



MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN.VE TİC. A.Ş.

**İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ'NDE
YER ALAN 10602 ADA 20 PARSEL ÜZERİNDEKİ
DEPO BİNASI VE İDARİ BİNA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	16.10.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.10.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	2.11.2023
RAPOR TARİHİ	3.11.2023
RAPOR NO	MOPAS-2310206
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ RAMAZANOĞLU MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET İDARİ BİNA VE DEPO BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	RAMAZANOĞLU MAH. YILDIRIM BEYAZIT CAD NO:26 PENDİK/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durumu (kopya)
- Ek 5** - Tapu Sureti
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihindeki ve güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN.VE TİC. A.Ş.

Ramazanoğlu Mah. Yıldırım Beyazıt Cad. No:25/1 Pendik / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 değerlendirme tarihindeki ve güncel Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için MOPAS-2310206 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 1 adet rapor hazırlanmıştır. Rapor bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	MOPAS-2301115		
Rapor Tarihi	14.04.2023		
Rapor Konusu	1 ADET İDARI BİNA VE DEPO BİNASI		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş. Seda Yücel KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	153.874.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

10602 ADA 20 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: PENDİK
Bucağı	:
Mahallesi	: ŞEYHLİ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: G22b06c3c
Ada No	: 10602
Parsel No	: 20
Alanı	: 11.014,17
Vasfı	: BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞYERİ
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: MOPAŞ MARKETÇİLİK VE GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 905455/1101417 PENDİK BELEDİYESİ 195962/1101417
Yevmiye No	: 48331
Cilt No	: 79
Sayfa No	: 7716
Tapu Tarihi	: 14.09.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.10.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Basvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

Diğer (Konusu:Cins değişikliği için 13/a ilişik kesme yazısı dosyasında mevcuttur. (Tarih: 21.07.2020 Sayı: E534240 (21.07.2020-25254)

Serh:

Kira Şerhi: TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 YKR bedelle. (24.04.2006-4218)

(Beyan ve şerhlerin taşınmazın alım-satımına engel teşkil edilmediği kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

İmar uygulaması nedeni ile 14.09.2022 tarih ve 48331 yevmiye numarası ile gayrimenkulun tescil edildiği gözlemlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Pendik Belediyesi'nden temin edilen imar durumuna göre 30.09.2011 tasdik tarihli Şeyhli Kurtköy Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde Kaks:0.80 H:2 kat (Hava Mania Kriterlerinin aşmamak koşulu ile) olan Büyük Sanayi Alanı içerisinde yer almaktadır. Şifahi sorgulamada herhangi bir terkinin bulunmadığı imar uygulaması gördüğü bilgisi alınmıştır. Bazı plan notları aşağıda sunulmuştur:

* Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir.

* 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre yapılacak imar uygulamaları neticesinde terklerin kamu eline geçmesi ve yeni imar parsellerinin oluşmasından sonra yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 5000 m²'den az olamaz.

* Yine bu alanlarda, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirlletici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz.

* Bu alanlarda "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir.

* Büyük sanayi alanlarının otopark ihtiyaçları İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.

* Büyük sanayi parsellerinde KAKS alanının %20 sini aşmayan idari tesis binaları yer alabilir. Bu alanlar en fazla 5 kat olmak üzere emsale dahildir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

* 25 m.'lik en kesitli ana ulaşım aksına cepheli büyük sanayilere ait parsellerin toplam alanın % 5'lik bölümünde maksimum TAKS: 0.30 ve maksimum 5 kat olmak üzere ticari bina yapılabilir ve T1 ticaret alanlarında belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

* T-1 rumuzlu Ticaret Alanlarında yapılanma koşulları: Maksimum 5 kat olmak üzere maksimum TAKS: 0.30'dur.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. İmar uygulaması sonucunda taşınmazın ada parsel numarası değişmiştir. Taşınmazın eski ada parsel 7445 ada 4 parsel iken güncel ada parseli 10602 ada 20 olarak tescil edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Pendik Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ait dosya dijital ortamda incelenmiştir. Binalara ait 10.06.2005 tarih ve 2/84 numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge 10.292,88 m² için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 5; inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. 02.02.2007 tarih ve 60 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge de 10.292,88 m² için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 5; inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. 25.12.2015 tarih ve 1398 numaralı yeniden yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsat 2. normal katın üstüne 3. normal kat eklenmesi ile ilgili olarak düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanı 10.740,61 m² toplam kat sayısı ise 5 dir.

23.03.2016 tarih ve 325 numaralı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge 10.740,61 m² için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 5; inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. Birim fiyat değişikliğine istinaden düzenlenmiştir. Yapıya ait 19.03.2019 tarih ve 16 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgenin 2007 tarihli tadilat ruhsatına istinaden düzenlendiği düşünülmektedir. Toplam kat sayısı 4, inşaat sınıfı/yapı grubu IIIB, inşaat alanı ise 10.292,88 m² dir. 11.02.2022 tarih ve 44 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Toplam kat sayısı 5, inşaat sınıfı/yapı grubu IIIB, inşaat alanı ise 10.740,61 m² dir.

İSKAN BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
10602/20	19.03.2009	16	Tadilat	İşyeri	1	1	3	4	3B	10.292,88
10602/20	11.02.2022	44	İsim Değişikliği	İşyeri	1	1	4	5	3B	10.740,61
									TOPLAM	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve cins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir. Yapı büyük ölçüde mimari projesi ile uyumlu durumdadır. Binanın kuzey doğu cephesinde proje harici yapılmış olan yemekhane bölümü bulunduğu gözlemlenmiştir. Bu kısım yaklaşık 180 m² oturumlu ve 2 katlı olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Okaner Yapı Denetim Ltd.Şti.- Küçükyalı Merkez Mah. Yavru Sokak Köşem Apartmanı No:5 İç Kapı No:4 Maltepe/İstanbul

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 06.10.2020 tarih ve M2434D09C6D60 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Bu belge 10.744,05 m² toplam kapalı için düzenlenmiştir. Enerji performans grubu C dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Ramazanoğlu Mahallesi içerisinde yer alan 10602 ada 20 parselde konumlu "BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞYERİ" nitelikli cins tashihli taşınmazdır. Parsel üzerinde birbiri ile entegre şekilde kullanılan 5 katlı idari yönetim binası ve 2 katlı depolama amaçlı bina yer almaktadır. Parselin cadde cephesi yaklaşık 130 metredir.

İdari bina projesine göre ve mevcut durumda yaklaşık 535 m² oturuma sahiptir. Bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat kullanımından oluşmaktadır. Binanın bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat oturumu aynı olup 3. normal kat çekme kat olarak teraslı inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında depo alanları, ortak kullanım alanları, zemin kat ve normal katlarında resepsiyon, ofis hacimleri yer almaktadır. 3. katta ise yönetim bölümleri ve yönetim ofisleri yer almaktadır. Binanın bodrum kat ve zemin katından depolama kısmına geçiş bölümleri bulunmaktadır. İdari bina toplam olarak yaklaşık 2.586 m² brüt alanlıdır.

Depo binası bodrum kat ve zemin kat kullanımlarından oluşmaktadır. Projesine göre bodrum kat otopark, sığınak, binaya ait su deposu ve depo alanlarından oluşmaktadır. Bu katın mahallen yapılan incelemede tümünün depolama amaçlı olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Zemin kat ise proje ve mevcut durumda depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Her iki katta yaklaşık 4077 m² brüt kapalı alana sahip durumdadır. Depolama amaçlı kullanım alanı yaklaşık toplam 8.154 m² olarak hesaplanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ramazanoğlu Mahallesi içerisinde Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Yakın çevresi benzer nitelikte lojistik, depolama ve sanayi yerleşimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz ana aks olan Ankara Caddesi'ne de yakın bir konumda yer almaktadır. TEM çevreyolu ve E5 çevreyolu erişimi rahat durumda olup Sabiha Gökçen Havalimanı yerleşkesine de yakın bir noktada bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza E-5 çevreyolu üzerinden veya TEM çevreyolu ve bağlantı yolu üzerinden Ankara Caddesi vasıtası ile Kurtköy yerleşimine ulaşıldıktan sonra Ankara Caddesi'nden muhtelif ara yollar vasıtası ile Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne sapılarak bu cadde vasıtası ile ulaşılabilir. Toplu taşıma erişimi bulunmakta olup özel araçlarla da erişimi rahat durumdadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Ramazanoğlu Mahallesi içerisinde yer alan 10602 ada 20 parselde konumlu "BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞYERİ" nitelikli cins tashihi taşınmazdır. Parsel üzerinde birbiri ile entegre şekilde kullanılan 5 katlı idari yönetim binası ve 2 katlı depolama amaçlı bina yer almaktadır. Parselin cadde cephesi yaklaşık 130 metredir. Parsel geometrisi girintili çıkıntılı amorf şeklinde bir yapıya sahiptir.

İdari bina projesine göre ve mevcut durumda yaklaşık 535 m² oturma sahiptir. Bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat kullanımından oluşmaktadır. Binanın bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat oturumu aynı olup 3. normal kat çekme kat olarak teraslı inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında depo alanları, ortak kullanım alanları, zemin kat ve normal katlarında resepsiyon, ofis hacimleri yer almaktadır. 3. katta ise yönetim bölümleri ve yönetim ofisleri yer almaktadır. Binanın bodrum kat ve zemin katından depolama kısmına geçiş bölümleri bulunmaktadır. İdari bina toplam olarak yaklaşık **2.586 m²** brüt alanıdır.

Depo binası bodrum kat ve zemin kat kullanımlarından oluşmaktadır. Projesine göre bodrum kat otopark, sığınak, binaya ait su deposu ve depo alanlarından oluşmaktadır. Bu katın mahallen yapılan incelemede tümünün depolama amaçlı olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Zemin kat ise proje ve mevcut durumda depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Her iki katta yaklaşık 4077 m² brüt kapalı alana sahip durumdadır. Depolama amaçlı kullanım alanı yaklaşık toplam **8.154 m²** olarak hesaplanmıştır.

Binanın kuzey doğu cephesinde yaklaşık 180 m² oturumlu 2 katlı proje harici bir imalat yapılmıştır. Mahallen yemekhane ve personel bölümü olarak kullanılmaktadır. Proje harici alan 360 m² olarak hesaplanmıştır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	İdari Bina + Depo Binası
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Cam giydirme, Sandviç panel
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz genel itibarı ile bakımlı durumdadır. İdari binada zeminler, seramik ve laminat parke; duvarlar saten ve plastik boyalıdır. Dış cephe cam giydirmedir. Depolama kısmında zeminler epoksi kaplı, yan ve dış cepheler sandviç paneldir. Tüm yapı mal sahibi firma tarafından kullanılmaktadır. Acil bir bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Binanın kuzey doğu cephesinde yaklaşık 180 m² oturumlu 2 katlı proje harici bir imalat yapılmıştır. Mahallen yemekhane ve personel bölümü olarak kullanılmaktadır. Projesine uygun haline getirilebilir nitelikte olduğu öngörülmektedir. Taşınmaz iskan belgesini almış ve cins değişikliği tamamlanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Pendik İlçesi

Pendik, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Marmara Denizi'ne sahili olan ve Kocaeli Yarımadası'nda yer alan bir ilçedir. Güneydoğuda Tuzla, doğuda Kocaeli'nin Gebze ilçesi, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km² lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebelidir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır. Büyükdere Kurtköy'den çıkarak Tuzla sınırlarına gider.

İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı'nda Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır.

Pendik İlçesi 04.07.1987 tarih ve 19507 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3392 sayılı Kanun ile Kartal İlçesinden ayrılmış ve 11.08.1988 tarihinde teşkilatlanmasını tamamlayarak fiilen faaliyete geçmiştir. 1992 yılında Tuzla, Pendik ilçesinden ayrılarak müstakil ilçe haline gelmiştir. Bir Belediye, 36 Mahalle diğer kamu kurum ve kuruluşları bulunmaktadır. İlçe iklimi Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçiş teşkil eder. Kışın Balkan yarımadasından gelen soğuk rüzgârlar ve Karadeniz'in yağışlı havası ilçemizde etkisini gösterir. İlçemiz, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yarı nemli bir iklime sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 750.435 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Bütçe enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüştür, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrılan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2. Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyar TL)	Kişi Başı Dolar (TL)	GSYH (milyar Dolar)	Kişi Başı Dolar (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıllık Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	11.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Akron: TL\$

*T. Çeyrek verisi

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2015=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici Fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki ayı göre %2,79, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD Haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek Haziran ayında %15'e; Temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.

EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık dönemde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.
- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır. Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

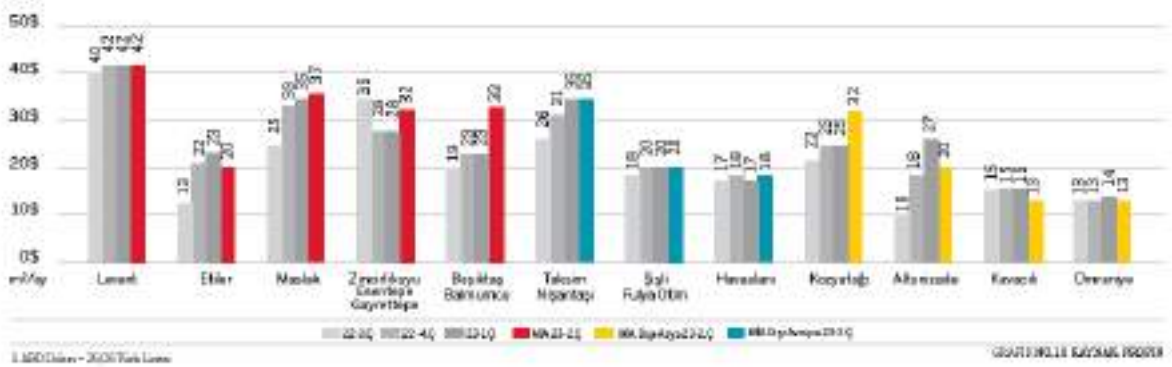
2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralalar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Propin 2023, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 2. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.



Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puan azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

Avrupa Yakası	Ç4'22			Ç1'23			Ç2'23		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Lavant - Estler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z.Koyu - Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beyktaş*	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Bağcılar**	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Cendere-Seyranlıpaşı	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altınizade	86	36,2	13	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	768	14,0	22	768	14,0	22
Doğu İstanbul***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralamaya işlemi 72,6 bin m², bir önceki çeyreğe göre %110 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis yerleri Cushman & Wakefield / TR İnternational tarafından QYÖÖR için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros Meydanı-Tuzluca bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İtlik bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükçekirten-Mağaza-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirme yapılmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.



4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü, imar durum bürosu ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Net imar parselidir.
- * Merkeze yakın konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Projesinden farklı uygulamaları bulunmaktadır.



5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

EMSAL BİLGİLERİ (ARSA NİTELİKLİ GÜNCEL EKİM 2023)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Barbaros Lurci Gayrimenkul

TEL ; 0 532 223 87 51

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Pendik Kurtköy yerleşimi içerisinde Kaks:0.80 sanayi imarlı ifrazlı terkleri yapılmış arsa satılık durumdadır. 2.500 m2 bodrum kat, 2000 m2 düz giriş kapalı alan inşa edilebileceği beyan edilmiştir. 85.000.000 TL bedelle satılıktır. Uzun süredir satılık olup, 8-9 ay içerisinde istenilen rakamda %50 artış yapıldığı görülmüştür.

SATILIK 3057 .-M² 85.000.000 .-TL 27.805 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yavuz Gayrimenkul

TEL ; 0 533 696 13 53

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı lokasyonda küçük metrajlı sanayi imarlı parsel satılık durumdadır. 233 m2 yüzölçümlü parsel için 4.250.000 TL istenmektedir. Metraj olarak değerlendirme konusu taşınmaza çok küçüktür.

SATILIK 233 .-M² 4.250.000 .-TL 18.240 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Altın Emlak

TEL ; 0 549 419 99 99

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yayalar Mahallesi'nde Kaks:1.50 Taks:0.40 H:30.50 m. olan konut arsası satılık durumdadır. 369 m2 yüzölçümlü parsel için 7.900.000 TL istenmektedir. Yapılaşma koşulları daha iyi olup konut lejantlıdır.

SATILIK 369 .-M² 7.900.000 .-TL 21.409 .-TL/M²



4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 535 027 54 64

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı lokasyonda sanayi imarlı 2 parsel satılık durumdadır. 2 parselin toplam yüzölçümünün 652 m2 olduğu beyan edilmiştir. Aynı yapılaşma koşullarına sahip olup metraj olarak çok küçüktür. 21.445.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 652 .-M² 21.445.000 .-TL 32.891 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TOKİ

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

TOKİ 1-2 Kasım 2023 tarihli açık arttırma usulü ihale listesinde Tuzla, Orhanlı Mahallesi 8961 ada 1 parsel alanı 20.257,29m² olarak belirtilmiş, muhammen bedeli 232.958.835.-TL 'dir. Emsal=1.00, Lojistik imarlıdır. %35 peşin, 48 ay vadeli satış rakamıdır.

MUHAMMEN BEDEL 20257 .-M² 232.958.835 .-TL 11.500 .-TL/M²

EMSAL BİLGİLERİ (FABRİKA NİTELİKLİ GÜNCEL EKİM 2023)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yeditepe Team

TEL ; 0 533 423 04 94

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Ankara Caddesi'ne 3. parsel konumunda yer alan 6271 ada 8 parselde konumlu fabrika tesisi satılık durumdadır. 3.439,73 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 2.536 m2 kapalı alanı bulunan fabrika satılık durumdadır. Kaks:1.75 H.30.50 m. ticaret imarlı yapılaşabileceği beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma koşulları daha iyi durumdadır.

SATILIK 2536 .-M² 142.000.000 .-TL 55.994 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Tan

TEL ; 0 532 480 19 15

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı lokasyon içerisinde 675 m2 arsa içerisinde yer alan 4 katlı fabrika binası satılık durumdadır. 4 katlı yapı 3.200 m2 kapalı alana sahip durumdadır. 30-35 yaş aralığındadır. Aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapı yaşı yüksek arsa yüzölçümü küçüktür. 36.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 3200 .-M² 36.750.000 .-TL 11.484 .-TL/M²



3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Kurtköy Başarı Emlak

TEL ; 0 530 466 48 36

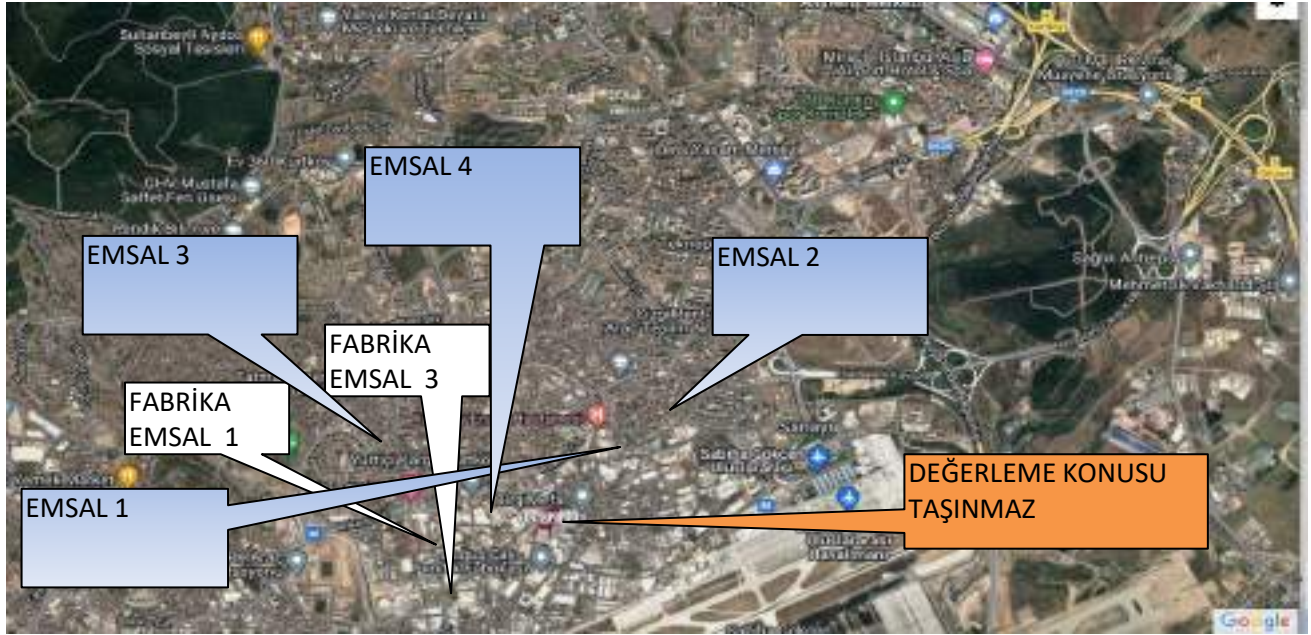
ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

5000 m2 arsa içerisinde 3.5 katlı fabrika tesisi satılık durumdadır. 5000 m2 kapalı alan ile pazarlanmaktadır. 145.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapı 35 yaşındadır.

SATILIK 5000 .-M² 145.000.000 .-TL 29.000 .-TL/M²

Emsal Krokisi



EMSAL BİLGİLERİ (KİRALIK EMSALLER EKİM 2023)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Işık Team

TEL ; 0 546 672 42 56

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Sanayi mahallesi yerleşimi içerisinde 5000 m2 kullanımlı 14m. Giriş yüksekliği olan depo/antrepo kiralık durumdadır. 1.350.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir.

KİRALIK 5000 .-M² 1.350.000 .-TL 270 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Realty Blue Ticari Gayrimenkul

TEL ; 0 530 563 19 73

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Antrepo depo nitelikli yeni yapı kiralık durumdadır. 6800 m2 kullanım için 1.000.000 TL istenmektedir.

KİRALIK 6800 .-M² 1.000.000 .-TL 147 .-TL/M²

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

Taşınmazın arsası için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal arsaların imar koşulları, büyüklükleri, konumları vb. özellikleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için arsa birim m² değeri takdir edilmiştir.

Yapılan güncel arsa araştırmasında bedellerin geniş bir değer aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Küçük metrajlı gayrimenkuller için daha yüksek birim m2 değerleri istenmektedir.

Ayrıca fabrika emsalleri de bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir. Kiralık emsallerde yer verilmiş olup 150.-TL/m²/ay-250.-TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmüştür. Ancak istenilen kira bedellerinin yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın arsa alanı, yapı alanı ve niteliği göz önünde bulundurularak kira birim değeri takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		85.000.000	4.250.000	232.958.835
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	11.014	3.057	233	20.257
BİRİM M ² DEĞERİ		27.805	18.240	11.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	BÜYÜK
		-20%	-30%	15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	LOJİSTİK
		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
		0%	0%	-5%
YAPILAŞMA HAKKI		E=0.80		E=1.00
YAPILAŞMA HAKKINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
		0%	0%	-5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	10%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	30%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-10%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.130	19.464	16.416	15.525

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
10602	20	11.014,17	17.130	188.672.732,10
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				188.672.000,00
MOPAŞ MARKETÇİLİK VE GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 905455/1101417 DEĞERİ (-.TL)				155.104.000,00

Taşınmaz hisseli mülkiyet olup parsel üzerindeki yapıların MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olduğu yapı ruhsat belgelerinden tespit edilmiştir. Arsa değeri MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. arsa payına düşen değer hesaplanarak belirlenmiştir.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)			
	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
YASAL DURUM DEĞERİ	10.740,00	135	1.450.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ	11.014,17	134	1.476.000,00

Kira değeri yapılar ve Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Arsa hisse oranı düşünüülerek takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Değerleme konusu parsel Sanayi Alanı'nda yer almaktadır. Sanayi imarlı arsaların 11.500 - 30.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz ana cadde üzerinde, ticari hareketliliğin olduğu bir konumdadır.

Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda imar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 10602 ada 20 parsel için 15.030.-TL/M² olabileceği öngörülmüştür.

Taşınmaz hisseli mülkiyet olup parsel üzerindeki yapıların MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olduğu yapı ruhsat belgelerinden tespit edilmiştir. Arsa değeri MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. arsa payına düşen değer hesaplanarak belirlenmiştir. Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değerlerin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2023 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan 3A yapı sınıfı birim maliyeti 7.500 m²/.-TL , 3B yapı sınıfı birim maliyeti m²/9.000.-TL dir. 2022 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Fabrika ve İmalathane Binası ve Sosyal Tesisleri' nin azami birim m² değeri 1.546,01.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar için idari bina ve depolama alanı için ayrı ayrı birim m² değerleri öngörülmüştür. Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerefiye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için değer arttırıcı pay eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

MOPAŞ MARKETÇİLİK VE GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri(*)	17.130 .-TL/M ²	X	9.054,55 M ²	=	155.104.000 .-TL
İdari Bina Değeri (Yasal Alan)	10.000 .-TL/M ²	X	2.586,00 M ²	=	25.860.000 .-TL
Depo Değeri (Yasal Alan)	8.500 .-TL/M ²	X	8.154,00 M ²	=	69.309.000 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	7.700 .-TL/M ²	X	360,00 M ²	=	2.772.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	12.000.000 .-TL
				TOPLAM =	265.045.000 .-TL
				YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =	265.045.000 .-TL

MOPAŞ MARKETÇİLİK VE GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİ YASAL DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri(*)	17.130 .-TL/M ²	X	9.054,55 M ²	=	155.104.000 .-TL
İdari Bina Değeri (Yasal Alan)	10.000 .-TL/M ²	X	2.586,00 M ²	=	25.860.000 .-TL
Depo Değeri (Yasal Alan)	8.500 .-TL/M ²	X	8.154,00 M ²	=	69.309.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	12.000.000 .-TL
				TOPLAM =	262.273.000 .-TL
				YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =	262.273.000 .-TL

(*) Arsa alanı Mopaş Marketçilik ve Gıda San. Ve Tic. A.Ş. Hissesine düşen alan olarak belirtilmiştir.

GEÇMİŞ YILLARA DÖNÜK ANALİZ ÇALIŞMASI

EMSAL BİLGİLERİ (ARSA NİTELİKLİ)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Kurtköy Başarı Emlak

TEL ; 0 530 466 48 36

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölge içerisinde Kaks: 0.80 olan sanayi alanı satılık durumdadır. Parsel 1500 m² kullanımlı olup 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Yüzölçümü olarak daha küçük metrajlıdır. İmar koşulları açısından aynı niteliktedir.

SATILIK 1500 .-M² 25.000.000 .-TL 16.667 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Altın Emlak Pendik

TEL ; 0 506 058 83 97

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı mahalle içerisinde Küçük Sanayi Alanı içerisinde kalan Taks:0.25 H:2 kat yapılaşma koşuluna sahip 479 m² yüzölçümlü arsa satılık durumdadır. Parsel için 9.500.000 TL istenmektedir. 500 veya 1000 m² yi aşacak şekilde tevhid edildiği zaman yapılaşma koşulları artmaktadır. Yüzölçümü açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre çok küçüktür.

SATILIK 479 .-M² 9.500.000 .-TL 19.833 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 532 304 78 30

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

T1 ticaret imarlı arsa Ankara Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Kaks:1.75 H:30.50 m. Taks ise 0.40 olduğu beyan edilmiştir. 6.700 m² yüzölçümlü arsa 185.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel konumu, imar lejantı ve yapılaşma koşulları açısından daha değerlidir.

SATILIK 6700 .-M² 185.000.000 .-TL 27.612 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Barbaros Lurci Gayrimenkul

TEL ; 0 533 637 74 73

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kurtköy Sanayi Bölgesinde Kaks:0.80 imarlı sanayi alanında yer alan 3.057 m² yüzölçümlü arsa satılık durumdadır. 2.500 m² bodrum kat, 2000 m² düz giriş bina yapılabildiği beyan edilmiştir. 58.000.000 TL bedelle satılıktır. Kottan dolayı inşaat alanını artırabildiği beyan edilmiştir. Yüzölçümü olarak küçük, imar hakkı açısından daha fazla yapılabildiği düşünülmektedir.

SATILIK 3057 .-M² 58.000.000 .-TL 18.973 .-TL/M²



5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Toki Arsa Satış Listesi (Nisan 2022)

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi içerisinde yer alan 234 ada 1 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 5.312,18 m² yüzölçümlü parsel Ticaret + Yol Alanı imarlıdır. İmar uygulaması yapılacaktır. Kamu kesintileri bulunmaktadır. Arsa muhammen bedeli 34.529.170 TL dir. İmar Net parsel alanı üzerinden Kaks:1.75 H:10 kat imar yapılaşma hakkına sahip durumdadır. Zaman düzeltmesi ile bugünkü değerinin % 35-40 daha yüksek olabileceği düşünülmektedir. Yapılaşma hakkı ve lejant açısından daha çok tercih edilecek niteliktedir. Konum olarak daha sapa bir noktada yer aldığı düşünülmektedir.

SATILIK 5312 .-M² 34.529.170 .-TL 6.500 .-TL/M²

EMSAL BİLGİLERİ (FABRİKA NİTELİKLİ)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Tan

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

İmalat ve depolamaya uygun olarak beyan edilen Yıldırım Beyazıt Caddesi'nin girişinde yer alan 3200 m² kapalı alanlı 4 katlı fabrika binası satılıktır. Kaks:0.80 sanayi alanında kaldığı beyan edilmiştir. 25.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 3200 .-M² 25.000.000 .-TL 7.813 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Deva Gayrimenkul

TEL ; 0 532 480 19 15

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Tuzla Deri OSB alanı içerisinde 6.000 m² arsa alanı içerisinde 6.000 m² fabrika alanına sahip taşınmaz satılık durumdadır. OSB içerisinde yer almaktadır. 98.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 6000 .-M² 98.500.000 .-TL 16.417 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 530 320 10 35

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

3400 m² arsa içerisinde Kaynarca Caddesi üzerinde yer alan 1.500 m² fabrika binası bulunan taşınmaz satılık durumdadır. Aynı imara sahip olup plan notlarına göre ticari atölyeler de yapılabileceği beyan edilmiştir. 107.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir. Ana cadde üzerindedir. Parsel üzerinde inşaat hakkından daha küçük bir yapı bulunması nedeni ile birim değer bina üzerinden yüksek görünmektedir.

SATILIK 1500 .-M² 107.000.000 .-TL 71.333 .-TL/M²





4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Evrensel

TEL ; 0 533 633 70 51

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Tuzla Orhanlıda sanayi kullanımlı bir lokasyonda 1000 m² zemin kat, 300 m² bodrum kattan oluşan 1300 m² kapalı alanlı bina satılık durumdadır. OSB alanı içerisinde yer almamaktadır. 6720 m² sanayi imarlı arsa üzerinde yer almaktadır. 36.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 1300 .-M² 36.000.000 .-TL 27.692 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Dek Girişim

TEL ; 0 532 320 34 27

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Pendikte Kavakpınar Mahallesi'nde 650 m² arsa içerisinde 4 katlı fabrika binası satılık durumdadır. 1900 m² kapalı alanlı tesis için 23.250.000 TL istenmektedir.

SATILIK 1900 .-M² 23.250.000 .-TL 12.237 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Selçuk Emlak

TEL ; 0 533 560 60 25

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı imar koşullarına sahip 1000 m² arsa içerisinde 1100 m² kapalı kullanım alanına sahip 20-25 yaşında fabrika/depolama binası satılık durumdadır.

SATILIK 1100 .-M² 27.500.000 .-TL 25.000 .-TL/M²

EMSAL BİLGİLERİ (KİRALIK EMSALLER)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Ermus Gayrimenkul

TEL ; 0 537 982 22 59

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Pendik Güzelyalı Mahallesi'nde her katı 1000 m² olan 2.000 m² fabrika/depo binası kiralık durumdadır. Tersane yerleşimine yakın konumdadır. 150.000 TL/ay bedelle kira istenmektedir.

KİRALIK 2000 .-M² 150.000 .-TL 75 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Kurtköy Başarı Emlak

TEL ; 0 530 466 48 36

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kurtköy sanayi sahası içerisinde 24 saat depolama ve üretime uygun nitelikte 1500 m² işyeri kiralık durumdadır. 75.000 TL kira bedeli istenmektedir. Bina yaşı açısından daha eskidir.

KİRALIK 1500 .-M² 75.000 .-TL 50 .-TL/M²





3 - Beyan Eden Kişi, Kurum Realty White Ticari & Endüstriyel Gayrimenkul

TEL ; 0 532 426 30 53

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kavakpınar Mahallesi'nde 2 kattan oluşan 1800 m² depolama/fabrika binası kiralık durumdadır. Taşınmaz için 130.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 1800 .-M² 130.000 .-TL 72 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum Selçuk Emlak

TEL ; 0 534 470 18 57

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Ankara Caddesi'ne yakın konumlu 450 m² kullanımlı 2 katlı tesis 900 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 70.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 900 .-M² 70.000 .-TL 78 .-TL/M²

TAŞINMAZIN 31.12.2022 TARİHLİ DEĞERLERİ	
31.12.2022 TARİHLİ YASAL DURUM DEĞERİ	153.874.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ MEVCUT DURUM DEĞERİ	155.134.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ YASAL AYLIK KİRA DEĞERİ	636.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ MEVCUT AYLIK KİRA DEĞERİ	640.000 TL

Taşınmazların bulunduğu bölgede gayrimenkullerin bölgesel gelişim trendleri incelenmiş ve analiz edilmiş olup bu çalışma sırasında ülke genelinde ve bölgesel olarak gayrimenkul fiyat endekslerinden yararlanılarak taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik gelişmişliği, bölgeye kamu ve özel sektör yatırımlarının eğilimleri, demografik yapı ve göç dengesi dikkate alınarak bölgesel fiyat indirgeme oranı belirlenmiştir. Taşınmazın günümüz koşullarındaki piyasa değeri üzerinden, belirlenen indirgeme oranları kullanılarak geriye dönük değer tespiti yapılmıştır.

Müşteri tarafından taşınmazların 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ocak.2023 içerisindeki emsallere yer verilmiş olup, taşınmazın 30.12.2022 tarihli değeri ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Geçmiş dönemler için şirket arşiv raporları ve emsal bilgileri ve genel ekonomik veriler incelenmiş olup taşınmazların geriye dönük değer takdirleri yapılmıştır.



KONUT FİYAT ENDEKSİ (İSTANBUL)

İstanbul Düzey Konut Fiyat Endeksi yıllara göre yüzdesel değişimi incelenmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi	Artış Oranı	Endeks Oranı
2019	105,7		
2020	135,2	27,91%	0,781804734
2021	220,6	63,17%	0,61287398
2022	577,2	161,65%	0,382189882



Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi(Düzey İstanbul)



Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi Artış Grafiği(Düzey İstanbul)

ENFLASYON ORANI (TÜFE);

T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan fiyat endekslerinin aylık ve yıllık yüzde değişim oranları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

	TÜFE (Yıllık % Değişim)	TÜFE (Aylık % Değişim)
Aralık 22	64,27	1,18
Kasım 22	84,39	2,88
Ekim 22	85,51	3,54
Eylül 22	83,45	3,08
Ağustos 22	80,21	1,46
Temmuz 22	79,6	2,37
Haziran 22	78,62	4,95
Mayıs 22	73,5	2,98
Nisan 22	69,97	7,25
Mart 22	61,14	5,46
Şubat 22	54,44	4,81
Ocak 22	48,69	11,1
Aralık 21	36,08	13,58
Kasım 21	21,31	3,51
Ekim 21	19,89	2,39
Eylül 21	19,58	1,25
Ağustos 21	19,25	1,12
Temmuz 21	18,95	1,8
Haziran 21	17,53	1,94
Mayıs 21	16,59	0,89
Nisan 21	17,14	1,68
Mart 21	16,19	1,08
Şubat 21	15,61	0,91
Ocak 21	14,97	1,68
Aralık 20	14,6	1,25
Kasım 20	14,03	2,3
Ekim 20	11,89	2,13
Eylül 20	11,75	0,97
Ağustos 20	11,77	0,86
Temmuz 20	11,76	0,58
Haziran 20	12,62	1,13
Mayıs 20	11,39	1,36
Nisan 20	10,94	0,85
Mart 20	11,86	0,57
Şubat 20	12,37	0,35
Ocak 20	12,15	1,35

Müşteri tarafından taşınmazların 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ocak.2023 içerisindeki emsallere yer verilmiş olup, taşınmazın 30.12.2022 tarihli değeri ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın geçmiş dönem değer hesaplaması için enflasyon oranı (TÜFE), İstanbul düzeyinde konut fiyat endeksi ve ülke genelindeki diğer ekonomik veriler de dikkate alınarak yıllara göre kabul edilen indirgeme oranları öngörülmüştür.

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. hisse değer için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile elede edilen nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi (İstanbul)	Enflasyon Oranı	Kabul Edilen İndirgeme Oranı
2020	27,91%	14,60%	21,25%
2021	63,17%	36,08%	49,62%
2022	161,65%	64,27%	112,96%

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNİN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞER TABLOSU			
	ALANI	TAŞINMAZIN GÜNCEL DEĞERİ (30.12.2022)	TAŞINMAZIN GÜNCEL KİRA DEĞERİ (30.12.2022)
MEVCUT	11.100,00m ²	155.134.000 TL	640.000 TL
YASAL	10.740,00m ²	153.874.000 TL	636.000 TL

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
MEVCUT	155.134.000 TL	640.000 TL	72.846.536 TL	300.526 TL	48.686.775 TL	200.856 TL
YASAL	153.874.000 TL	636.000 TL	72.254.876 TL	298.648 TL	48.291.341 TL	199.600 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN GÜNCEL YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	262.273.000 TL
TAŞINMAZIN GÜNCEL MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	265.045.000 TL

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
MEVCUT	155.134.000 TL	640.000 TL	72.846.536 TL	300.526 TL	48.686.775 TL	200.856 TL
YASAL	153.874.000 TL	636.000 TL	72.254.876 TL	298.648 TL	48.291.341 TL	199.600 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Maliyet Yaklaşımından yararlanılmıştır. Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımında ulaşılabilen emsallerin nitelik, konum, alan vb. olarak birebir benzer olmaması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın kira analizi yapılmıştır. Güncel kira değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN YASAL KİRA DEĞERİ (.-TL)	1.450.000 TL
TAŞINMAZIN MEVCUT KİRA DEĞERİ (.-TL)	1.476.000 TL

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.



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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörün bulunmadığı, taşınmazın satış veya devrine engel olabilecek herhangi bir takyidat bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Taşınmaz projesine aykırı olarak inşa edilmiş 180 m² oturumlu toplam 360 m² kullanımlı proje harici imalat bulunduğu gözlemlenmiştir. Binanın ana taşıyıcı sistemini etkilememekte olup projesine uygun haline getirilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir. Aynı zamanda alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.



7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmaz için;

03.11.2023 **tarihli yasal durum değeri için ;**

262.273.000 .-TL

(iki Yüz Altmış İki Milyon İki Yüz Yetmiş Üç Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

314.727.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR













İŞ BİTİRME TUTANAGI		YİBF No: 1172251
İlgili İdare		: PENDİK BELEDİYESİ
Yapı Sahibi		: HACI MUSTAFA NARMAN MOPAS
MARK, GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.		
Yapı Ruhsat Tarihi ve No		: 23.03.2016 2016/025
Yapının Adresi		: RAMAZANOĞLU MAHL. YILDIRIM
BEYAZIT CAD. NO:26 PENDİK/İSTANBUL		
Pafta/Ada/Parsel No		: 022B06C3B/7448/4
Yapı İnşaat Alanı (m ²) ve Cinsi		: 10741 m ² BAK
DÜZENLEYENLER		
YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler		
Adı-Soyadı	Unvanı	Yapı Sahibi
MUSTAFA TABAN	MİMAR	HACI MUSTAFA NARMAN MOPAS MARK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.
NERAL ÖZ	İNŞ.MÜH	
ENGİN RUMELİLİ	İNŞ.MÜH	Yapı Mühendisi veya adana Sanayi Sefi
CENGİZ BALI	MAK.MÜH	
EROL ALTUNTAŞ	ELK.MÜH	HACI MUSTAFA NARMAN MOPAS MARK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.
OKAN ERDOĞDU	MÜDÜR	
ONAY (İlgili İdare)		
BİNA MAHALLESİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER		
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza
BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER		ONAYLAYAN
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza
Yukarıda özellikleri belirtilen yapı 26.05.2017 tarihi itibarıyla %100 seviyede tamamlanmıştır.		
İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.		

7445 ada 4 parsel hareket listesi

Bu taşınmaz 14/09/2022 Tarihli İmar (Tsm) İşlemi ile pasife alınmıştır.

[Parsel hareketlerini göster](#)

7445 ada 4 parsel hareket listesi

Tablo Grafik

Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
14/09/2022 Tarihli İmar (Tsm) İşlemi	Pasif	23417022	7445/4
-	Aktif	123595045	10602/20

İSTANBUL / PENDİK / RAMAZANOĞLU MAHALLESİ / YILDIRIM BAYEZİT (Caddesi) / 26 - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 1 - Kulla

SEYHLİ

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
274462422	7445	4	G22B06C3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	26	1803433919	1	Ofis ve İşyeri	Çzel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1803433919



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2023-17:06



Kaydı Oluşturan: HACİ MUSTAFA NARMAN (MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	10602/20
Taşınmaz Kimlik No:	123995045	AT Yüzölçümü(m2):	11014.17
İli/İlçe:	İSTANBUL/PENDİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pendik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEYHLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Menid:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	79/7716	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lentlar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Cins değişikliği için 13/a ilişik keeme yazısı dosyasında mevcuttur.) Tarih: 21/07/2020 Sayı: E.534240(Şablon: Diğer)	(SN:8006154) RİHTİM VERASET VE HARÇLAR VERDİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Pendik - 21-07-2020 12:58 - 25254	

1 / 3

	VKN:7350323890	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse-Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
688971555	(SN:0969423) MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	905455/11 01417	9054.55	11014.17	İmar (TSM) 14-09-2022 48331	-
688971556	(SN:2859528) PENDİK BELEDİYESİ Y.	-	195962/11 01417	1959.62	11014.17	İmar (TSM) 14-09-2022 48331	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lentlar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ:TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YKR BEDELLE 24/04/2006 Y.4218	MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Pendik 2.Bölge(Kapandı) -24-04-2006 00.00 -4218	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N1H1Bc7xew kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



T.C.
PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-99196931-754-121551
Konu : 10602/20 - İMAR DURUMU BİLGİSİ

23.01.2023

Sayın Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim ŞİRKETİNE
RAMAZANOĞLU MAH. YILDIRIM BEYAZIT SOK. NO:26
PENDİK/İSTANBUL

İlgi : 20.01.2023 tarihli ve 5063 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçenizde; Pendik İlçesi, Şeyhli (Ramazanoğlu) Mah., 10602 ada, 20parşel sayılı taşınmazın yazılı İmar durumu talep edilmiştir.

Söz konusu parşel 1/1000 ölçekli 30/09/2011 tasdik tarihli Şeyhli Kurtköy Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Kaks:0.80 maksimum 2 kat (Hava Mania Kriterlerini aşmamak şartıyla) olarak Büyük Sanayi alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet KESKİN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Müdürü

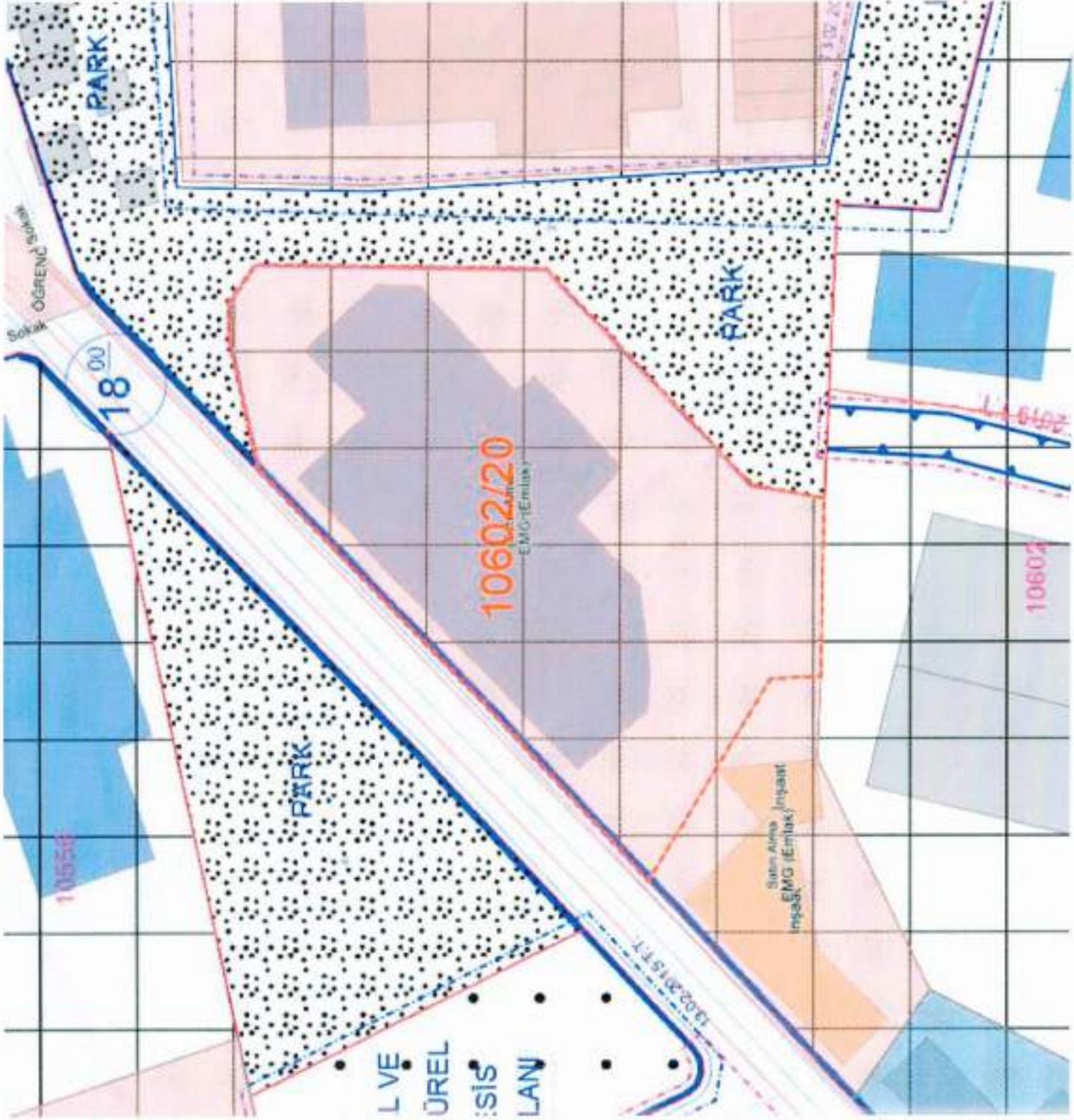
Ek: Plan Çıktısı



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F199e5-wAz5pb-3kYb1G-DuAfqy-ItA11Gr7 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icerleri-belediyec-ebay>







Tarih : 06.12.2013

No : 402487

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ahmet Özgün HERGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2150

Sayın Ahmet Özgün HERGÜL

(T.C. Kimlik No: 21301331914 - Lisans No: 402487)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

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

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan