

7. EDİRNE / ENEZ - ÜRETİM TESİSİ

7.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

7.1.1. HUKUKİ TANIM

7.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Edirne ili, Enez ilçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan, 43,630 m² yüz ölçümüne sahip 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı, "Fabrika Binası ve Arsası" niteliğindeki gayrimenkuldür. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 24: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Edirne	Enez	Yenimahalle	114	26	Fabrika Binası ve Arsası	43,630.00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihi 09.10.2020 olup, edinme sebebi satış olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 27.01.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 25: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	27.08.2019 / 2419
Rehin	2,000,000 TL bedelli, 3. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	5,000,000 TL bedelli, 4. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	1,000,000 TL bedelli, 5. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	4,000,000 TL bedelli, 6. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	3,000,000 TL bedelli, 7. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	15,000,000 TL bedelli, 8. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	52.391,086.19 TL bedelli, 10. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	573,611 TL bedelli, 1. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	06.11.2020 / 3749
Rehin	880.000 TL bedelli, 2. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	06.11.2020 / 3749
Rehin	52.391,086.19 TL bedelli, 9. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	06.11.2020 / 3749

7.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı) hakkında bilgi yer almaktadır.

Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair belgeler bu raporun ekinde sunulmuştur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan binalar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 26: Konu Gayrimenkulün İzin Belgeleri

Belge	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Açıklama	Kapalı Alan, m ²
Yapı Ruhsatı*	10.11.2000	-	Yeni yapı	Ambar Binası (Depo)	4,050
İnşaat Ruhsatnamesi*	26.02.1974	-	Yeni yapı	Büro	174
Yapı Kullanma İzin Kağıdı**	28.03.1977	-	Yeni yapı	-	7,200

* Konu evraklar, tesis bünyesinde yer alan yapılara karşılık gelmemektedir.

** İlgili belge ana üretim binasının 7,200 m²'lik kısmı için verilmiştir.

Toplam da 13,140 m² kapalı alana sahip gayrimenkulün 7,200 m² kısmının yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncelikle pilot olarak seçilen 19 ilde uygulamaya konulmuş olup, 01.01.2011 tarihinden itibaren tüm illerde uygulanması hüküm altına alınmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu Edime İl'inde, Kanun'un uygulamaya geçme tarihi 01.01.2011'dir.

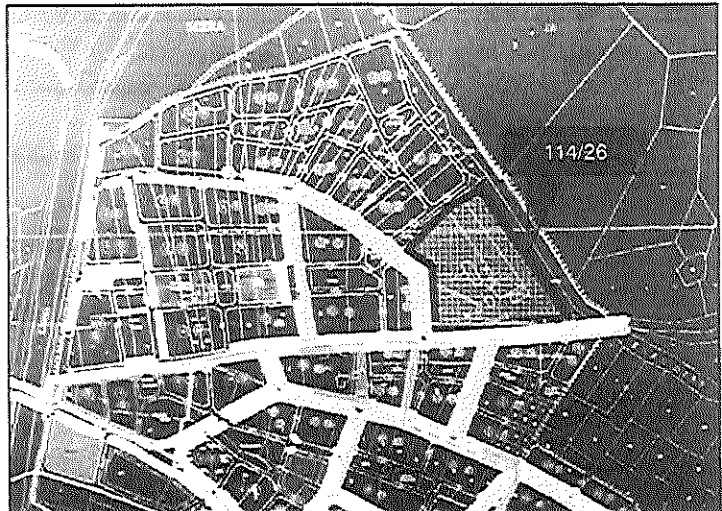
Konu gayrimenkul üzerinde 01.01.2011 tarihinden önce inşa edilmiş olan geliştirmeler Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

7.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul idari açıdan Enez İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Enez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu gayrimenkul 1/1,000 Ölçekli Enez İlave Uygulama İmar Planı'na tabidir. Konu gayrimenkulün yapılaşma koşulları avan proje ile belirlenecektir.

Konu parselle ilişkin uygulama esasları avan projeye göre değerlendirilecek ancak kat yüksekliği ve kat adedi seçimleri 03.07.2017 tarih, 30113 Sayılı

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre alınacaktır. Cepheli olduğu yolun genişliği baz alınarak konu parsel üzerinde geliştirilecek yapı ya da yapıların 3 kat olabileceği anlaşılmaktadır.



7.1.2. FİZİKİ TANIM

7.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

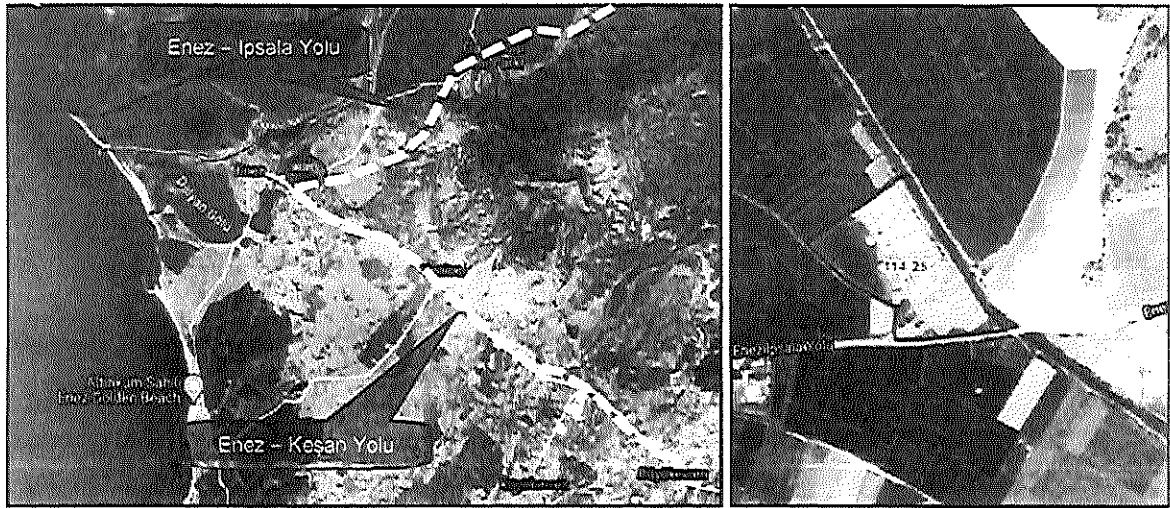
Çalışmaya konu gayrimenkul; Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim Enez-Ipsala Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca Edirne-Keşan Yolu da konu gayrimenkule erişim amaçlı olarak kullanılabilir.

Gayrimenkulün yakın çevresinde önemli bir gelişime bulunmamaktadır.

Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkulün bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

Tablo 27: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezilere Uzaklığı

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Enez İlçe Merkezi	1 km
TEM	40 km



Konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede sanayi tipi yapılaşma ve sanayi imarlı arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Bölgede genellikle tarım amaçlı araziler ve 3 kat, 0.20 yapı oturumu, yapılaşma koşullarına sahip konut lejantlı parseller bulunmaktadır. Bölgedeki yapı stokunun büyük bir çoğunluğu ise 2-3 katlı konut fonksiyonlu yapılardan oluşmaktadır.

7.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün görünürlüğü yol üzerinde ve köşe parsel olarak kalmasından dolayı yüksektir. Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parsel, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin yüzölçümü 43,630 m²'dir.

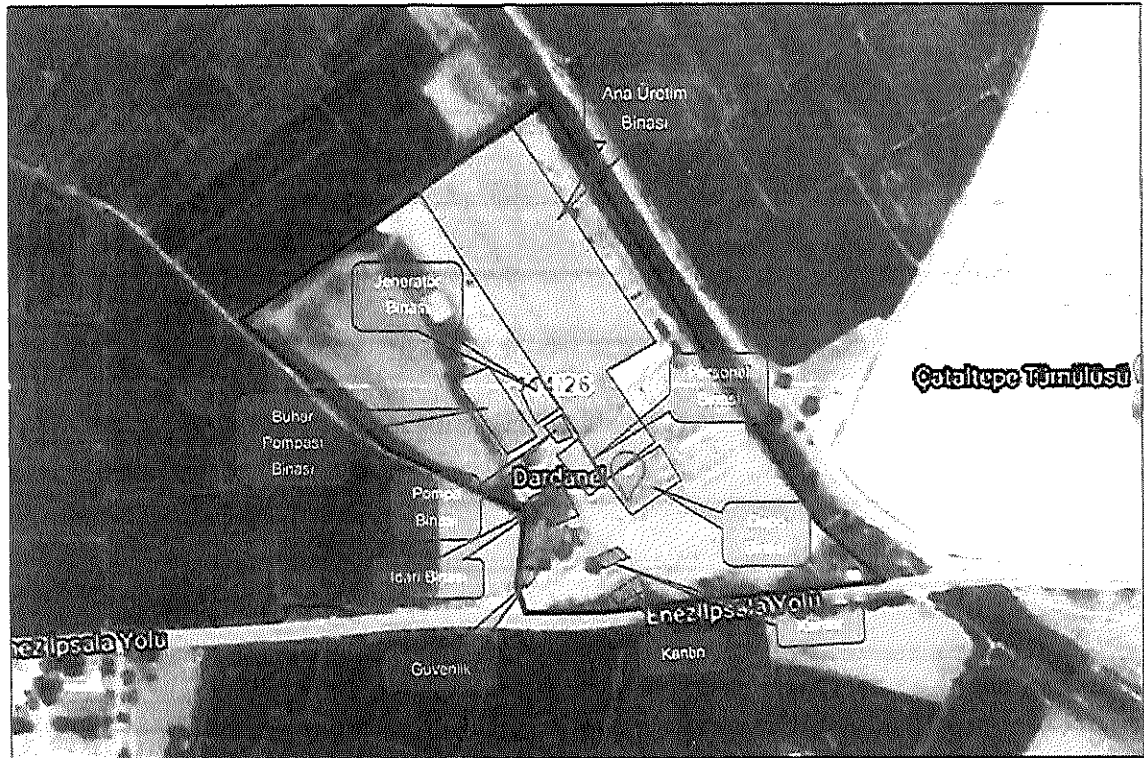
7.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

Konu gayrimenkul üzerinde yasal duruma göre 7,200 m², mevcut duruma göre 13,140 m² kapalı alana sahip yapı grubu bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapıların alan bilgileri ve yasal durumları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir:

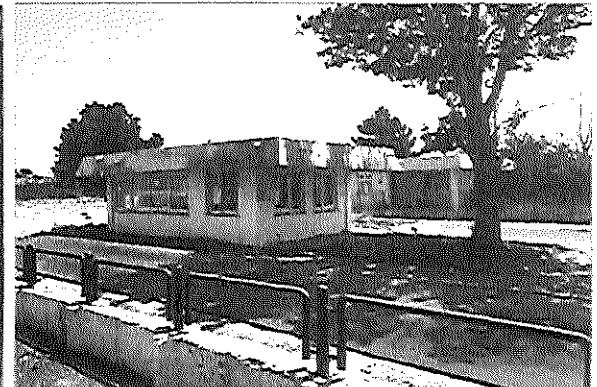
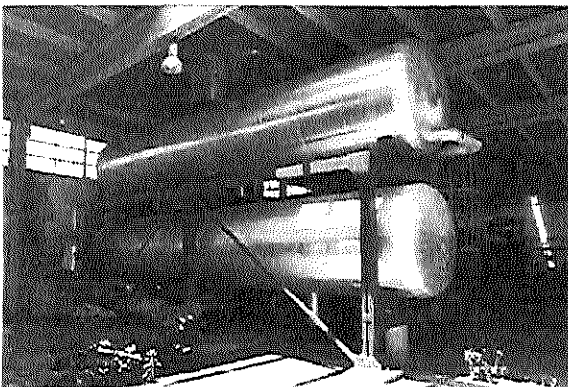
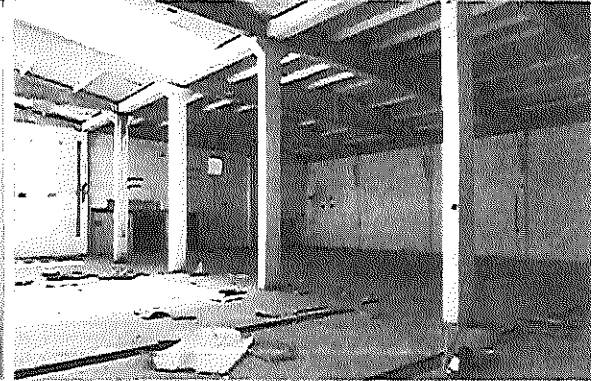
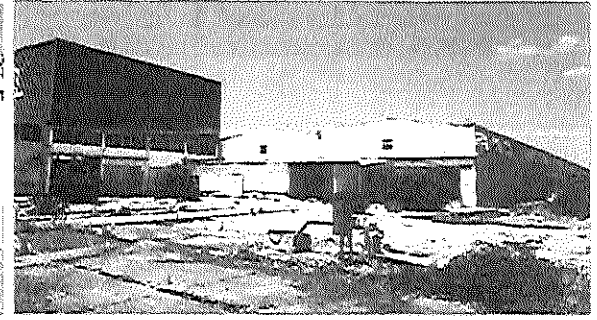
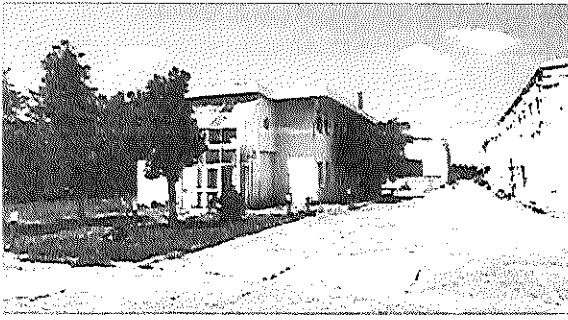
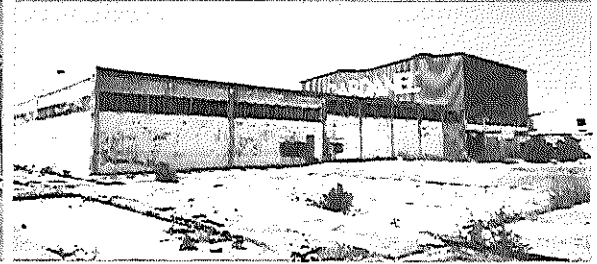
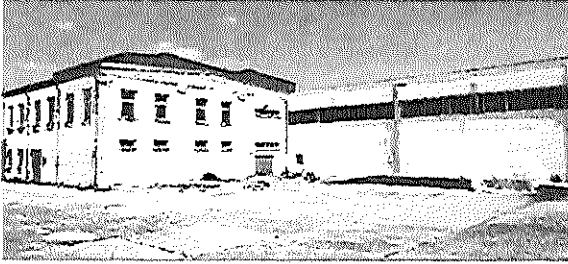
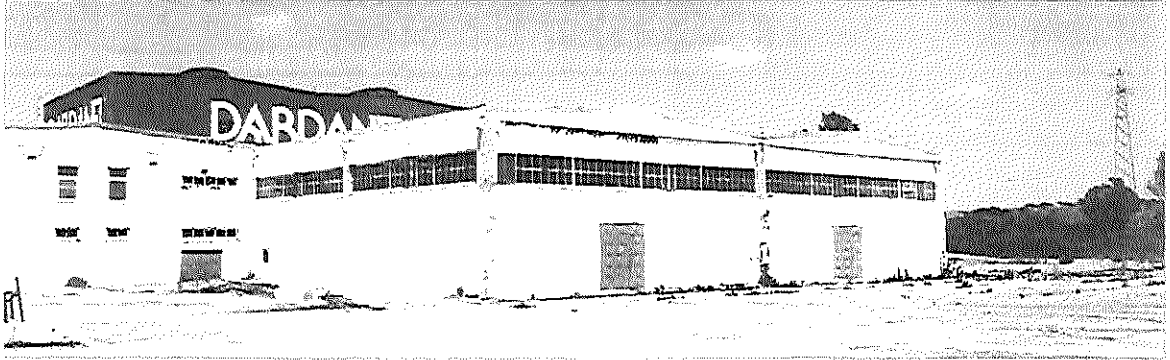
Tablo 28: Konu Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Geliştirmelerin Alanı

Yapı	Kat	Yasal Duruma Göre Alan, m ²	Mevcut Duruma Göre Alan, m ²
Ana Üretim Binası	Zemin	7,200	9,625
Jeneratör Binası	Zemin	-	230
	1. Normal	-	230
Personel Binası	Zemin	-	420
	1. Normal	-	420
Pompa Binası	Zemin	-	100
Buhar Pompası Binası	Zemin	-	750
Depo Binası	Zemin	-	650
İdari Bina	Zemin	-	250
	1. Normal	-	250
Kantar	Zemin	-	70
Kantin	Zemin	-	110
Güvenlik	Zemin	-	35
Toplam Alan, m²		7,200	13,140

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde yer alan yapıların konumları aşağıdaki görselde belirtildiği gibidir.



Planlanan yatırım ile ilgili olarak; Şirket tarafından 23.12.2020 tarihinde KAP'ta yapılan açıklama "Şirketimizin alacaklı bankalarımızdan geri satın alınan atıl durumdaki Edirne – Enez'deki fabrika binasında revizyon yapılarak, günlük 100 ton hammadde işleme kapasiteli, yaklaşık 700 işçinin çalışacağı, ağırlıklı olarak yurtdışına satışı yapılacak şu anki fiyatlarla tahmini üretilecek ürünün satış tutarı 800 milyon TL/yıl olacak ve yapılacak yatırım harcaması tutarı 122 milyon TL olan tahmini 2021 yılı sonunda faaliyete başlayacak ton balığı konservesi üretim tesisi kurulmasına karar verilmiştir." şeklindedir.

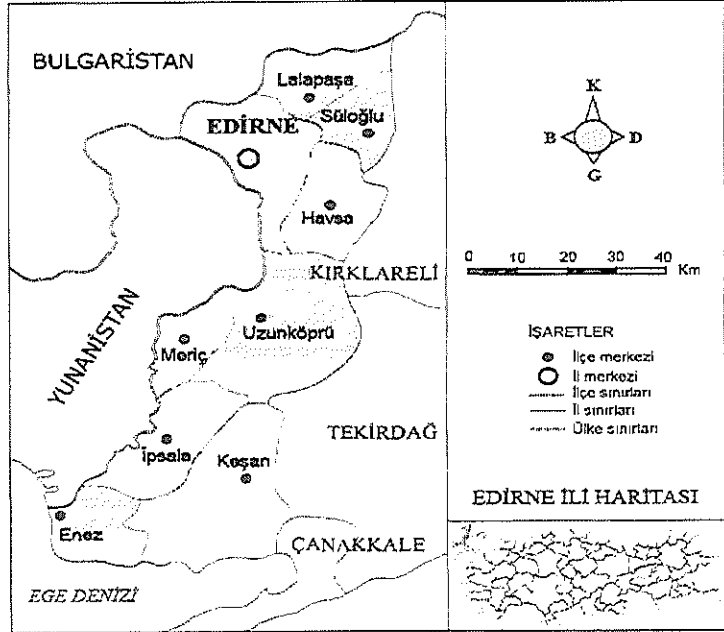


7.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

7.2.1. EDİRNE

Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan Edirne İli'nin doğusunda Kırklareli, Tekirdağ, güneydoğusunda Çanakkale, güneyinde Ege Deniz, batıda Yunanistan, kuzeyde Bulgaristan yer almaktadır. İlin yüzölçümü 6,276 km²'dir. Edirne İli sınırları içerisinde, toplam 9 ilçe bulunmaktadır.

Edirne İli'nin nüfusu, 2020 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre, 407,763 kişidir. Edirne İli nüfusu bir önceki yıla göre %1.5 seviyesinde azalmıştır. Türkiye nüfusunun yaklaşık %0.5'lik kısmı Edirne ilinde yaşamaktadır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.77'dir.



Tablo 29: Yıllar İtibariyle Edirne Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Edirne Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	389,638	%0.77
1990	404,599	%0.72
2000	392,134	%0.61
2010	390,428	%0.53
2015	402,537	%0.51
2016	401,701	%0.50
2017	406,855	%0.50
2018	411,528	%0.50
2019	413,903	%0.50
2020	407,763	%0.50

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Edirne nüfusunun yaklaşık %45'i merkez ilçesinde kayıtlıdır. Merkez ilçenin nüfus yoğunluğu m² başına 240 kişidir.

Edirne İli nüfusunun %63'ünü oluşturan 254,882 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %29'unu oluşturan 119,841 kişi, A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 30: Edirne Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı, 2019

Yaş Grubu	2019 Nüfusu	Oran (%)	SES Grubu	Nüfus	Oran (%)
0-14 yaş	61,262	%15	A+ SES Grubu	14,946	%4
15-29 yaş	85,066	%21	A SES Grubu	32,975	%8
30-44 yaş	84,358	%21	B SES Grubu	71,920	%17
45-59 yaş	85,458	%21	C SES Grubu	110,858	%27
60+ yaş	91,619	%22	D SES Grubu	183,204	%44
Toplam	407,763	%100	Toplam	413,903	%100

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Kaynak: Endeksa



Edirne ilinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimi kişi sayısı nüfusun %12.84'ünü oluşturmaktadır.

İl ekonomisi tarıma ve hayvancılığa dayalıdır. İlde tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi ağırlıkta iken, son yıllarda imalat, gıda, sıhhi tesisat malzemeleri, dokuma ve deri sanayisi ile kazanmıştır. Edirne Organize Sanayi Bölgesi'nde, 107 hektarlık imarlı alanda, 44 tesis yer almaktadır.

Edirne ekonomisine dair sayısal veriler aşağıda özetlenmiştir:

- TÜİK tarafından açıklanan son verilere göre, 2018 yılında Edirne 15,191,795,000 TL'lik GSYH'ya sahiptir.
- Edirne'de dolar bazında kişi başı GSYH 2017 yılında 8,805 ABD\$ iken, 2018 yılında %10,66 azalarak 7,866 ABD\$ olmuştur.
- TÜİK 2019 yılı verilerine göre Edirne ihracat toplamı ülke genelinin %0.03'ünü (54,839,000 ABD\$), ithalat toplamı ise %0.04'ünü (90,074,000 ABD\$) oluşturmaktadır.
- TÜİK 2018 yılı verilerine göre, Edirne GSYH'sının sektörler itibarıyla dağılımı; hizmetler %52, sanayi %20, tarım %17 pay almaktadır.

ENEZ

Enez İlçesi, Edirne İli içerisindeki 10 ilçe içerisinde nüfus büyüklüğü bakımından 8. konumdadır. Edirne ilinin güney kısmında yer alan Ege Denizi'ne kıyısı olan ilçe aynı zamanda Trakya bölgesinin turizm noktalarından da biri konumundadır.

Tablo 31: Yıllar Bazında Enez İlçe Nüfusu ve Edirne İli İçerisindeki Payı

	1985	1990	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Edirne Nüfusu	389,638	404,599	392,134	390,428	402,537	401,701	406,855	411,528	413,903	407,763
Enez Nüfusu	12,806	12,700	11,929	10,497	10,580	10,494	10,434	10,886	10,583	10,667
Enez Nüfus Payı	%3.3	%3.1	%3.0	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6

Enez ilçesini yurtiçine bağlayan iki ana karayolu bulunmaktadır. Bu karayolları Enez – İpsala Yolu ve Enez – Keşan Yolu'dur. Enez ilçesi, Keşan ilçe merkezine yaklaşık 61 km, Tekirdağ il merkezine yaklaşık 143 km, Edirne il merkezine yaklaşık 171 km ve İstanbul'a yaklaşık 280 km mesafede yer almaktadır.

7.2.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

7.2.2.1. ARSA PAZARI

Konu gayrimenkulün içinde bulunduğu Enez İlçesi, genel itibarıyla 1/1000 Enez İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan konut lejantlı arsalarla, tarım arazilerinin yoğunlaştığı bir bölgedir. Bu sebeple bölgedeki arsa alım-satım pazarı da konut lejantlı arsalar, yatırım ve tarım amaçlı olarak tarım arazileri üzerinden şekillenmektedir. Bölgede sanayi imarlı arsa pazarı oldukça kısıtlıdır.

Enez sınırları içerisinde, halihazırda satılık durumda olan sanayi imarlı arsa bulunmamaktadır. Bölgedeki arsa stoku analiz edildiğinde konut imarlı arsaların yapılaşma koşullarının, 3 kat, taban oturumunun 0.2 olduğu ve bu tipte arsaların denize ve yola yakınlıklarına göre 200 – 350 TL/m² aralığında işlem görebileceği öğrenilmiştir.

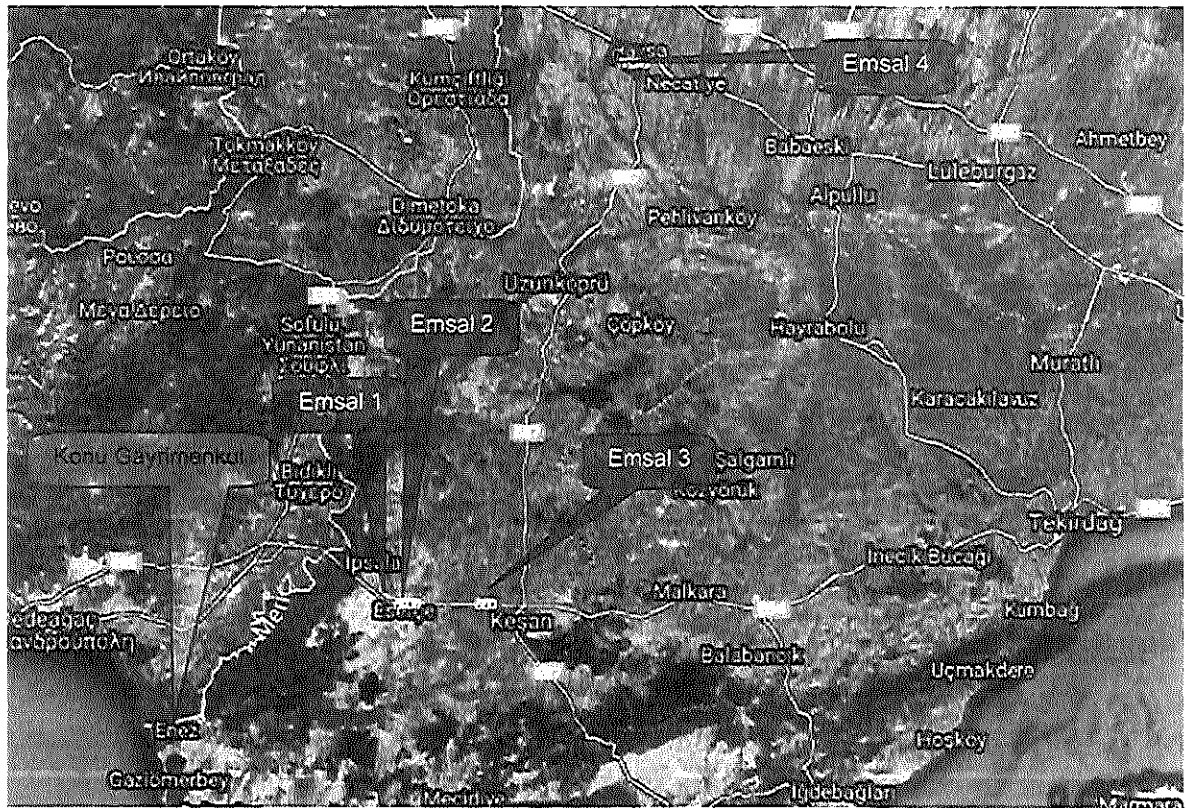
Bölgedeki tarım arazilerinin ise, Enez – İpsala Yolu üzerinde 35 – 50 TL/m² aralığında, Enez – Keşan Yolu üzerinde ise 45 – 90 TL/m² aralığında işlem görebileceği tespit edilmiştir.

Aşağıdaki tabloda, arsa emsallerine ilişkin bilgilere yer verilmiştir:



Tablo 32: Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bilgi Kaynağı	İbrahim Kayrak	İbrahim Kayrak	Tanık Badem	Tuna Emlak
İletişim	543 - 7436726	543 - 7436726	532 - 4966793	284-3360135
Satış Tarihi	Haziran, 2020	Satışta	Satışta	Satışta
Konum	İpsala (Esetçe)	İpsala (Esetçe)	Keşan (Yenice Çiftlik)	Havsa
İmar Durumu	Sanayi, E: 0.50	Sanayi, E: 0.50	Sanayi (25.000 Plan)	Sanayi, E: 0.50
Arsa Alanı, net m ²	1,587	1,772	77,700	19,080
İstenen Satış Fiyatı, TL	480,000	465,000	11,700,000	3,500,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	302	262	151	183
Açıklama ve Görüşler	Büyükük açısından farklı bir kategoridedir.	Büyükük açısından farklı bir kategoridedir.	Uygulama imar planı bulunmamaktadır. Yapılaşma şartları belirtilmemiştir.	Konu gayrimenkule uzak mesafede yer almaktadır.



7.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkullerin üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerini tespit etmek amacıyla; boş arsa değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı, geliştirmelerin amortize edilmiş değerinin tespiti için ise maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

7.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır.

Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının net arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır. Pazar araştırmasında bilgisi edinilen gerçekleşmiş satış işlemleri ve satışıdaki emsaller doğrultusunda değer kanaati oluşturulmuştur. Gerçekleşmiş satışlar için pazar büyümesi, satış koşulları gibi kriterler; satışı olan emsaller için ise pazarlık payı göz önüne alınarak gerçekleştirilebilir birim satış fiyatı tespiti yapılmıştır. Arsa emsalleri, konu gayrimenkule göre konumu, ulaşım kolaylığı, imar durumu, arsa büyüklüğü, mülkiyet durumu gibi kriterler ışığında ayarlama analizine tabi tutulmuştur.

Tablo 33: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı – Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m ²	43,630	1,587	1,772	77,700	19,080
İstenen Satış Fiyatı, TL		480,000	465,000	11,700,000	3,500,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		302	262	151	183
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		302	236	136	165
Konum	Enez	İpsala	İpsala	Keşan	Havsa
Konum için Ayarlama		-%25	-%25	-%25	-%15
Arsa Alanı	43,630	1,587	1,772	77,700	19,080
Arsa Alanı için Ayarlama		-%15	-%15	%8	-%5
Ulaşılabilirlik	-	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Ulaşılabilirlik için Ayarlama		-%30	-%30	-%25	-%15
Cephe	Tek Cephe	Tek Cephe	Cephesiz	Tek Cephe	Tek Cephe
Cephe için Ayarlama		-	%10	-	-
İmar Durumu	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi (25.000 Plan)	Sanayi
İmar Durumu için Ayarlama		-	-	%20	-
Yapılaşma Şartları	Avan	E: 0.5	E: 0.5	-	E: 0.5
Yapılaşma Şartları için Ayarlama		%10	%10	%15	%10
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m ²	121	121	118	126	124
Toplam Değer, TL	5,299,316				

Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile; 114 Ada 26 Parsel için geliştirilmemiş boş arsa değeri 5,299,316.- TL olarak tespit edilmiş olup, tespit edilen değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

7.3.2. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet Yaklaşımı, konu gayrimenkulün mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri, müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki beklenmeyen giderler, sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır.

Maliyet Yaklaşımı ile tespit edilen yerine koyma maliyeti, bina maliyetini (kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat), bina dışı maliyetleri (altyapı, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenleme, vb.), diğer maliyetler (mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetim giderleri, yatırımcı sabit giderleri, yapı denetimi, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış harcamaları, müteahhit karı) ve arsa değerini içermektedir.

Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yöntem olarak, değerlemeye konu geliştirme ile eşdeğer fayda sağlayan bir geliştirimin maliyetinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Değerleme tarihi



itibarıyla geçerli olan inşaat teknikleri ve malzemeler dikkate alınarak hesaplanan yerine koyma maliyeti, gayrimenkul geliştirme konusunda istekli bir katılımcının pazar koşullarında katlanacağı maliyeti ifade etmektedir.

Maliyet Yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş yerine koyma maliyeti hesaplanırken; fiziksel ve fonksiyonel eskime gibi faktörler göz önüne alınmıştır. Bina yıpranma oranları belirlenirken 02.12.1982 tarihinde ve 17886 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Cetvel”den faydalanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı hesaplarına dair detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 34: Maliyet Yaklaşımı (Yasal Durum)

	Alan, m ²	Birim Maliyet TL/m ²	Toplam Yerine Koyma Maliyeti, TL	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Değer, TL
Bina Maliyetleri					
Ana Üretim Binası	7,200	1,900	13,680,000	43%	7,797,600
Toplam Bina Maliyeti	7,200		13,680,000		7,797,600
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı	33,630	140	4,708,200	25%	3,531,150
Sert Zemin & İç Yollar-mevcut	26,430	140	3,700,200	25%	2,775,150
Çevre Duvarlar & Demir Parmaklık (mL)	950	70	66,500	25%	49,875
Toplam Bina Dışı Maliyetler			8,474,900		6,356,175
Bina & Bina Dışı Toplam Maliyetler			22,154,900		14,153,775
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2.00%		443,098		283,076
Proje Yönetim Giderleri	1.50%		332,324		212,307
Yatırımcı Sabit Giderleri	0.50%		110,775		70,769
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.00%		443,098		283,076
Müteahhit Karı	7.00%		1,550,843		990,764
Toplam Diğer Maliyetler	13.0%		2,880,137		1,839,991
Geliştirme Primi	5.0%		1,107,745		707,689
TOPLAM MALİYET			26,142,782		16,701,455
Arsa Değeri, TL					5,299,316
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Değer, TL					22,000,771

Tablo 35: Maliyet Yaklaşımı (Mevcut Durum)

	Alan, m ²	Birim Maliyet TL/m ²	Toplam Yerine Koyma Maliyeti, TL	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Değer, TL
Bina Maliyetleri					
Ana Üretim Binası	9,625	1,900	18,287,500	43%	10,423,875
Jenertör Binası	480	1,450	696,000	28%	480,240
Personel Binası	840	1,900	1,596,000	28%	1,149,120
Pompa Binası	100	1,900	190,000	43%	108,300
Buhar Pompası Binası	750	1,750	1,312,500	43%	748,125
Depo Binası	650	1,600	1,040,000	43%	592,800
İdari Bina	500	2,100	1,050,000	28%	756,000
Kantar	70	2,200	154,000	43%	87,780
Kantin	110	1,800	198,000	43%	112,860
Güvenlik	35	1,700	59,500	28%	42,840
Toplam Bina Maliyeti	13,140		24,554,500		14,501,940
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı	33,630	140	4,708,200	25%	3,531,150
Sert Zemin & İç Yollar-mevcut	21,390	140	2,994,600	25%	2,245,950
Çevre Duv. & Demir Parmaklık (mt.)	950	70	66,500	25%	49,875
Toplam Bina Dışı Maliyetler			7,769,300		5,826,975
Bina & Bina Dışı Toplam Maliyetler			32,323,800		20,328,915
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2.00%		491,090		290,039
Proje Yönetim Giderleri	1.50%		368,318		217,529
Yatırımcı Sabit Giderleri	0.50%		122,773		72,510
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.00%		491,090		290,039
Müteahhit Karı	7.00%		1,718,815		1,015,136
Toplam Diğer Maliyetler	13.0%		3,192,085		1,885,252
Geliştirme Primi	5.0%		1,616,190		1,016,446
TOPLAM MALİYET			37,132,075		23,230,613
Arsa Değeri, TL					5,299,316
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Değer, TL					28,529,929

Maliyet yaklaşımı ile; konu gayrimenkulün geliştirilmiş hali ile yasal durum değeri 22,000,771.- TL, mevcut durum değeri ise 28,529,929.- TL olarak tespit edilmiştir.



7.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün değerini tespit etmek amacıyla maliyet yaklaşımından faydalanılmıştır. Maliyet yaklaşımında dikkate alınmak üzere, boş arsa değerinin tespiti için ise emsal karşılaştırma yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan bu yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)

	Yasal Durum	Mevcut Durum
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	5,299,316.- TL	5,299,316.- TL
Geliştirmelerin Amortize Edilmiş Yerine Koyma Değeri	16,701,455.- TL	23,230,613.- TL
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Toplam Değer	22,000,771.- TL	28,529,929.- TL
Nihai Değer (KDV Hariç)	22,000,000.- TL	28,530,000.- TL
Nihai Değer (KDV Dahil)	25,960,000.- TL	33,665,400.- TL

7.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal sınırlama olmadığı ancak gayrimenkulün üzerinde lehtar bilgisi bulunmayan 10 adet ipotek bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek makul değer belirlenmiştir.

Gayrimenkul üzerinde yer alan geliştirmelerin 7,200 m²'lik kısmının yasal evrakları tam ve eksiksiz mevcuttur. Ancak tesis bünyesinde yer alan 5,940 m²'lik kısım için yapı kullanma izin belgesi ve/veya yapı kayıt belgesi bulunmadığı anlaşılmıştır.

7.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

7.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, makul değerlerinin temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak "sanayi tesisi" olduğu kanaatindeyiz.



7.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının;

Yasal durumdaki makul değerinin,

KDV Hariç
22,000,000.- TL
(YİRMİİKİMİLYON TÜRK LİRASI)

KDV Dahil
25,960,000.- TL
(YİRMİBEŞMİLYONDOKUZYÜZALTMİŞBİN TÜRK LİRASI)

Mevcut durumdaki makul değerinin,

KDV Hariç
28,530,000.- TL
(YİRMİSEKİZMİLYONBEŞYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI)

KDV Dahil
33,665,400.- TL
(OTUZÜÇMİLYONALTİYÜZALTMİŞBEŞBİNDÖRTYÜZ TÜRK LİRASI)

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Konu tesis çok aktif olmayan bir pazarda ama stratejik bir konumda bulunmaktadır. Maliyet yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, mevcut piyasa gerçekleriyle uyduğu kanaatindeyiz

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*



8. İSTANBUL / TARABYA - YALI

8.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

8.1.1. HUKUKİ TANIM

8.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, Haydar Aliyev Caddesi'nde 328 m² büyüklüğündeki 1030 Ada 9 Parsel üzerinde geliştirilmiş binadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 36: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1030	9	Bahçeli Ahşap Ev	328.00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün tam mülkiyet hakkı Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. adına kayıtlıdır.

Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, konu gayrimenkul 30.09.2020 tarihinde Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup, edinme sebebi satış olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 27.01.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 37: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	İl. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır.	08/07/1985-4345
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 59,000,000 TL tutarında, 1. derece ipotek mevcuttur.	28/07/2017-7225
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 13,000,000 EUR tutarında, 2. derece ipotek mevcuttur.	15/08/2018-8554

8.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



8.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair belgeler bu raporun ekinde sunulmuştur.

Konu gayrimenkulün Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yer alan dosya içerisinde 18.04.1986 tarih ve 85/4-15 nolu Yapı Ruhsatı, 14.08.1985 tarih ve 85/1866 nolu mimari projesi ve 02.04.1986 tarih ve 86/3998 nolu tadilat projesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı & Yapı Kullanma İzin Belgesi

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan binalar ile ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 38: Konu Gayrimenkulün Ruhsat Bilgileri

Belge Türü	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veriliş Amacı	Kullanım Amacı	Alan, m ²
Yapı Ruhsatı	18.04.1986	85/4-15	Yeni Yapı	Konut	638

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncelikle pilot olarak seçilen 19 ilde uygulamaya konulmuş olup, 01.01.2011 tarihinden itibaren tüm illerde uygulanması hüküm altına alınmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul ili'nde, Kanun'un uygulamaya geçme tarihi 29.06.2001'dir.

Konu gayrimenkul üzerinde 01.01.2011 tarihinden önce inşa edilmiş olan geliştirmeler Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

8.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

İstanbul İli Sarıyer İlçesi sınırları içerisinde yer alan konu gayrimenkulün planlama yetkisi Boğaziçi İmar Müdürlüğü'ne aittir. Plan uygulaması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi izinler ise Sarıyer Belediyesi tarafından takip edilmektedir.

Konu gayrimenkulün bulunduğu parsel, 22.07.1983 onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Koruya Katılacak Alan"da kalmakta olup, parselde II. Grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı mevcuttur.

"Koruya Katılacak Alan"da kalan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz. Bu kullanımlara ayrılan parsellerde "Plan Hükümleri" bölümünün 1. maddesinde belirtilen hükümlere uygun olan korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli bina ve bina grupları, lokanta, büfe, kulüp, müze, sanat galerisi, kütüphane, kamp yeri, seminer ve toplantı salonu gibi kamuya açık kullanım vermek koşulu ile Büyükşehir Belediyesi'nin uygun bulması ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ve eki projeye göre mülkiyet sahiplerince restore edilerek veya ettirilerek kullanılır veya kullanılır.

Ayrıca bu alanların bitki örtüsünün geliştirilmesi esastır. Doğal nedenlerle ve yangın sonucu bitki örtüsünde tahribat olduğu zaman yeni dikilecek ağaçlar Boğaziçi alanının ekolojisine uygun olarak seçilecektir.

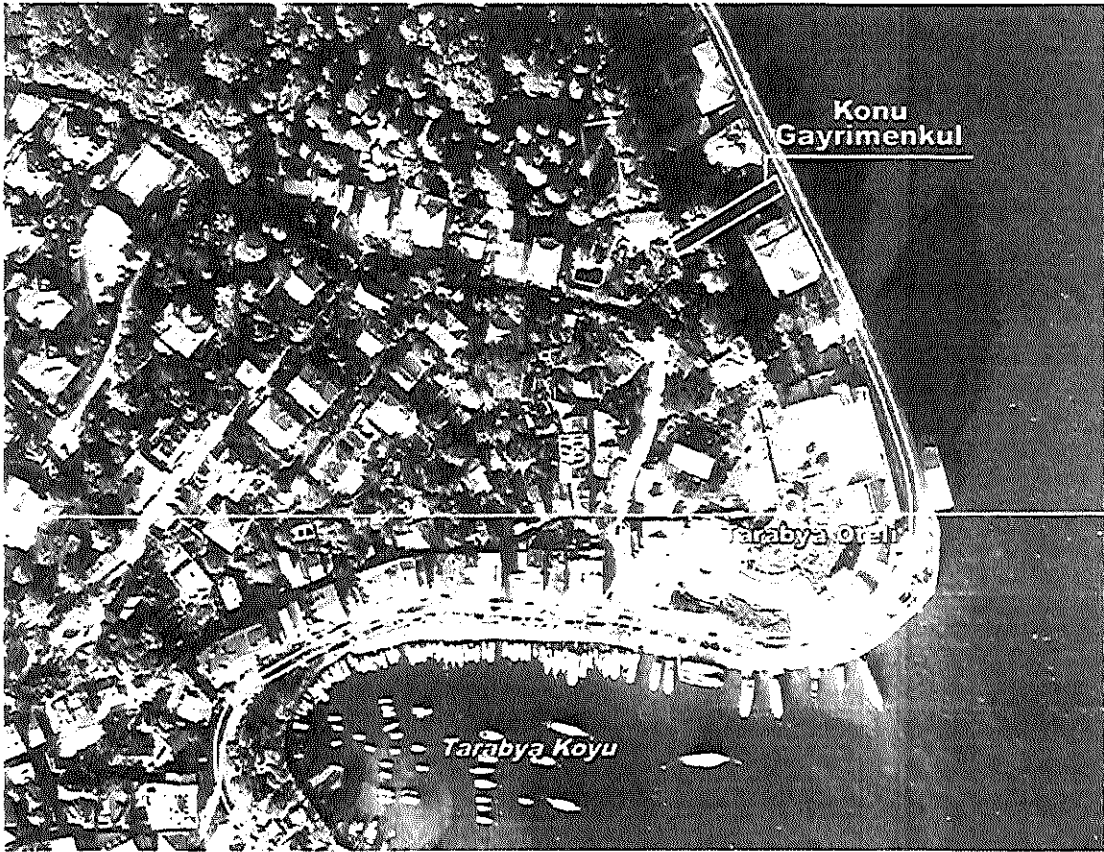
8.1.2. FİZİKİ TANIM

8.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu olan gayrimenkul, İstanbul Boğazı kıyısında, Tarabya-Sarıyer merkez sahil şeridi arasındaki ana ulaşım aksı olan Haydar Aliyev Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Konu gayrimenkul, İstanbul'un prestijli bölgelerinden birinde yer almakta olup, yakın çevresinde Tarabya Meydanı, Tarabya Otel, yol yalıları ve müstakil konut geliştirmeleri bulunmaktadır.

İstanbul'da Boğaz boyunca uzanan Sahil Yolu ile ulaşımı sağlanan konu gayrimenkule erişim oldukça kolaydır. Konu gayrimenkul, İstanbul'un merkezi iş alanı olarak kabul edilen Maslak'a 4.2 km, Sarıyer'e 9.1 km, Levent'e 9.7 km, Mecidiyeköy'e 12 km, Beşiktaş'a 12 km ve Taksim'e 15 km mesafede yer almaktadır.

Konu gayrimenkule erişim, İETT otobüsleri, Beşiktaş-Sarıyer minibüsleri, İDO deniz otobüsü ve özel araçlar ile mümkün olmaktadır.



8.1.2.2. ARSA TANIMI

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Tarabya Mahallesi'nde yer alan 1030 Ada 9 Parsel arsa alanı 328 m²'dir. Düzgüne yakın dikdörtgen şekle sahip olan parselin topografyası denize doğru eğimlidir. Parsel konumu dolayısı ile panoramik Boğaz manzarasına hâkimdir.

Parselin İstanbul Boğazı'na olan cephe uzunluğu ise 6 metre, derinliği ise yaklaşık 54 metredir. Parselin cephe uzunlukları; doğuda ~6 metre, batıda ~6 metre, güneyde ~54 metre, kuzeyde ~53 metre olmak üzere toplamda 119 metredir. Parsel çevresi beton duvarlar ile çevrelenmiştir. Parsel üzerinde peyzaj uygulaması yapılmıştır.

Parselin Haydar Aliyev Caddesi üzerinden görülebilirliği yüksektir. Parsel, kesintisiz boğaz manzarasına sahiptir.



8.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

II. Grup Korunması gerekli kültür varlığı statüsündeki konu gayrimenkul, 1985 yılında cepheleri korunmak suretiyle yıkılmış betonarme taşıyıcı sistemli olarak yeniden inşa edilmiştir.

Konu gayrimenkul, Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan, 14.08.1985 tarihli onaylı projesine ve bu projenin eki olan 02.04.1986 tarihli tadilat projesine göre bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 2 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan meydana gelmektedir. Bina alanı, söz konusu projelere ve 18.04.1986 tarih 85/4-15 sayılı yapı ruhsatına göre 638 m²'dir.

İşveren tarafından verilen bilgiye göre, konu gayrimenkul 2010 yılında tekrar yıkılmış, çelik taşıyıcı sistemli olarak yeniden inşa edilmiştir. Konu gayrimenkulün Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde mevcut dosyasında, yapılan inşaatla ilişkin mimari projeye ve yapı ruhsatına rastlanmamıştır. İşveren tarafından verilen bilgilere göre konu gayrimenkul; bodrum kat, giriş kat, kafeterya katı, çalışma katı, yönetim katı, asma. kat ve çatı katı olmak üzere 7 kattan oluşmaktadır. Yapıda teras alanları ve bahçe kullanımı da söz konusudur.

Yalıya giriş Boğaziçi cephesinden, katlar arası ulaşım ise merdivenler ve asansör ile sağlanmaktadır. Yalı, uzun ince bir dikdörtgen formundadır. Deniz manzarası sadece Boğaziçi'ne bakan cepheden görülebilmektedir.

2020 yılında konu parselin arka kısmında bulunan müstemilat yapısı da yenilenmiş olup, bu kısım ilave ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Söz konusu bölüme erişim yalının arka bahçesindeki merdiven ile veya parselin Ahi Çelebi Caddesi cephesinde bulunan arka girişten sağlanabilmektedir.

Yenilenen müstemilat alanı için Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde herhangi bir belge, proje ya da ruhsata rastlanmamıştır. Dolayısıyla bu alanın yasal bir alan olmadığı kanaatine varılmıştır. Müstemilat alanı için işveren tarafından temin edilen "genel planlar" bu raporun ekinde yer almaktadır.

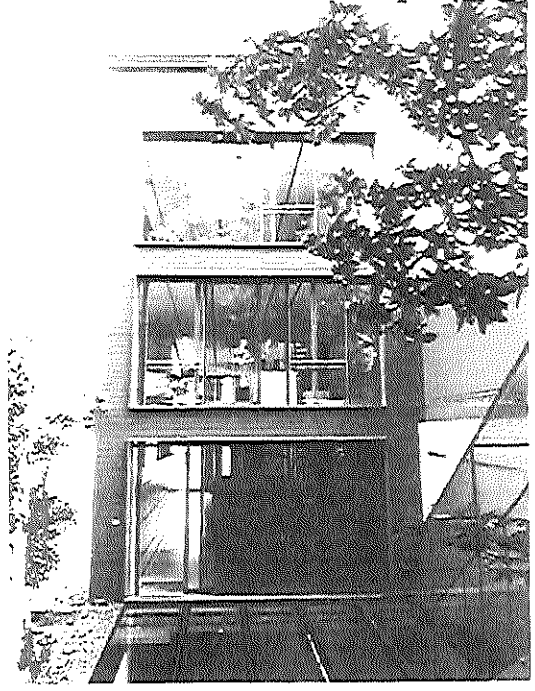
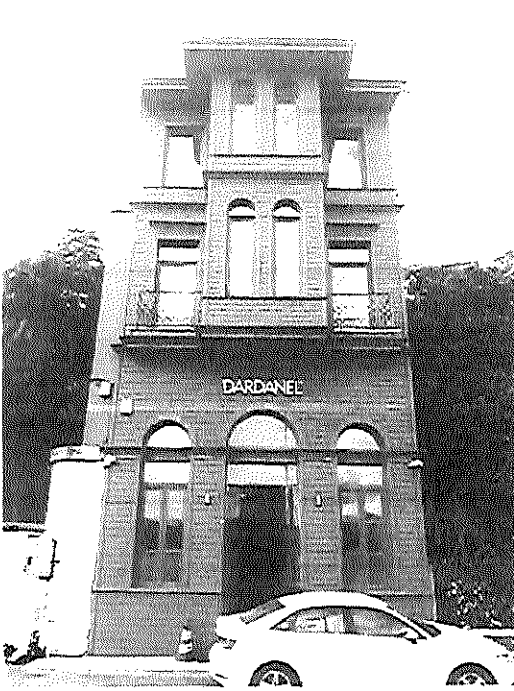
Geliştirmelerin alan bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 39: Geliştirmelerin Alan Bilgisi

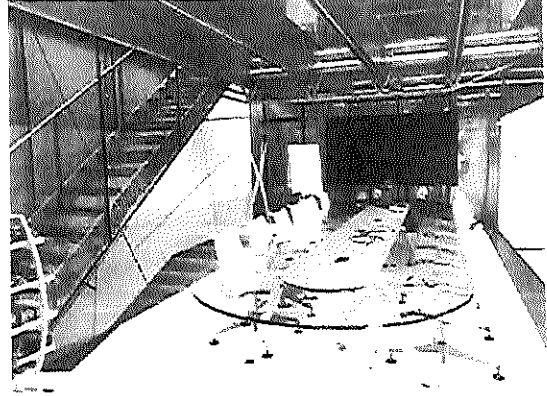
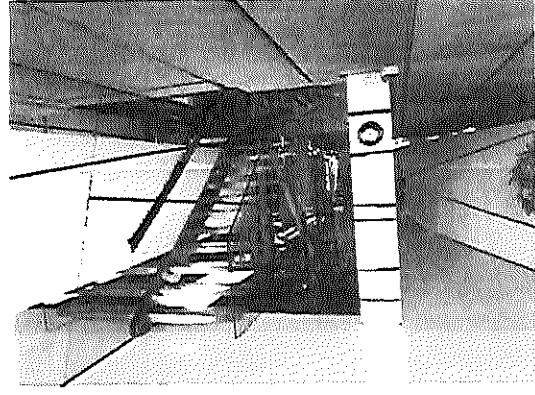
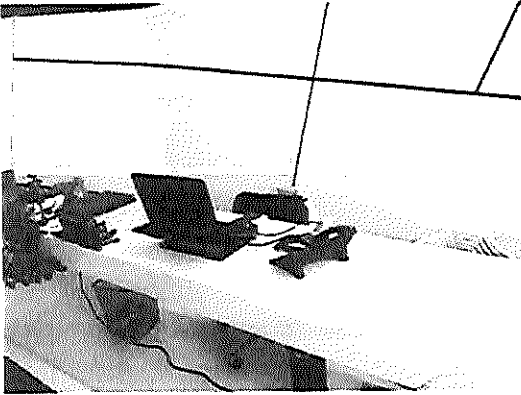
	Kapalı Alan, m ²	Teras, m ²
Çatı Katı	85	6
Asma Katı	97	18
Yönetim Katı	119	-
Çalışma Katı	119	-
Kafeterya Katı	128	36
Giriş Katı	159	-
Bodrum Kat	75	-
Müstemilat	55	15
Bahçe	-	70
Toplam	837	145

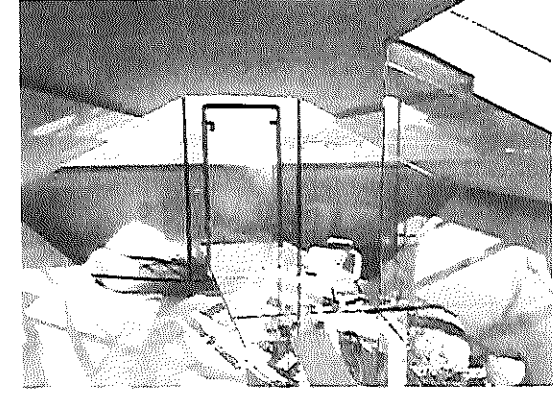
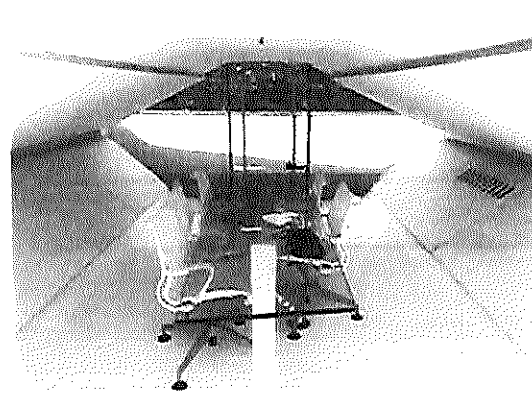
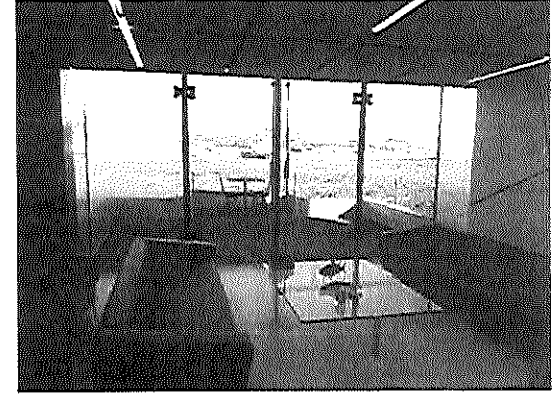
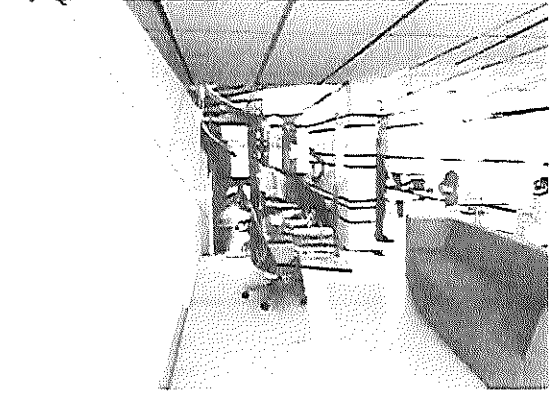
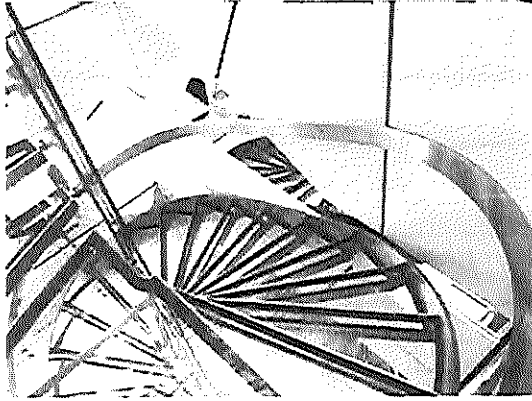
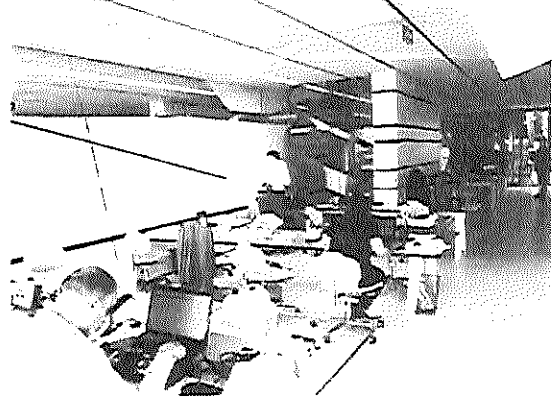
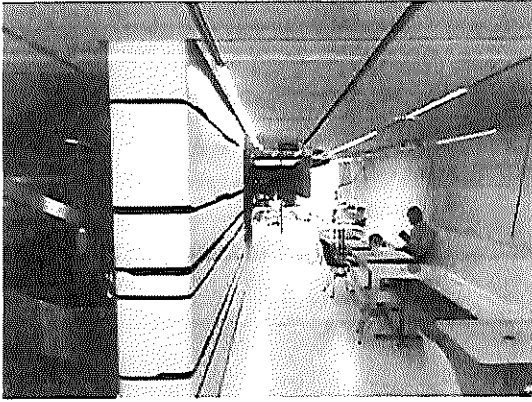


Dış Cephe



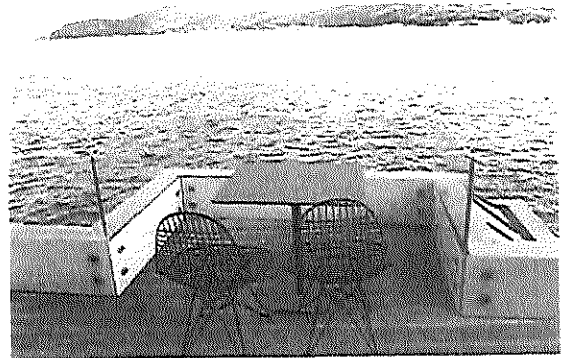
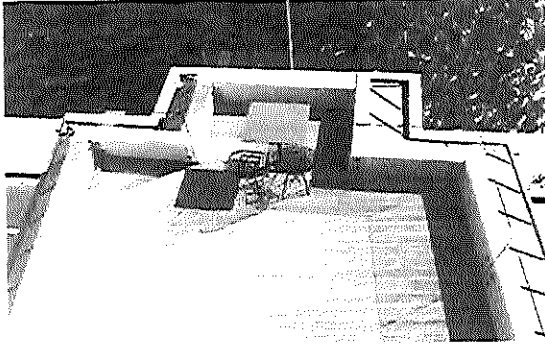
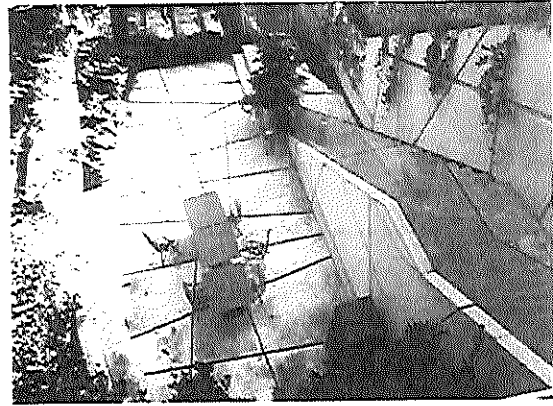
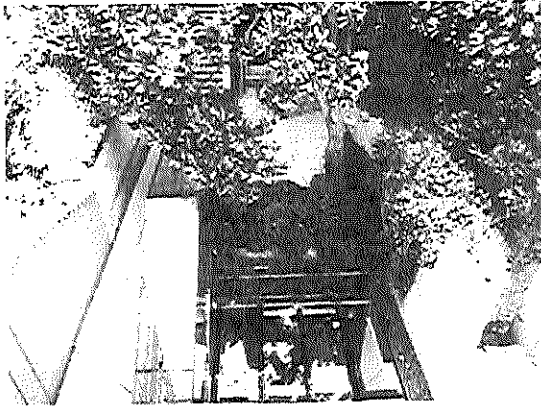
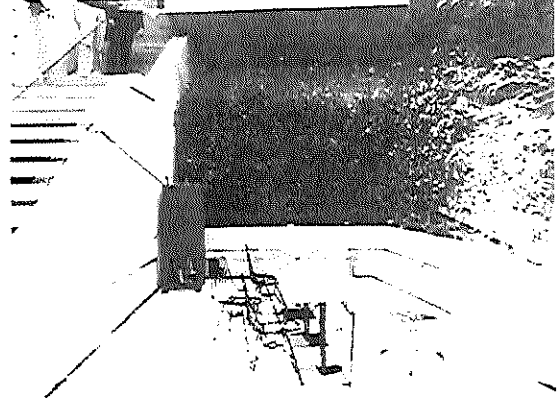
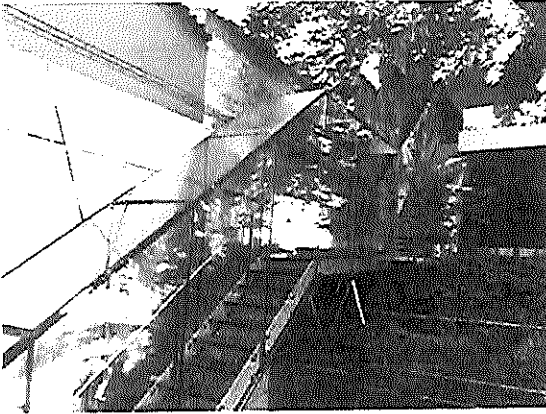
İç Mekan



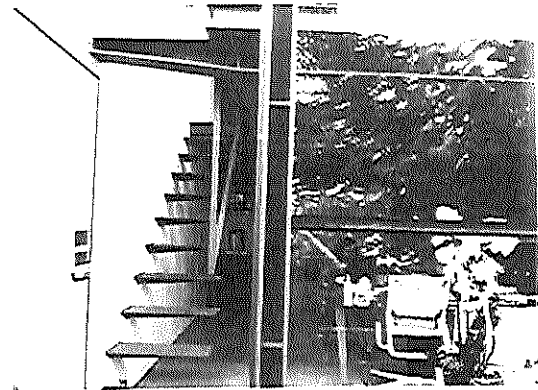
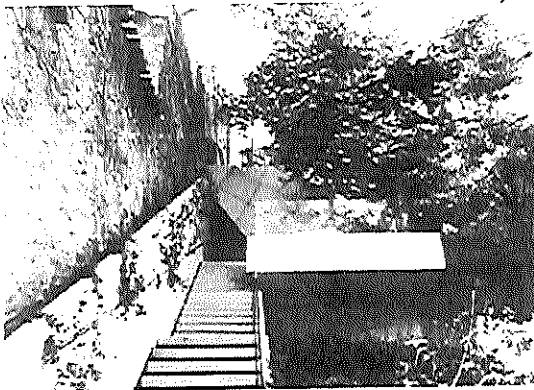




Dış Mekan



Müştemilat

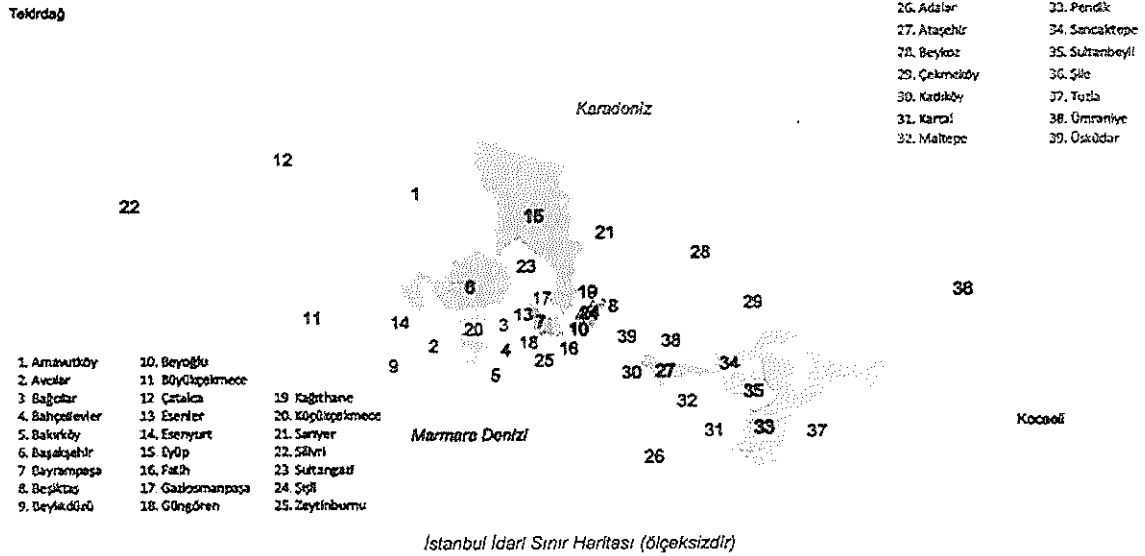




8.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

8.2.1. İSTANBUL

Türkiye'nin nüfusu ve ekonomik hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul, Marmara Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. Asya ve Avrupa kıtalarının birleşme noktasında olan il toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.



Türkiye'nin nüfusu ve ekonomi hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul'un nüfusu, 2020 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 15,462,452 kişidir. Kentin nüfusu 2019 yılı nüfusuna göre %0.37 oranında azalmıştır. İstanbul'da 2019 yılı hane halkı ortalama büyüklüğü 3.35 kişidir. Nüfus yoğunluğu 2,910.30 kişi/km²'dir.

Tablo 40: Yıllar İtibarıyla İstanbul Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	İstanbul Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı	İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	5,842,985	%4.17	%11.53
1990	7,309,190	%4.47	%12.94
2000	10,018,735	%3.16	%14.78
2010	13,255,685	%2.60	%17.98
2011	13,624,240	%2.74	%18.23
2012	13,854,740	%1.68	%18.32
2013	14,160,467	%2.18	%18.47
2014	14,377,018	%1.52	%20.17
2015	14,657,434	%1.93	%18.87
2016	14,804,116	%1.00	%18.55
2017	15,029,231	%1.51	%18.60
2018	15,067,724	%0.26	%18.37
2019	15,519,267	%2.95	%18.66
2020	15,462,452	-%0.37	%18.49

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Genel olarak bakıldığında, İstanbul'da nüfusun Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı görülmektedir. İstanbul nüfusunun %64'ü Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

Bir metropol ve dünya kenti olan İstanbul'da çalışan nüfusun %66.6'sı hizmet sektöründe istihdam edilmektedir. Avrupa metropol kentlerinde istihdamın sektörel dağılımlarında; tarımın %2, sanayinin %12-16 arasında değiştiği, hizmet sektörünün ise %80'in üzerinde pay alarak hakim sektör durumunda olduğu görülmektedir.



SARIYER İLÇESİ

Sarıyer, İstanbul Avrupa Yakası'nda, İstanbul Boğazı kıyısında yer alan bir "boğaz yerleşmesidir". Kentin kuzeyinde yer alan ilçenin sınırları, doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz, güneyde Beşiktaş, batıda Eyüp ilçeleri ve Devlet Ormanları ile komşudur. İlçenin toplam yüzölçümü 175 km²'dir. İlçe, konumu ile geçmişten günümüze İstanbul'un en popüler konut alanlarından birisi olmuştur.

Bölgenin ulaşım sisteminde karayolu ve denizyolu etkin olup, kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona ermektedir. İlçede dört önemli karayolu ekseni vardır. Bunlar;

- o Boğaz kıyısını izleyen sahil yolu,
- o Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya Kavşağı'ndan sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi
- o Batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile kenti doğu yakasına bağlayan batı-doğu doğrultulu TEM Otoyolu
- o Yavuz Sultan Selim Köprüsü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu'dur.

Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 1990 yılında 229,600 kişi iken 2020 yılında yapılan son nüfus sayımına göre bu kişi 335,298 kişiye yükselmiştir. Sarıyer nüfusunun yapısında çeşitlilik gözlenmektedir. İlçede, gecekondular, apartman siteleri, lüks müstakil konut siteleri vb. ürün çeşitliliği olması nedeni ile bölge nüfusu da hem yüksek gelir grubu hem de alt gelir grubu kapsamaktadır. Geçmişte sayfiye yeri olarak bilinen Sarıyer'in, İstanbul kentsel gelişiminin etkisi ile 1. konut alanına dönmesi kaçınılmaz olmuştur. Ulaşım yatırımlarının yapılması ve iş alanlarının bu alanda kentin kuzeyine doğru kayması bu gelişime neden olmuştur.

Maslak üzerinden bağlanan Büyükdere Caddesi'nin yapılması ve boğaz sahil yolunun genişletilmesi sonucunda ilçedeki karayolu ulaşımı gelişmiştir. Semtlerin doğrudan birbirine bağlanması sonucunda; bu ulaşım eksenleri boyunca mevcut semtlerin gelişmesi ve bu semtler arasındaki boş alanların yerleşime açılması süreci başlamıştır.

Sarıyer boğaz hattı boyunca görülen kentsel doku ise ağırlıklı olarak üst gelir grubunun ikamet ettiği konutlardan oluşmaktadır. Özellikle Emirgan, Tarabya ve Yeniköy bölgelerinin sahil şeridinde yalılar, iç kısımlarında ise köşk ve konaklar bulunmaktadır. Ayrıca ilçenin sahil şeridinde yabancı konsolosluklar da yer almaktadır. Bunlar; Alman Konsolosluğu, Finlandiya Başkonsolosluğu, İngiliz ve İtalyan Konsolosluğu'dur.

TARABYA MAHALLESİ

Sarıyer İlçesinin bir mahallesi olan Tarabya İstanbul Boğazı'nın sahil şeridinde yer alan bir yerleşim bölgesidir. Yeniköy, Ferahevler, Çamlıtepe (Derbent), Cumhuriyet ve Kireçburnu mahalleleri ile sınırı bulunan Tarabya'nın Taksim'e uzaklığı 16 km'dir.

Tarabya önceden balıkçı köyü olarak bilinirken, daha sonraları sayfiye yeri olarak gelişmiştir. Bölgenin sahip olduğu doğal güzellikleri ve kolay erişilebilirliği sayesinde üst gelir grubunun ve Türkiye'de yer alan yabancı büyükkelçiliklerin yerleşim yeri olmuştur.

Tarabya'nın gelişimi 1983 yılından sonra hız kazanmıştır. 1984 yılında yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Sarıyer Belediyesi'nin yeni uygulamaları sayesinde Tarabya kentsel olarak değişik işlevler kazanmaya başlamıştır. Restore edilen yalılar, inşa edilen konut siteleri, vakıf okulları, müstakil villa geliştirmeleri ve donatı alanları dolayısıyla bölge mahalle görünümünden sıyrılmıştır.



8.2.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

8.2.2.1. YALI PAZARI

Çalışmaya konu olan gayrimenkulün yalı niteliğinde olması nedeni ile pazar analizi bu ürün kapsamında gerçekleştirilmiştir. Konu gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre etkisi de göz önünde bulundurularak pazar değerlendirilmiştir.

Yüzyıllar boyunca Boğaziçi'ne özgü bir mimari türü olarak algılanan yalılar, 1453 yılında İstanbul'un fethinden sonraki dönemlerde inşa edilmeye başlanmışlardır. Osmanlı dönemi yalıları, mimarisi, sahiplerinin yaşam biçimleri, gelenek ve görenekleriyle İstanbul'un değişmez öğeleri arasında yer almışlardır. İstanbul her iki yakasında yer alan yalıların sayısı geçmişte daha çok olmakla birlikte, yüzyıllar içinde çıkan yangınlar, yaşanan depremler ve zaman faktörü dolayısı ile günümüzde Boğaziçi'nde az sayıda yalı kalmıştır.

Bugün Boğaz'daki yalıların büyük çoğunluğunu Cumhuriyet döneminde inşa edilen yalılar oluşturmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarından 1983 yılında Boğaziçi Kanunu'nun çıkarılmasına kadar geçen süre içinde Boğazda birçok yalı inşa edilmiştir.

1983 yılında çıkarılan Boğaziçi Kanunu ve ardından hazırlanan 1983 tarihli "Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı" hükümleri ile Boğaz'a inşaat yasağı getirilmiştir. Bu tarihten sonra Boğaz'da sadece parsellerde yer alan mevcut yapılara tadilat ve tamirat yapma izni verilmiştir. Bugün de geçerli olan bu kanun dolayısı ile 1980'li yıllardan sonra geliştirilen yalı sayısı çok azdır. Bu tarihten sonra Boğazdaki inşaatlar "geri görünüm" olarak tanımlanan, Boğaz'ın yamaç bölgelerine kaymıştır. Bu bölgelerde gerek müstakil yapı olarak gerekse site konseptinde birçok konut geliştirilmiştir.

Geleneksel Osmanlı dönemi yalılarından farklı olarak Cumhuriyet dönemi yalıları, çoğunlukla betonarme karkas sistemle inşa edilmiş yapılardır. Bu dönem yalıları arasında müstakil yapıların yanı sıra, çok kullanıcı apartman tarzı yapılar da bulunmaktadır. Bu apartmanlardaki daireler "yalı daresi" olarak tanımlanmaktadır.

Dönemsel ve mimari farklılıklarının yanı sıra yalıları farklılaştıran diğer unsur ise denize cephe alma durumlarıdır. İstanbul Boğazı'na paralel olarak inşa edilen Boğaz sahil yollarının inşaatı sonrasında yalıların bir kısmı deniz tarafında bir kısmı ise yol tarafında kalmışlardır. Çalışmaya konu olan gayrimenkul gibi, yola cephe alan yalılar bugün "yol yalısı" olarak anılmaktadır.

Genel itibarı ile baktığımız zaman yalıların ağırlıklı olarak Anadolu Yakası'nın sahil şeridi olan Üsküdar-Beykoz arası ve Avrupa Yakası'nda Beşiktaş-Sarıyer arasında yer aldığı görülmektedir. İki yakada yer alan yalılar konum, büyüklük, mimari tarz açısından birbirlerinden farklıdır. Anadolu Yakası'nda genellikle küçük ve orta büyüklükte yalılar yer alırken, Avrupa Yakası'nda çok sayıda büyük ölçekli yalı gelişmesi yer almaktadır.

İstanbul'un Anadolu Yakası'nda 193, Avrupa Yakası'nda ise 173 olmak üzere 366 adet eski eser niteliğinde yalı bulunmaktadır. Anadolu Yakası'ndaki yalılardan 42'si I. Grup, 97'si II. Grup Eski Eser niteliğindedir. Avrupa Yakası'ndaki yalıların ise 47'si I. Grup, 126'sı II. Grup Eski Eser olarak belirlenmiştir. Ek olarak, her iki yaka toplamında 294 adet eski eser vasfı olmayan kâgir yalı mevcuttur.

Yalılarda pazar değerini etkileyen önemli kriter yalının mimari özelliğidir. Bugün çok az sayıda kalan Osmanlı dönemi yalıların değeri pazarın en üst seviyesini belirlemektedir. Diğer önemli kriterler ise gayrimenkulün bulunduğu semt, hakim olduğu boğaz manzarasının kalitesi, Boğaz'a cephe uzunluğu, bahçe büyüklüğü ve yapının fiziksel durumudur.

Konu gayrimenkul gibi yol yalısı niteliğindeki gayrimenkuller ile Boğaz yamaçlarında panoramik boğaz manzarasına sahip köşkler, Boğaz kıyısındaki yalılardan sonra, ikinci derecede yüksek fiyatlı ürün kategorisine girmektedir. Yeniköy, Bebek, Amavutköy, Rumelihisarı, Baltalimanı ve Tarabya gibi yüksek talep gören

semtlerdeki, kesintisiz boğaz manzarasına sahip, Osmanlı dönemi yalı veya yol yalıları Avrupa Yakası Boğaz bölgesinde en yüksek satış fiyatına sahip ürünlerdir.

Yalı piyasası özel segmentte pazarlama gerektirdiğinden, birçok ilan ile ilgili detaylı bilgiye ulaşılamamaktadır. Ancak, satışa çıkan yalıların uzun zaman pazarda kaldıkları tespit edilmiştir.

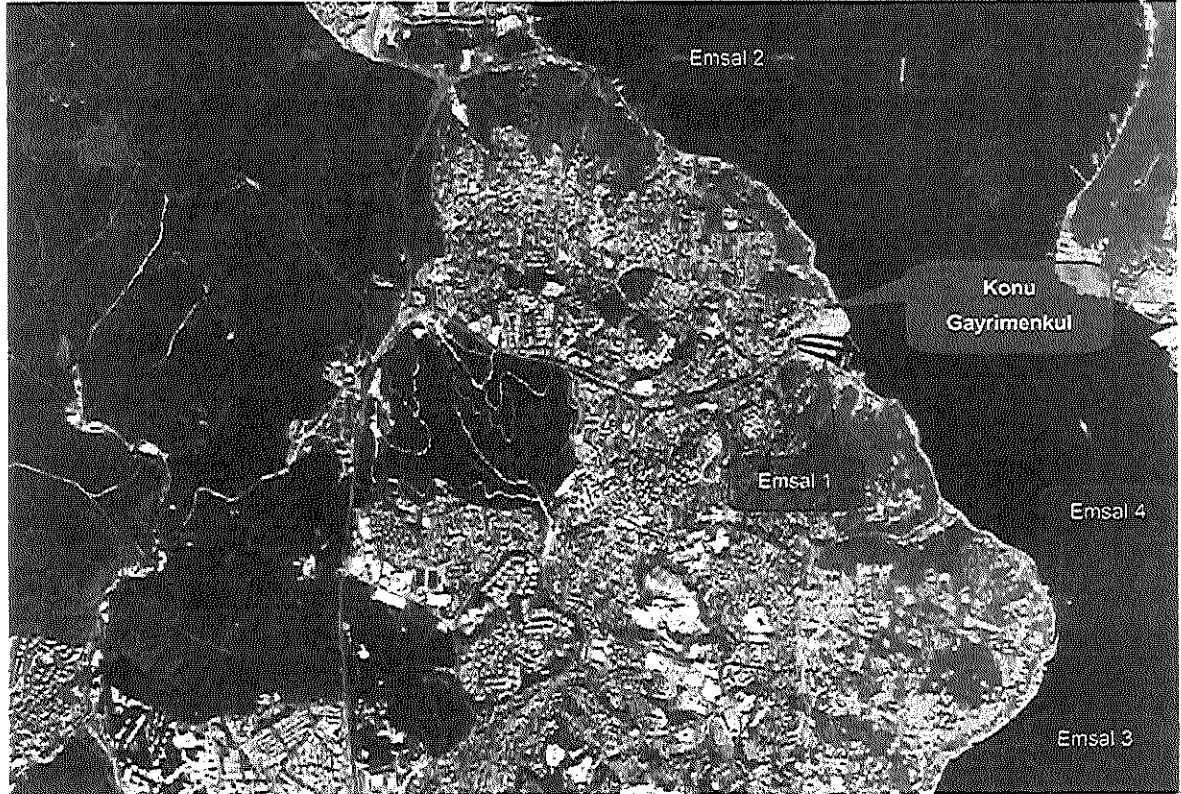
Pazar Analizi çalışmasında konu gayrimenkule emsal teşkil edecek, Tarabya, Yeniköy, Kireçburnu sahil şeridi üzerinde yer alan yalılar incelenmiştir. Konu gayrimenkulün birinci derecede pazar alanında yer alan yalılar genellikle konut kullanımındadır. Ticari amaçlı kullanılan yalılar ise merkezi kısımlarda yer almaktadır.

Yapılan pazar araştırmasında, konu gayrimenkule emsal teşkil edecek kısıtlı sayıda satılık ve kiralık yalıya rastlanmıştır. Bu kapsamda tespit edilebilen satılık ve kiralık yalılara dair bilgiler aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

Tablo 41: Satılık Yalı Emsal Bilgileri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bilgi Kaynağı	Mustafa Karadeniz	Şeref Yıldırım	İlknur Abacı	Kerim Kuyumcuyan
İletişim	532 - 3948804	554 - 7427156	532 - 2648658	532 - 7901706
Konum	Tarabya	Kireçburnu	Yeniköy	Yeniköy
Bina Alanı, m ²	2,500	220	405	615
İstenen Satış Fiyatı, TL	300,000,000	29,000,000	110,000,000	145,500,000
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$	40,869,151	3,950,685	14,985,355	19,821,538
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²	16,348	17,958	37,001	32,230
Açıklama ve Görüşler	Büyüklik açısından farklı bir kategoridedir.	Konum olarak cazibesi daha düşük olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.

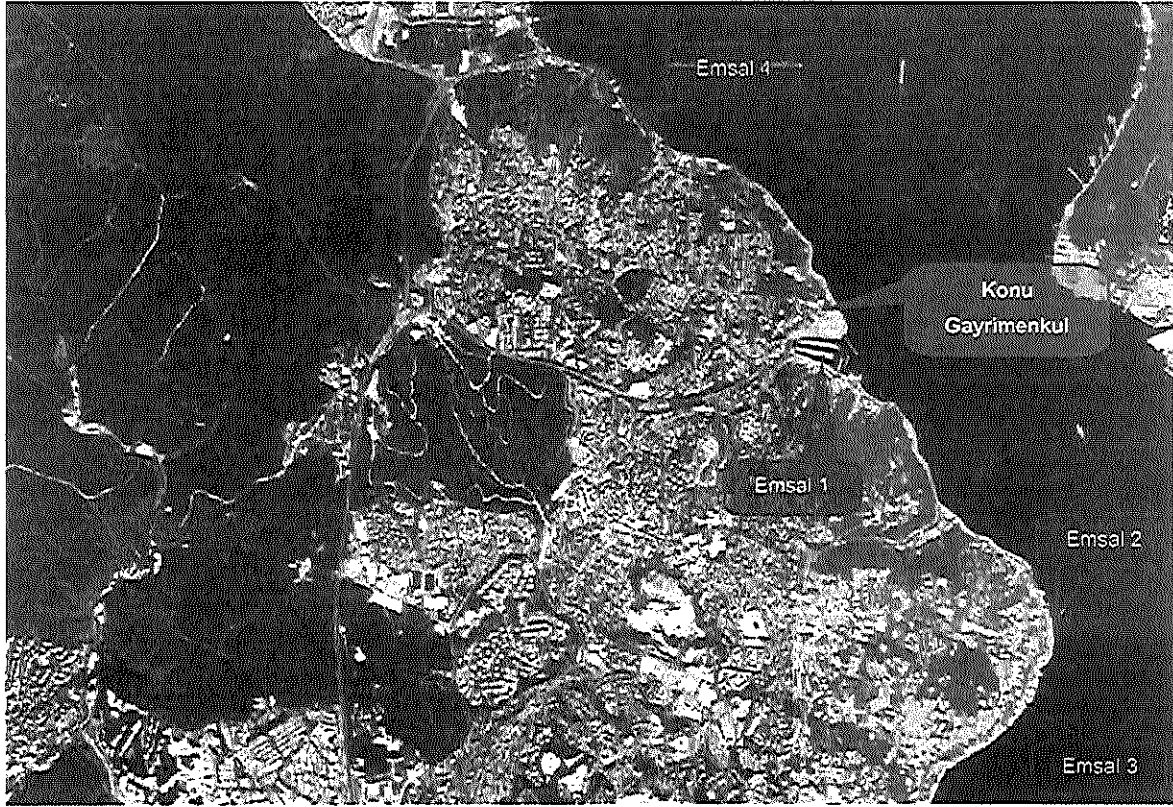
Pazar analizinde tespit edilen satılık yalılar için istenen birim fiyat aralığının 16,348 – 37,001 ABD\$/m² olduğu görülmüştür.



Tablo 42: Kiralık Yalı Emsal Bilgileri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bilgi Kaynağı:	Mustafa Karadeniz	Cem Altıparmak	Esra Deniz	Esra Deniz
İletişim	532 - 3948804	533 - 2266677	536 - 5849780	536 - 5849780
Konum	Tarabya	Yeniköy	Yeniköy	Yeniköy
Bina Alanı, m ²	2,500	600	400	500
İstenen Kira/ay, TL	375,000	150,000	115,500	74,000
İstenen Kira/ay, ABD\$	51,086	20,435	15,667	10,081
İstenen Birim Kira/ay, ABD\$/m ²	20.4	34.1	39.2	20.2
Açıklama ve Görüşler	Büyüklik açısından farklı bir kategoridedir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha düşük olan bölgededir.

Pazar analizinde tespit edilen kiralık yalılar için istenen birim kira aralığının 20.2 – 39.2 ABD\$/ay/m² olduğu görülmüştür.





8.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır.

8.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; geliştirilmiş durumdaki değer tespiti ve birim kira değeri tespiti amacı ile kullanılmıştır.

Yasal Değeri: Emsal karşılaştırma yaklaşımı konu gayrimenkulün birim satış değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar araştırmasında yakın dönemde satışta olduğu tespit edilen emsallerden güvenilir bilgiye ulaşılanlar dikkate alınmıştır. Öncelikle, satış pazarlık payı göz önünde bulundurularak satış iskontosu uygulanmıştır. Sonrasında, değeri etkileyebilecek kriterler dikkate alınarak fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için yasal durumdaki birim satış değeri belirlenmiştir.

Tablo 43: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bina Alanı, brüt m ²	782	2,500	220	405	615
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		40,869,151	3,950,685	14,985,355	19,821,538
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		16,348	17,958	37,001	32,230
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m²		13,896	15,264	30,711	29,007
Konum		Tarabya Koyu	Kireçburnu	Yeniköy	Yeniköy
<i>Konum için Ayarlama</i>		%0	%10	-%7	-%7
Bina Alanı	782	2,500	220	405	615
<i>Bina Alanı için Ayarlama</i>		%15	-%4	-%3	-%1
Bina Durumu/Yaşı	Çok İyi	Orta	İyi	İyi	İyi
<i>Bina Durumu/Yaşı için Ayarlama</i>		%8	%12	%8	%5
Yapı/Arsa Oranı	238.41%	62.50%	62.86%	81.00%	115.60%
<i>Yapı/Arsa Oranı için Ayarlama</i>		-%10	-%10	-%8	-%5
Rihtim Kullanımı	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut
<i>Rihtim Kullanımı için Ayarlama</i>		%0	%0	-%25	-%25
Yapı Nizamı / Işık Alan Cephe Sayısı	Bittişik	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Ayrık
<i>Yapı Nizamı / Işık Alan Cephe Sayısı için Ayarlama</i>		-%15	-%15	-%15	-%15
Ayarlanmış Birim Satış Değeri, ABD\$/brüt m²	14,563	13,618	14,196	15,355	15,084
Toplam Değer, ABD\$	11,388,305				
Toplam Değer, TL	83,595,853				

Konum, bina alanı, binanın durumu/yaşı, yapı/arsa oranı, rihtim kullanımı ve yapı nizamı/ışık alan cephe sayısı gibi faktörler ışığında yapılan ayarlama analizine göre; konu gayrimenkul için birim satış değeri 14,563 ABD\$/m² olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün mevcut durumdaki değerini hesaplamak için ruhsatı olmayan ve parselin batı kısmında kalan ofis kullanımlı müstemilat için değer tespiti gerçekleştirilmiştir. 70 m² alana sahip olan müstemilat için yukarıda tespit edilen birim satış değerinin %25'i (3,641 ABD\$/m²) uygulanmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün yasal durum değeri 83,595,853.- TL, mevcut durum değeri ise 85,466,605.- TL olarak tespit edilmiştir.



Birim Kira Değeri Tespiti: Emsal karşılaştırma yaklaşımı, konu gayrimenkulün birim kira değerini tespit etmek amacıyla da kullanılmıştır. Değeri etkileyen kriterler olarak konum, bina durumu/yaşı, bina alanı, rihtim kullanımı, yapı nizamı/ışık alan cephe sayısı, otopark kullanımı ve kullanım amacı unsurları dikkate alınmıştır. Yapılan ayarlama analizine göre; birim kira değeri 28.91 ABD\$/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan birim kira değeri doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımında kullanılmıştır.

Tablo 44: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı- Birim Kira Ayarlama Tablosu

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bina Alanı, brüt m ²	782	2,500	600	400	500
İstenen Kira, ABD\$/ay		50,543	20,217	15,500	9,974
İstenen Birim Kira, ABD\$/m ² /ay		20.4	34.1	39.2	20.2
Stopaj Dahil İstenen Birim Kira, ABD\$/m ² /ay		25.5		49.0	25.2
Gerçekleşebilir Birim Kira, ABD\$/m²		23.8	32.4	45.5	23.4
Konum	Tarabya	Tarabya	Yeniköy	Yeniköy	Kireçburnu
	Konum için Ayarlama	%0	-%7	-%7	%10
Binanın Durumu/Yaşı	Çok İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
	Binanın Durumu/Yaşı için Ayarlama	%10	%10	%10	%10
Bina Alanı	782	2,500	600	400	500
	Bina Alanı için Ayarlama	%8	-%2	-%4	-%3
Rihtim Kullanımı	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut	Mevcut Değil
	Rihtim Kullanımı için Ayarlama	%0	-%20	-%20	%0
Yapı Nizamı / Işık Alan Cephe Sayısı	Bitişik	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Bitişik
	Yapı Nizamı / Işık Alan Cephe Sayısı için Ayarlama	-%8	-%8	-%8	%0
Otopark	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut Değil
	Otopark için Ayarlama	-%5	-%5	-%5	%0
Kullanım Amacı	Ofis	Konut	Konut	Ofis	Ofis
	Kullanım Amacı için Ayarlama	%20	%20	%0	%0
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, ABD\$/m²/ay	28.91	29.69	28.47	30.05	27.42

8.3.2. GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı; gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmakta olup, değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermektedir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye doğrudan bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Bu yaklaşımın ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

- Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi
- İndirgenmiş nakit akışları yöntemi

Bu çalışmada "doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi" kullanılmıştır.

Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün değerini hesaplamak için gelir kapitalizasyonu yaklaşımının bir alt metodu olan doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyu devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Bu dönüşüm, gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu piyasadan elde edilen gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile belirlenen aylık birim brüt kira değeri yardımıyla, konu gayrimenkulün bugünkü pazar koşullarında yasal durumdaki yıllık potansiyel brüt kira getirisi hesaplanmıştır. Müştemilat için ise, tespit edilen birim kira değerin %55'i kabul edilmiştir. Pazar analizinde bulunan emsaller eşliğinde, piyasada geçerli olan kapitalizasyon oranları analiz edilerek konu gayrimenkulün değeri bulunmuştur.



Tablo 45: Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

	Yalı	Müştemilat
Brüt Alanı, m ²	782	70
Birim Kira, ABD\$/m ² /ay	28.9	15.9
Aylık Geliri, ABD\$/ay	22,608	1,113
Yıllık Brüt Gelir, ABD\$	271,290	13,356
Boşluk & Tahsilat Kaybı	%5	%3
Efektif Gelir, ABD\$	257,726	12,956
Sabit Giderler	%3	%2
Net Gelir, ABD\$	249,994	12,697
Kapitalizasyon Oranı	%2.2	%4.5
Toplam Değer, ABD\$	11,363,361	282,146
Toplam Değer, TL	83,412,752	2,071,090

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi ile, konu gayrimenkulün yasal durum değeri 83,412,752.- TL, mevcut durum değeri ise 85,483,843.- TL olarak tespit edilmiştir.

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

8.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün yasal ve mevcut durum değerini tespit etmek amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir kapitalizasyon yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde; emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı eşit ağırlıklandırılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve değerlerin uyumlaştırılması ile takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)

	Yasal Durum	Mevcut Durum
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	83,595,853.- TL	85,466,605.- TL
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	83,412,752.- TL	85,483,843.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	83,504,000.- TL	85,475,000.- TL
Nihai Değer (KDV dahil)	98,535,000.- TL	100,861,000.- TL

8.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal sınırlama olmadığı görülmüştür. Bu çalışmada değer takdir edilirken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek makul değer belirlenmiştir.

Konu gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesi olmadığı tespit edilmiştir. Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde incelenen arşiv dosyasındaki 14 Ekim 2015 tarihli 74796371-310.11/7717 numaralı yazıda, konu gayrimenkul için yapı izin belgesi alınmamış olduğu belirtilmiştir. Ek olarak, müştemilat yapısı için de herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.



8.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışması için önem teşkil eden emsallerin bilgileri, emlak danışmanları tarafından detaylandırılmamış olup, ilanlardaki verilerin doğru ve baz alınabilir olduğu bilgisi temin edilmiştir. Yalı pazarı bilgileri genel olarak gizli tutulmaktadır. Bilgi temin etme aşamasında, yüksek bedellerden dolayı emlak danışmanlarının bilgi paylaşmamayı tercih ettiği ve alıcı varsa direkt olarak alıcılarla muhatap olmak istediği anlaşılmıştır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

8.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalılık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, makul değerlerinin temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, mevcut kullanımının devamı olarak "ofis" olduğu kanaatindeyiz.

8.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının;

Yasal durumdaki makul değerinin,

KDV Hariç 83,504,000.- TL (SEKSENÜÇMİLYONBEŞYÜZDÖRTBİN TÜRK LİRASI)	KDV Dahil 98,535,000.- TL (DOKSANSEKİZMİLYONBEŞYÜZOTUZBEŞBİN TÜRK LİRASI)
---	---

Mevcut durumdaki makul değerinin,

KDV Hariç 85,475,000.- TL (SEKSENBEŞMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİN TÜRK LİRASI)	KDV Dahil 100,861,000.- TL (YÜZMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞBİRİN TÜRK LİRASI)
--	---

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: İstanbul Boğazi'nin Avrupa Yakası'nda yer alan yol yalılan ve su yalıları, kısıtlı sayıda pazara sürülmekte olup emsal bulma zorluğu söz konusudur. Çalışmaya konu ofis binasının; özgün ve emsalsiz mimari kimliği, kullanılan malzeme, işçilik kalitesi ve detayların piyasa fiyatının oluşmasındaki katkıları da dikkate alınarak, gelir getiri özelliği ve pazar şartlarında satış imkanları sınanmıştır. Değerle ilgili kanaatimiz; konu geliştirmenin gerek yerine koyma maliyeti, gerek piyasa koşulları açısından avantajlı olması, gerekse gelir getirici özelliği göz önüne alınarak tamamladığımız analizlerimizin sonucunu yansıtmaktadır.

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



9. ÇANAKKALE / KEPEZ – ÜRETİM TESİSİ MAKİNE & EKİPMAN

Bu bölüm; Kepez'deki üretim tesisinde yer alan 253 hesapta kayıtlı makine ve ekipman için lisanslı Makine Mühendisi Mesut Kaya tarafından hazırlanmış olan 30.06.2020 değer tarihli çalışmanın devamı olarak, değerlerin 31.12.2020 tarihi itibarıyla güncellenmesi şeklinde ele alınmıştır. Bu güncelleme çalışması, Makine Mühendisi Bilgin Özer tarafından yürütülmüştür. Çalışmada; mevcut ekipmana geçen süre için amortisman uygulanmış, aktive yeni giren ekipmanın da ilavesi yapılmıştır.

Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların iktisadi bütünlük içinde çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır. Takdir edilen değer; tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri içermekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda daha düşük bir değer söz konusu olacaktır. Değerleme konusu ekipmanın acil satış durumunda da, takdir edilen değerinden daha düşük bir değer söz konusu olacaktır.

"Finansal Kiralama (Leasing) Yolu ile Alınmış" varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı raporda belirtilmiştir.

Gıda Güvenliği gerekçesiyle tesis içerisinde fotoğraf çekilmesine izin verilmemiştir.

9.1. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

9.1.1. SU ÜRÜNLERİ SEKTÖRÜ

Dünyada deniz ve iç su avcılığı toplam üretimi son yıllarda 90 milyon ton seviyelerinde, nispeten sabit bir seviyede seyretmekte; buna karşın su ürünleri yetiştiricilik üretimi sürekli olarak artmaktadır. Dünya su ürünleri üretimi 2017 yılında 172,7 milyon ton olarak gerçekleşmiş; bu üretimin 92,5 milyon tonu (%53,6) avcılıktan, 80,1 milyon tonu (%46,4) yetiştiricilikten elde edilmiştir (FAO, 2019).

Yapılan bilimsel araştırmalara göre, önümüzdeki yıllarda su ürünlerine olan yatırımın daha da genişleyerek artacağı, 2030 yılında yetiştiricilik yoluyla elde edilen su ürünleri miktarının avcılıkla elde edilen su ürünleri miktarına eşit olacağı ve uzun vadede yetiştiricilik üretiminin avcılık üretimini geçeceği tahmin edilmektedir. Bu da dünyadaki denizlerin ve iç suların önemini her geçen gün artırmakta ve su ürünleri yetiştiriciliğini geleceğin sektörü olarak göstermektedir. Ancak, sürdürülebilirlik için çevresel açıdan alınacak tedbirlerle su kaynaklarının korunması ve planlı kullanımı önemli ve gereklidir.

Ülkeler	İHRACAT		Ülkeler	İTHALAT	
	Miktar (ton)	Değer (bln \$)		Miktar (ton)	Değer (bln \$)
Çin	4.173.900	20.323.122	Çin	4.019.939	9.053.258
Norveç	2.449.962	10.798.031	ABD	2.733.021	20.762.702
Rusya Fed.	1.995.042	3.877.566	Japonya	2.375.153	14.216.106
Vietnam	1.666.142	7.344.113	Tayland	1.808.684	3.179.238
ABD	1.539.549	5.588.117	İspanya	1.715.516	7.176.867
Tayland	1.515.437	5.914.988	Danimarka	1.500.899	3.693.369
Hollanda	1.269.429	4.209.554	Kore Cum.	1.436.760	4.635.561
Şili	1.174.984	5.292.426	Almanya	1.241.760	5.661.524
Danimarka	1.138.523	4.710.353	Fransa	1.151.707	6.241.455
İspanya	1.115.898	4.155.816	İtalya	1.108.826	6.197.286
Diğer Ülkeler	19.173.291	70.558.515	Diğer Ülkeler	17.941.859	56.371.928
Toplam	37.152.157	142.772.601	Toplam	37.034.126	137.191.294

(FAO, 2019)

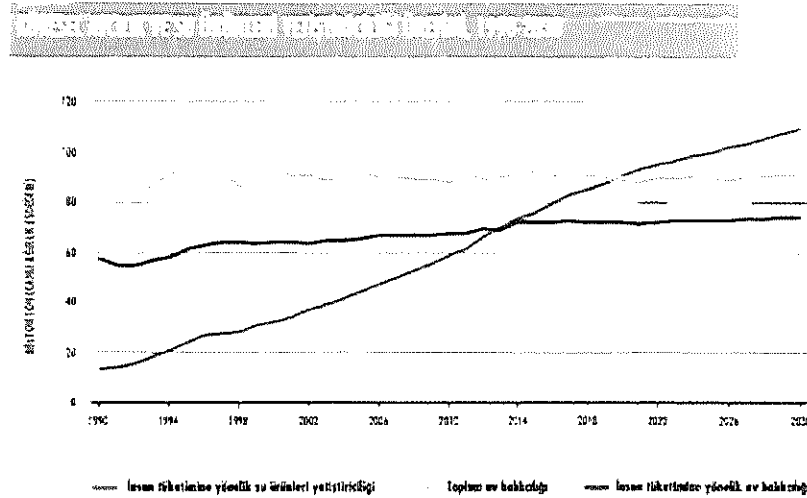


Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından yapılan değerlendirmelerde son 10 yıllık süreç içinde tarım sektörü içinde en fazla gelişim gösteren sektörün su ürünleri sektörü olduğu ifade edilmektedir. Su ürünleri yetiştiriciliğinin büyük artış göstermesindeki temel unsurlar değerlendirildiğinde öncelikle dünya nüfusunun ve aynı zamanda kişi başına gelirin artması gıdaya, özellikle de protein ağırlıklı gıdaya olan talebi de arttırmaktadır. Gelecek 20 yıl içinde 7 milyar olan nüfusun 8 milyara ulaşması öngörüsü dikkate alındığında, su ürünlerine olan talebin artması kaçınılmazdır. 2050'li yıllara gelindiğinde, artan dünya nüfusunu yeterli ve dengeli besleyebilmek adına, dünya gıda üretiminin iki katına çıkartılması gerekeceği uzmanlarca ifade edilmektedir.

Gıda değeri açısından hayvansal besinlerin insanların beslenmesinde önemi büyüktür. Su ürünleri, iyi bir protein kaynağı olması yanında, A, D, B ve K vitaminleri ile kalsiyum, fosfor ve birçok zengin mineralleri ihtiva etmektedir. Bu durum su ürünleri üretiminin artmasına etkili olacak bir unsur olarak görülmektedir. Su ürünleri sektörünün iç ve dış ticaret hacminin yüksek olması ve kullanılmayan su kaynaklarının değerlendirilerek ekonomiye kazandırılması, dünyada su ürünleri üretim artışını tetikleyen diğer unsurlardır.

Dünyada olduğu gibi Türkiye'de de üretim ve ticaret boyutuyla su ürünleri sektörü her geçen gün gelişmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; Türkiye'nin yıllık su ürünleri üretimi, avcılık üretimindeki dalgalanmanın etkisiyle yıllara göre değişmekte olup, 2010-2018 yılları arasında su kaynaklarından yıllık 537-704 bin ton arasında su ürünleri üretilmiştir. Dünya üretimine benzer şekilde; Türkiye'nin su ürünleri yetiştiricilik üretimi artmaya devam etmekte ve toplam üretim içerisinde yetiştiriciliğin payı yükselmektedir. Su ürünleri üretimi 2018 yılında 628.631 ton olarak gerçekleşmiş, üretimin %35,3'ünü deniz balıkları, %9,9'unu diğer deniz ürünleri, %4,8'ini iç su ürünleri ve %50'sini yetiştiricilik ürünleri oluşturmuştur. Avcılıkla yapılan üretim 314.094 ton olurken, yetiştiricilik üretimi ise 314.537 ton olarak gerçekleşmiştir (TÜİK, 2019).

Yetiştiricilik üretiminin gelecekte de artmaya devam edeceği ve toplam üretim içerisindeki payının yükseleceği beklenmektedir. Su ürünleri yetiştiriciliği üretimi ve işleme teknolojilerindeki gelişmelere paralel olarak su ürünleri ihracatı artmaya devam edecektir.



Su kaynaklarının kirlenmesi, yaşam alanlarının bozulması, kıyısız alanlardaki yapılaşmanın artması, iklim değişikliği, av baskısı ve su ürünleri stoklarının azalması gibi olası nedenlerden avcılık üretiminin olumsuz etkileneceği ve avcılık üretiminin daha fazla artmayacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle, günümüzde su ürünleri avcılığındaki temel prensip mevcut üretimi sürdürülebilmektir.

Gelecekte de su ürünleri kaynaklarından etkin bir şekilde faydalanabilmek için kaynakların korunması ve sürdürülebilir kullanımı sağlayıcı tedbirlere ağırlık verilmesi gerekmektedir.



9.2. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. 1984 yılında Çanakkale’de kurulmuş olup 1985 yılında Dardanel markası altında deniz ürünleri üretimine başlamıştır. Firma 50.000 m² si kapalı olmak üzere 100.000 m² arazi üzerinde su ürünlerinin işlenerek konserve veya dondurulmuş gıda ürünü haline getirilmesine yönelik faaliyetlerine devam etmektedir.

Dondurulmuş vaziyette satın alınan balık, midye vb. su ürünleri işlenerek konserve veya dondurulmuş ürün haline getirilirken, atıklar balık unu tesisinde balık unu ve yağına, kedi-köpek maması tesisinde kedi-köpek mamasına dönüştürülerek entegre üretim yapabilmektedir.

Firmanın 3 ana grup üretim işletmelerinin kapasiteleri aşağıdaki belirtilmiştir.

- Su ürünleri Konservesi Üretim İşletmesi – 62,000 ton/yıl
- Dondurulmuş Su Ürünleri Üretim İşletmesi – 40,000 ton/yıl
- Balık Unu Üretim İşletmesi – 43,800 ton/yıl

Pandemi sürecinin başından bu yana talebin artması sebebiyle 2020 yılı içerisinde makine parkına gerekli yatırımlar yapılarak üretim kapasitesi artırılmıştır. Makine ekipmana yönelik düzeltici ve önleyici bakım faaliyetlerinin yapıldığı bilgisi alınmıştır.

Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş.’nin gelirlerinde ihracat payı %25 olup, %75 oranında iç piyasaya ürün sunmaktadır.

Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu tesiste yer alan makine ve ekipmanın mülkiyetine yönelik olarak müşteriden 31.12.2020 tarihli duran varlık listesi temin edilmiştir. Ekipmana ilişkin faturaların bir kısmı temin edilmiş ve duran varlık listesinde birçok kalem genel isimlerle yazılmış olup saha çalışmasında tespitleri yapılan makine ve ekipman muhasebe kayıtları eşleştirilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

“Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış” makine, hat veya ekipmanlar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

Güçlü ve Zayıf Yönler

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Fabrika içerisinde yer alan tüm makine-ekipman ve teçhizatların periyodik bakım ve onarımlarının zamanında yapılması + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması + Mevcut ürün gamı ve dünyada bu ürünlere artan talebi karşılayabilecek potansiyele sahip bir entegre tesis olması + Fabrika içerisinde üretim proseslerinde ihtiyaç duyulan enerji-kuvvet kaynaklarında ve çeşitli proses makinelerin üretim verimliliğini artırıcı revizyonların yapılması	- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine ve ekipman için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi



9.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Gelir yaklaşımı, bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması sonucunda, benzer varlıkların gerçekleşen satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen maliyet değerleri dikkate alınmış ve yerine koyma değeri olarak kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik eskimeden dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) dikkate alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı: Değerleme konusu varlıkların marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak, varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin pazar araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler göz önünde bulundurularak en uygun değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu varlıklar ile benzerlik taşıyan emsallerin pazarda aktif olarak satış işlemi görmemesinden dolayı yeteri kadar pazar verisi elde edilemediğinden; konu varlıkların büyük bir kısmı için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmemiştir.

Pazarda tespit edilebilen emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Kapasite ve Teknik Bilgiler	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV Hariç)
Reach Truck İstif Makinesi	1.4 ton kapasiteli	YALE MR 14	2007	28,000 TL
Jeneratör	560 kVA	Cummins	1995	125,000 TL
Yer Temizleme Makinesi	-	Taski Swingo 1250 E	2012	6,000 TL
Kesintisiz Güç Kaynağı UPS	1000 VA	Inform	2018	1,000 TL
Çamaşır Yıkama ve Kurutma Makinesi	20 kg. kapasiteli	Tolon	2017	40,000 TL

Maliyet Yaklaşımı: Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler yerine koyma maliyeti olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler, pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme yönteminde; döviz kuru, endeks ya da trend faktörü katsayı uygulanmaları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu varlıklar, ağırlıklı ithal olduğundan yerine koyma değerleri kur değişimlerinden etkilenmektedir. Bu etkileşime bağlı olarak, son yıllarda yabancı kur/TL dönüşümlerinde yaşanan artış, yerine koyma değerlerine Türk Lirası cinsinden artış olarak yansımıştır.

Değerleme konusu varlıklar için amortisman belirlenirken, aşağıda belirtilen yıpranma etkileri dikkate alınmaktadır:

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.



9.4. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2020 tarihi itibarıyla, konu varlıklar üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerinin,

KDV Hariç
36,000,000.- TL
(OTUZALTIMILYON TÜRK LİRASI)

KDV Dahil
42,480,000.- TL
(KIRKİKİMİLYONDÖRTYÜZSEKSENİN TÜRK LİRASI)

olduğu yönündedir. Değerleme konusu varlıklara ilişkin detaylı değer listesi ekte sunulmuştur.

Varlıklar için takdir edilen değerler, iktisadi bütünlük anlayışıyla varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir.

Takdir edilen makine & ekipman değeri, finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanları kapsamamaktadır. Finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanların bilgi amaçlı değeri 12,560,000.- TL olarak hesaplanmıştır.

Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususların yanı sıra kullanılan verilerin piyasa koşullarına uygun, yöntemlerin güvenilir olduğuna ve sonuçların makul olduğu kanaatindeyiz.

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

* "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.