hesabı sistemine işlerlik kazandırılması amacıyla devlet katkısı tutarı 15 bin liradan 20 bin liraya, yüzde 20 olan azami devlet katkısı oranı yüzde 25'e çıkarılması planlanmaktadır.)

olarak özetlenebilir.

2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılında da sürmüştür. Türkiye ekonomisi iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

Önümüzdeki dönemde Türkiye gayrimenkul yatırımlarındaki dalgalanmaların komşularımızla ilişkiler, terör olayları, politik riskler ve faiz oranlarındaki değişimle ilişkisi, 2018 yılında olduğu gibi önümüzdeki süreçte de gayrimenkul yatırımlarında yavaşlama olabileceğini ve fiyatlarda da bir miktar daralma olabileceğini göstermektedir.

Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal planlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve yüksek katma değerli çalışmalar yapabileceği görülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

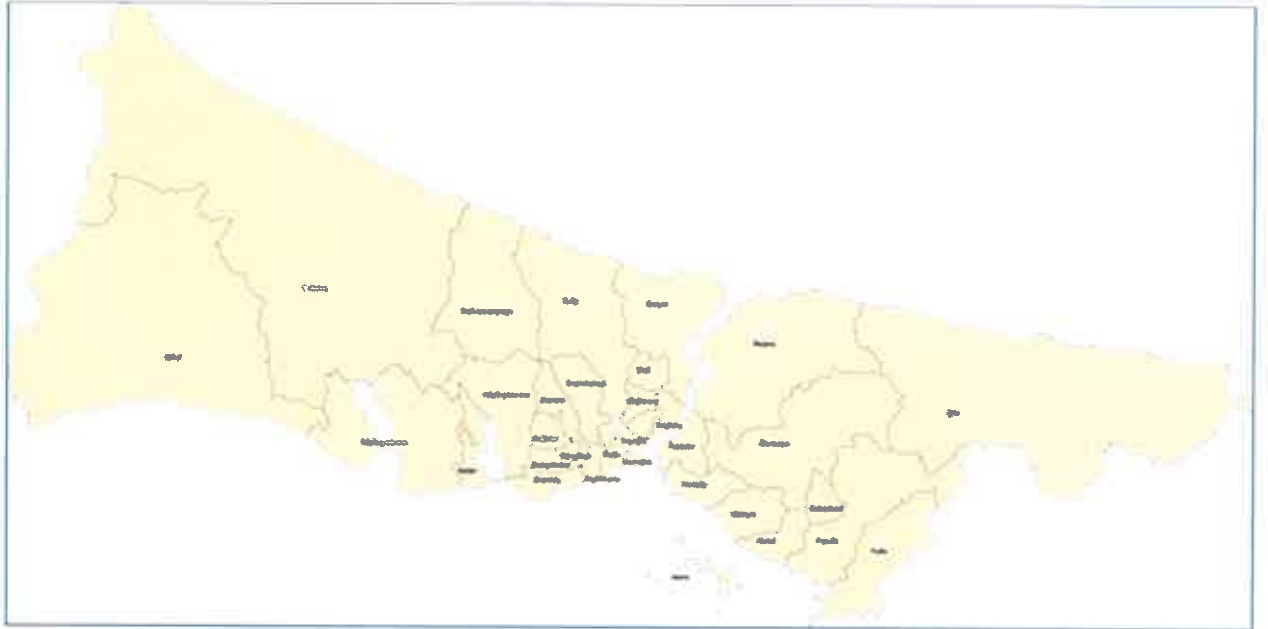
7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



İSTANBUL İLİ:

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.

İstanbul İli, 5.400 km²lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul İli İlçelerinin Konumu

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesi'ni diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

2019 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 15.519.267'dir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsü (15 Temmuz Şehitler Köprüsü)'nün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolu'nun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı İstanbul'da yer almaktadır. Sabiha Gökçen Havalimanı ve Yeni İstanbul Havalimanı ulusal ve uluslararası uçuşlara yönelik olarak gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul İl'inin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Marmara Bölgesi ve İstanbul İli Ulaşım Bağlantıları

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca 1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1071 m uzunluğundaki 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ:

Beylikdüzü, İstanbul'un batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Beylikdüzü özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında eski ve çürük yapılardan kaçıp Beylikdüzü'ne taşınan İstanbullular ile büyük bir göç almış ve büyümeye başlamıştır.

Metrobüs inşaatı ile ikinci göç dalgasına uğramıştır. Beylikdüzü'nün nüfusu göç ile oluştuğu ve nispeten yeni kurulmuş bir yerleşim yeri olduğu için her geleni kucaklayan ve sınıflaşmanın olmadığı dinamik bir semt karakterine sahip olmuştur. Beylikdüzü'nün popülaritesi son zamanlarda çok artmış ve nitelikli konut yatırımının çekim merkezi haline gelmiştir. Beylikdüzü İstanbul'da en fazla prim yapan bölge olarak yatırımcısına en çok kazandıran ilçe olmuştur.

2019 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 352.412'dir.

Beylikdüzü ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede Türkiye'nin en büyük konteyner limanı olan Ambarlı Limanı yer almaktadır. Ambarlı Limanı dünyada en büyük 50 konteyner limanı içerisinde yer almaktadır. Ambarlı Limanı'nın doğusunda bulunan Yakıt Dolum Ve Dağıtım Tesisleri ve Termik Santral ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Ambarlı Limanı'nın yanına West İstanbul Marina inşaa edilmiştir. İlçede Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi çatısı altında Birlik Sanayi Sitesi, Bakircılar Sanayi Sitesi, Mermerciler Sanayi Sitesi ve Beysan Sanayi Sitesi ilçe ekonomisinin sanayi dalını oluşturur.

Beylikdüzü Beykent bölgesinde Arçelik fabrikası bulunmaktadır. İlçede zirai faaliyet olarak arıcılık yapılmaktadır, Gürpınar bölgesinde ise balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır.

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Yakuplu Mahallesi, Beysan Sanayi Sitesi, Fuar Caddesi, 527 Ada, 1 Parsel Beylikdüzü/İSTANBUL adresinde konumlu taşınmazın bulunduğu Beysan Sanayi Sitesi, Haramidere Kavşağı'nın yanında konumlanmakta olup, site içerisinde genel olarak ana sanayilere yönelik imalat eksensli sektörler; tekstil, gıda sanayi, matbaa, yayıncılık, züccaciye, ambalaj, makine ve makine parçaları, inşaat malzemeleri, PVC pencere doğramaları, mobilya, plastik ve kauçuk, elektrik-elektronik, kozmetik, otomotiv ve savunma sanayi ürünleri imalatı şeklinde faaliyet gösteren firmalar yer almaktadır.

Taşınmaz, Haramidere Sanayi Metrobüs Durağı'na 10 dk. yürüme mesafesindedir. Taşınmaz, TEM Otoyolu'na 7,5 km, Yeni İstanbul Havalimanı 50 km mesafededir. Ulaşım açısından iyi konuma sahip olup, çevrede benzer nitelikte sanayi alanlar yer almaktadır. Yakın çevrede Torium Alışveriş Merkezi, Otoport Alışveriş Merkezi, Haramidere Carrefour Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Taşınmazların karşı parselinde Sınpaş İş Modern Ambarlı Projesi inşaatı devam etmektedir.



8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, 527 ada, 1 numaralı parselde kâin tapuda "ARSA" vasfı ile kayıtlı, 890,26 m² alanlı taşınmazdır.

Konu parsel, karşısında konumlu 531 ada, 1 parsel ile 531 ada 2 parsel üzerinde yer alan Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait üretim ve yönetim merkezi olarak kullanılan yapıların otoparkı olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz, geometrik olarak düzgün bir forma sahip olmayıp, doğu cephesinden Fuar Caddesi'ne yaklaşık 113 m. cephelidir. Batı sınırı ağaçlarla belirlenmiştir. Parselin bir ucunda konteynerlar bulunmaktadır. Parsel alanı parke taşla kaplanmıştır.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, formu ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin mevcut haldeki kullanımı olduğu düşünülmektedir.



9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. OLUMLU VE OLUMSUZ ÖZELLİKLER

Olumlu Özellikler:

- Taşınmazın tam mülkiyetli olması,
- Taşınmazın kadastro yoluna cepheli olması,
- Bilinirliği yüksek bir sanayi sitesi içerisinde konumlu olması,
- Özel araçla ve toplu taşıma ile ulaşımın kolay olması.

Olumsuz Özellikler

- Geometrik formunun düzgün olmaması sebebiyle mevcut kullanım amacı dışında kullanım imkanının zor olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durağan ve negatif eğilimlerin 2020 yılında da devam etme yöneliminde olması.

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

10.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,



- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcısı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değerini etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değerini pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değerini etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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 değerini belirlediği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değerini örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değerini pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esnasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya



- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz arsa niteliğindedir ve mal sahibi tarafından ticari olmayan otopark şeklinde kullanılmaktadır. Bu sebeple taşınmazın değer tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazın arsa nitelikli olması ve üzerinde yapı bulunmaması sebebi ile maliyet yaklaşımı yöntemi de kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde, değerleme konusu gayrimenkul ile benzer nitelikli piyasada satılık olan emsal araştırmalarına yer verilmiştir.



10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMLERİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

AÇIKLAMA	YAPILAŞMA KOŞULLARI		ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ				Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	İRTİBAT BİLGİLERİ	
	İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Brüt Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı (%)	Pazarlık Payı Düşürülmüş Birim Değer (TL/m ²)			Konum - Şerh - İmar Durumu İndirgenmesi
Arsa #1 Taşınmaz yakın konumda, Beysan Sanayi Sitesi içerisinde, Sanayi Caddesi cepheli, 529 ada, 6 parsel no'lu, satılık arsa.	Sanayi+ticaret Sanayi+depolama+ticaret	2,00	15,50	4.011,00	36.000.000	8.975	5%	8.527	-65%	2.984	Ekip Gayrimenkul - Çetin Öküz 0 (541) 732 79 37
Arsa #2 Taşınmaz yakın konumda, Beysan Sanayi Sitesi içerisinde, Birlik Caddesi cepheli, 540 ada, 3 parsel no'lu, satılık arsa. (Yüksek gerilim hattı olduğu için emsalin tamamı kullanılmıyor.)	Sanayi+ticaret Sanayi+depolama+ticaret	2,00	11,50	2.154,00	8.250.000	3.830	10%	3.447	-10%	3.102	AC Gayrimenkul - Ayşe Coşkun 0 (532) 213 13 85-
Arsa #3 Taşınmaz yakın konumda, Beysan Sanayi Sitesi içerisinde, Birlik Caddesi cepheli, 540 ada, 2 parsel no'lu, satılık arsa.	Sanayi+ticaret Sanayi+depolama+ticaret	2,00	15,50	5.156,00	48.790.000	9.463	10%	8.516	-65%	2.981	TEALGÖBLET İlan kod no: 38009
Arsa #4 Taşınmaz yakın konumda, Beysan Sanayi Sitesi içerisinde, satılık arsa. (Gayrimenkul danışman, mal sahibi tarafından talep edilen değerin yüksek olduğunu bildirmiştir.)	Sanayi+ticaret Sanayi+depolama+ticaret	2,00	15,50	3.000,00	37.200.000	12.400	20%	9.920	-65%	3.472	Bihax İstanbul Çağdaş Gayrimenkul - Sadettin Bey 0 (507) 538 16 80
Arsa #5 Taşınmaz yakın konumda, Beysan Sanayi Sitesi içerisinde, Güvercin Caddesi cepheli, satılık arsa.	Küçük Sanayi	0,80	12,50	3.824,00	26.000.000	6.799	10%	6.119	-55%	2.754	Alakas Gayrimenkul 0 (532) 618 24 23

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller, değerlendirilmesi istenen taşınmazın bulunduğu bölgede; aynı sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Talep edilen birim fiyatlar, inşaat hakkı, büyüklük ve arsa konumuna göre değişkenlik arz etmekte olup, değerlendirme konusu taşınmazın imarlı olmasına rağmen, geometrik şekli ve yüzölçümü sebebiyle üzerinde yapı yapmaya elverişli olmaması dikkate alınarak değerlendirme tablosunda belirtilen birim değer takdir edilmiştir.

Satılık Arsalar



*4 no'lu emsal mülkün konum bilgisi paylaşılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı Yönteminde Yapılan Kabuller:

1. Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2. Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
3. Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre KDV hariç ve KDV dahil değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir:

ARSA DEĞERİ (527 ADA, 1 PARSEL)	
Arsa Alanı (m ²)	890,26
Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	3.050
Arsa Değeri (TL)	2.715.293
Yaklaşık Arsa Değeri (TL) KDV hariç	2.715.000
Yaklaşık Arsa Değeri (TL) KDV dahil	3.203.700

10.5.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Taşınmaz arsa niteliğindedir ve mal sahibi tarafından ticari olmayan otopark şeklinde kullanılmaktadır. Bu sebeple taşınmazın değer tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

10.5.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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. Taşınmazın arsa nitelikli olması ve üzerinde yapı bulunmaması sebebi ile maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi



kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değerleme Yöntemleri başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerleme konusu taşınmazın arsa vasıflı olması, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve üzerinde proje geliştirilmesinin mümkün olmaması sebebi ile maliyet oluşumları yaklaşımı değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın arsa vasıflı olması ve üzerinde gelir getirici herhangi bir unsur bulunmadığından dolayı gelir yaklaşımı yöntemi değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, parsel ile benzer özellik gösteren yeterli sayıda emsal arsa nitelikli taşınmazların olması sebebi ile işbu değerlendirme raporu Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre sonuçlandırılmıştır.

11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

11.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 5.2.2. Maddesinde, Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Değerlemesi yapılan taşınmaz arsa niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.



12. SONUÇ

İş bu Rapor; Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Müşteri) yetkililerinin talebi üzerine; tapu kütüğünde Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 531 ada, 1 numaralı parselde konumlu Arsa vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmaz için 31.12.2019 tarihli takdir edilen pazar değeri aşağıdaki gibidir;

527 Ada 1 Parsel No'lu gayrimenkulün pazar değeri KDV Hariç

2.715.000,00.-TL

(İkimilyonyediyüzonbeşbin Türk Lirası)


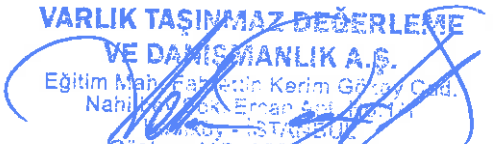
527 Ada 1 Parsel No'lu gayrimenkulün pazar değeri KDV Dahil

3.203.700,00.-TL

(Üçmilyonikiyüzüçbinyediyüz Türk Lirası)

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.
Bilgilerinize Sunulur.

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Ahmet Turan Atılım Balcı	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 402326	SPK No:403847
	 VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Eğitim Mahallesi Kerim Gökay Caddesi Nispetiye Mahallesi No: 277 Kadıköy - İSTANBUL Göztepe V.D. : 0212 376 46 30

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ



13.2. FOTOĞRAFLAR


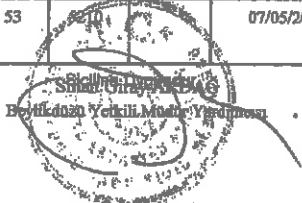




FUAR CADDESİ'NDEN GÖRÜNÜM



13.3. TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
İlçesi	BEYLİKDUZU								
Mahallesi									
Köyü	YAKUPLU								
Sokağı									
Mevkii									
Satış Bedeli	90.000,00	Pafta No.	C2BD4B1B	Ada No.	527	Parsel No.	1	Yüzölçümü	
				ha	m ²	dm ²		890,26 m ²	
Niteliği	ARSA								
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19643020								
Edinme Sebebi	Tamamı FAHRETTİN ÇEZİK : NURETTİN adına kayıtlı iken KERVAN GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.								
Sahibi	KERVAN GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi			
Cilt No.	8176	53			07/05/2010	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
 Beşiktaş Yerel Müdür Yardımcısı									
<small>NOT: * Mülkün gayri ayni halde her garhler için tapu kütüğüne mülkümüzün emredir. ** Tabiiyat Kurumu Hükümlerini gerektiren adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğünü bilgilendiriniz.</small>									



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Alan/Varsel	: 5271			
Zemin No	: 1964329	Yatırım	: 890,26 m2			
İlçe	: BEKİRİTİ-İBİYİ İKOCU	Alan Tür. Numarı	: AASA			
Kurum Adı	: DEĞERLEME TM					
Kategori / Köy Adı	: YAKUTLU Mah.					
Mevki	: 1					
Çıkış / Sayfa No	: 31 / 5216					
Kayıt Durumu	: Aktif					
İMLİK BİLGİLERİ						
Mülkiyet No	Malik	İmlik No	İmlik Pay/Payda	Metrodanca	Edinim Şekli - Türü - Yev.	Tevdi Şekli - Türü - Yev.
10720931	SERVAN GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1414	890,26		Satış - 07/11/2010 - 8176-	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda mevcuttur





13.5. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ


Sermaye Piyasası
Kuruluşu

Tarih : 05.03.2015 No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)




Sermaye Piyasası
Kuruluşu

Tarih : 26.04.2013 No : 402326

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet Turan Atılım BALCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR