

KOCAELİ İLİ

ÇAYIROVA İLÇESİ

AKSE MAHALLESİ

841 ADA

12 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

10/07/2017

RAPOR NO: 2017/170317-R



DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Değerleme Konusu : Piyasa değeri tespiti
Değerleme Adresi : Akse Mahallesi 538 Sok. 841 ada 12 parsel Çayırova/KOCAELİ
Sahibi ve Hissesi : Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. - TAM
Değerleme Tarihi : 04.07.2017

Gayrimenkullerin Değerlemesi Sonucu:

	TL	USD	EUR
Gayrimenkullerin Değeri	11.900.000,-	3.346.927,-	2.947.076,-
Gayrimenkullerin Değeri (KDV Dahil)	14.042.000,-	3.949.373,86	3.477.549,68

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

Değerleme Uzman Yardımcısı : Burcu YURDAKUL (Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.)
Değerleme Uzmanı : İrfan YILDIZ (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)
Sorumlu Değerleme Uzmanı : Mustafa KAL (Değerleme Uzmanı)



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.a. RAPORUN TARİHİ	5
1.b. RAPORUN NUMARASI.....	5
1.c. RAPORUN TÜRÜ.....	5
1.d. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	5
1.e. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	5
1.f. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.g. DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
1.h. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	6
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.a. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.b. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.c. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	7
3.a. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI ve TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.b. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR	8
3.c. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMLARINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	9
3.d. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMELERİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	9
3.e. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	9
3.f. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ OLARAK 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	9
3.g. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	10
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	10
4.a. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	10
4.b. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
4.c. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
4.d. GAYRİMENKULLERİN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	15
4.e. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.f. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.g. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	16
4.h. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	17
4.i. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	17
4.i. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	17
4.j. MALİYET OLUŞUMU ANALİZİ	17
4.k. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	17
4.l. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	17
4.m. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	18



4.n.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	18
4.o.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	18
4.ö.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	19
4.p.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	19
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	19
5.a.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	19
5.b.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	19
5.c.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ, MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
5.d.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
6.	SONUÇ	20
6.a.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	20
6.b.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	20
7.	RAPOR EKLERİ.....	21
a.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ LİSANS ÖRNEKLERİ.....	21
b.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF,GRAFİK,TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER.....	21
c.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. RAPORUN TARİHİ

10/07/2017

1.b. RAPORUN NUMARASI

170317-R

1.c. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu.

Bu rapor, REYSAŞ Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. tasarrufunda bulunan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 Ada 12 Parsel No'lu ve 6.433,40 m² yüzölçümlü taşınmazın Türk Lirası cinsinden 10.07.2017 tarihli piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan rapordur.

1.d. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz çalışanı Değerleme Uzman Yardımcısı Burcu YURDAKUL ve Değerleme Uzmanı İrfan YILDIZ (SPK Lisans No: 403329) tarafından hazırlanmıştır.

-BEYAN

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1.e. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de yer alan 4. Madde'nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ ile) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur.

Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Hali hazırda ortaklık yapımız itibarıyla de şirketimiz 'de 2 tane "Sorumlu Değerleme Uzmanı" bulunmaktadır.

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa KAL (SPK Lisans No: 400290) tarafından kontrol edilmiştir.

1.f. DEĞERLEME TARİHİ

04/07/2017

1.g. DAYANAK SÖZLEŞMESİ

31.01.2017 tarih 26 sayılı Gayrimenkul Değerlemesi Hizmet Alımı Sözleşmesi

1.h. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın talebine istinaden pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu raporun UDS'ye uygun olduğunu beyan ederiz.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz 07.02.2006 tarih ve 6487 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 75.000,-TL sermaye ile kurulmuş ve 06.12.2011 tarihinde sermayesini 300.000,-TL'ye çıkartarak 29.12.2011 tarihinde SPK listesine alınmıştır. Teknik Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 10.04.2014 tarihinde 5810 sayılı karar ile BDDK tarafından bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisini kazanmıştır.

Şirketimiz **Teknik Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**'nin merkezi Libadiye Caddesi Şafak Apartmanı No:46/6 Küçük Çamlıca / Üsküdar 34696 İstanbul adresinde hizmet vermektedir. Şirket halen İstanbul merkezli olarak faaliyet göstermektedir.

2.b. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Ünvanı : REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adresi : Küçükçamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok No:11 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
İrtibat Bilgileri : Telefon:(0216) 564 20 00
Faks : (0216) 564 20 99
Kuruluş Yılı : 09.08.2008
Kuruluş Sermayesi : 500.000.000-TL
Ödenmiş Sermayesi : 246.000.001,-TL

2.c. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDS'nin 101 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Bu rapor, REYSAŞ Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. tasarrufunda bulunan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 ada, 12 parsel no'lu ve 6.433,40 m² yüzölçümlü taşınmazın Türk Lirası cinsinden 04.07.2017 tarihinde müşterinin yeniden değerlendirmesi amacı ile piyasa değerinin belirlenmesi için hazırlanan rapordur.

Müşteri sözleşmede belirtilmeyen herhangi bir hususu bulunmamaktadır.

Bu raporun hazırlanması esnasında taşınmazın mülkiyet, imar bilgileri, piyasada benzer nitelikte el değiştirmiş taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışa arz edilmiş taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır.

Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. Kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.a. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI ve TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a.1. Gayrimenkullerin Tanımı, Yeri, Konum

Değerlemeye konu gayrimenkul Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 538 Sokak üzerinde konumlu 841 ada, 12 parsel olarak yer almaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde ruhsatsız tek katlı ahır olarak kullanılan yapı yer almaktadır. Taşınmazın yakınında Organize Sanayi Bölgeleri, İmalathaneler ve Depolama Alanları yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; Çayırova merkezinden Rahmi Dibek caddesi üzerinde yaklaşık 3 km ilerledikten sonra Nazım Hikmet caddesine dönlür. Yaklaşık 300m ilerledikten sonra sağ tarafa 534 sokağa, devamında sola 538 sokağa dönlerek taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz sokağın sağ tarafında yer almakta olup, Çayırova merkezine yaklaşık 4 km mesafededir.



Taşınmazın önemli ulaşım yerlerine kuş uçuşu uzaklığı

D-100 (E-5)	: 6 km
E- 80 (TEM)	: 2 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	: 20 km



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Taşınmazın içerisinde yer aldığı Çayırova İlçesinin güneyinde Darıca, batısında İstanbul, kuzeyinde İstanbul doğusunda Gebze bulunmaktadır. Yakın çevresinde, Organize Sanayi Bölgeleri, İmalathaneler ve Depolama Alanları bulunmaktadır.

3.a.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir;

İLİ	:	Kocaeli
İLÇESİ	:	Çayırova
MAHALLESİ	:	Akse
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	841
PARSEL NO	:	12
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	:	6.433,40 m ²
NİTELİĞİ	:	Arsa
CİLT NO	:	430
SAYFA NO	:	42826
YEVMIYE NO	:	10358
İKTİSAP TARİHİ	:	21.12.2016
MALİKİ VE HİSSE ORANI	:	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. - TAM

3.b. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

3.b.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

10.07.2017 tarih 14:49 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü bilgisayar kayıtlarından alınan tapu kayıt örneği belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı tespit edilmiştir. Tapu örneği ekler bölümünde sunulmaktadır.

3.b.2. Gayrimenkullerin İmar ve Ruhsat Durumu Bilgileri

Kocaeli İli Çayırova İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın 12.01.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Küçük Sanayi Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde E: 0.60 H_{max}: 9.50 yapılaşma şartlarında, ayırık nizam, yoldan 10 m, komşudan ve arkadan 5 er m çekme mesafeli alanda kalmakta olduğu öğrenilmiştir. İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre parsel 2 iken imar uygulama sonrası 12 olduğu öğrenilmiştir. Belediyesinde henüz 841 ada 2 parsel olarak görülen taşınmaz tapu kaydında ve Kadastro Müdürlüğünde (görüntü alınmasına izin verilmemektedir) 21.12.2016 tarih 10358 yevmiye ile imar uygulaması sonucu 841 ada 12 parsel olarak değişmiştir.

3.b.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Taşınmaz üzerinde bulunan yapılar için Çayırova Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde bulunan herhangi ruhsatlı bir yapı olmadığı tespit edilmiştir. Tek katlı yaklaşık 70 m² büyüklüğünde bakımsız ahır yer almaktadır.

3.c. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMLARINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede son 3 yıl içinde konu taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

3.c.2. İmar Planı'nda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

Kocaeli İli, Çayırova İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede taşınmazların son 3 yıl içinde imar durumu ve hukuki durumunda herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

3.d. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMELERİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatının **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği**'nin "Aynı Sermaye" başlıklı 9/A maddesi dördüncü fıkrasında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı aynı haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı sermaye olarak konulamaz" hükmü yer almaktadır.

Konu taşınmaz üzerinde, değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi ve ipoteği bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü 'ne alınmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde; **mümkün olduğu** görüşünderiz.

3.e. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul üzerinde ruhsatsız geçici bir yapı mevcuttur.

3.f. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ OLARAK 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Ekspertize konu taşınmaz boş parsel üzerinde tek katlı yaklaşık 70 m² büyüklüğünde bakımsız ahır yer almaktadır.

3.g. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerlemeye konu taşınmazda mevcut projesinden farklı olarak Çayırova Uygulama İmar Planı koşullarının el verdiği farklı yatırımlar projelendirilmesi halinde, farklı bir değere ulaşılması mümkündür.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.a. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Marmara Bölgesi

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında köprü niteliği ile Avrupa ve Asya'yı birbirine bağladığı söylenebilir. Yaklaşık 67.000 km²'lik bir yüz ölçüme sahip olup Türkiye'nin %8,5'ine karşı gelir.

Marmara Bölgesinde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Bölgedeki en gelişmiş sanayi İstanbul-Bursa-Kocaeli şehirlerinde olmakla birlikte bölgenin diğer yörelerinde de yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Başlıca sanayi ürünleri olarak; işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kâğıt, petrokimya ürünleri, beyaz eşya sayılabilir.

Ekili alanların yaklaşık yarısı buğday olup buğdayı şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği izler. Bölge, Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ormanlık alan oranı %11,5'tur. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alma nedeniyle çok yüksektir. Enerji tüketimi ve turizm gelirleri en yüksek bölgedir.

İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Kırklareli, Yalova, Kocaeli tamamen bölge sınırları içinde; Sakarya ve Bilecik'in Karadeniz Bölgesi'nde toprakları olup; Bursa ve Balıkesir'in Ege Bölgesi'nde de toprakları vardır. Çanakkale ilinin topraklarının çok büyük bir bölümü Marmara Bölgesi içinde olup sadece Edremit Körfezi çevresindeki yerleşim yerleri Ege Bölgesi sınırları içinde kalır.

Marmara Bölgesi'nin en büyük kenti İstanbul'dur. Yüzölçümü ve nüfusuyla en küçük olan Marmara Bölgesi kenti Yalova'dır. En yoğun nüfus buralardadır. Kütahya'nın Domaniç ilçesi diye tabir edilen kuzey bölümü de Marmara bölgesindedir. İstanbul, Marmara bölgesinin yoğun nüfuslu olmasında önemli bir rol oynar.

İl merkezleri baz alındığında Marmara Bölgesinde yer alan iller şunlardır. İstanbul, Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, Çanakkale, Kocaeli, Yalova, Sakarya, Bilecik, Bursa, Balıkesir ve kısmen Düzce de Marmara'da yer alır.

Kocaeli İli

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 '- 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km² dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemikli Dere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %27'dir. Km²'ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

Kocaeli Yarımadası'nın bugünkü biçimi, İzmit Körfezi ve Sapanca Gölü gibi tektonik çöküntüler, Karadeniz gibi çanaklaşmalar ve deniz yüzeyindeki değişmelerle belirlenmiş yarımada'nın kıyı kesimlerinde denize taraçalar oluşmuştur. Bu arada akarsuların aşağı çığırlarında da genişleyen alüvyon dolgu tabakalar ve kıyı birikim kuşakları oluşmuştur. Daha öncede belirtildiği gibi yarımada'daki su bölümü çizgisi, İzmit Körfezi'ne çok yakın bir kesimden geçmektedir.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyıların iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41,6°C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7°C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C' dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm' yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm' nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın Körfez'e bakan yamaçlarında iklim



Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Kocaeli'nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesi özelliğini taşımakla birlikte, kıyılarla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülür. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitkileri almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayın ağacından oluşur; bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane ve meşe de karışır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır. Eskiden körfezin kuzey kıyılarında yaygın olan zeytinlikler kent ve sanayi alanı elde edilmesi amacıyla yok edilmiş durumdadır. Tahrip edilen ormanlık alanlar step bitkileri ve yalancı makilerle kaplanmıştır.

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69,9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

Çayırova İlçesi

26/02/2008 tarih 1/529 esas nolu İçişleri Bakanlığı komisyonunun vermiş olduğu tasarı ve teklif neticesinde TBMM'nde görüşülerek kanunlaştırılan Güzeltepe, Şekerpınar, Çayırova mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, halen Kocaeli'nin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda ve güneyinde Gebze, batısında İstanbul Tuzla ilçesi Şifa mahallesi, kuzeyinde yine Tuzla ilçesi Akfırat beldesi ile sınır olan Çayırova 29.070,930 m² alan ve resmi 117.230 nüfusa sahiptir.

Tarihi Geçmişi

İzmit Körfezi' nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet' in 3 Mayıs 1481 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırdığı gibi Fatih' in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet' in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan Çayırova-Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. Çayırova' nın önemli yerleşim bölgelerinden biri olan Güzeltepe kesiminin kimin tarafından kurulduğu bilinmemekle birlikte ilk olarak Bizanslılar döneminde Hristiyan Rumlar tarafından o zamanlar adıyla Ak Kilise olarak isimlendirilen bu bölgeye daha sonra Osmanlı Türkleri göç etmiş. Cumhuriyet dönemine gelindiğinde ise, ismi Akse Köyü olarak değiştirilmiştir. Zamanla kalıntıları yok olan kiliseden adını alan Akkilise (bugünkü adıyla Akse) köyünün tarihi geçmişinin 500-550 yıl öncesine dayandığı anlaşılmaktadır.

Çayırova, Kocaeli'nin Gebze ilçesinden ayrılarak Bakanlar Kurulu kararıyla 2008'de ilçe haline gelmiştir. Eski adı Güzeltepe'dir. 1992 yılında belde, 2008 yılında ilçe olmuştur.



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nüfus

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2008 ^[6]	78.430	78.430	veri yok
2009 ^[7]	82.494	82.494	veri yok
2010 ^[8]	88.523	88.523	veri yok
2011 ^[9]	93.640	93.640	veri yok
2012 ^[10]	98.367	98.367	veri yok
2013 ^[11]	103.536	103.536	veri yok
2014 ^[12]	109.698	109.698	veri yok
2015 ^[13]	117.230	117.230	veri yok
2016 ^[14]	122.460	122.460	Veri yok

[Çayırova Kaymakamı](#)". Çayırova kaymakamlığı. 6 Ekim 2015 tarihinde [kaynağında](#) arşivlendi. http://web.archive.org/web/20151006022446/http://www.cayirova.gov.tr:80/default_B0.aspx?content=1027. Erişim tarihi: 26 Temmuz 2014.

— İlçe —	
	
Ülke İl Coğrafi bölge	Türkiye Kocaeli Marmara Bölgesi
Yönetim - Kaymakam - Belediye başkanı	Turgut Çelenkoğlu ^[1] Şevki Demirci (AKP) ^[2]
Yüzölçümü ^[3] - Toplam	23 km ² (8,9 mi ²)
Rakım ^[4]	140 m (459 ft)
Nüfus (2016) ^[5] - Toplam - Kır - Şehir	122,460 - 122,460
Zaman dilimi	UDAZD (+3)
Posta kodu İl alan kodu İl plaka kodu	41900 0262 41
İnternet sitesi:	http://www.cayirova.bel.tr/

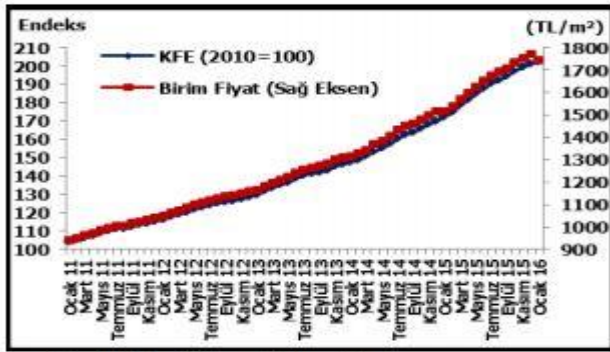
Kaynakçayı [Çayırova Kaymakamı](#)". Çayırova kaymakamlığı. 6 Ekim 2015 tarihinde [kaynağında](#) arşivlendi. http://web.archive.org/web/20151006022446/http://www.cayirova.gov.tr:80/default_B0.aspx?content=1027. Erişim tarihi: 26 Temmuz 2014.

4.b. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

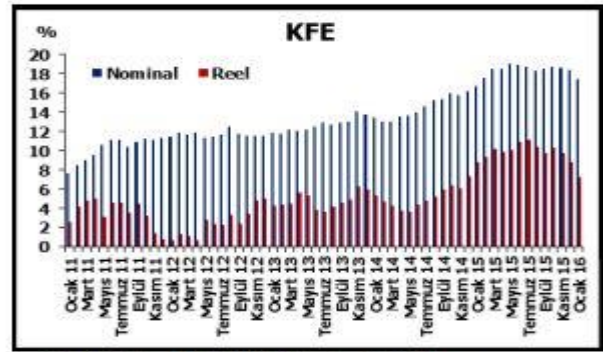
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık Konut Fiyat Endeksi (KFE)'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir. Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) üretilmeye başlanmıştır. Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir. Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ocak ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,52 oranında artarak 202,32 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,50 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,23 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ocak ayında 1511,75 TL/m² iken 2016 yılı Ocak ayında 1741,17 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.



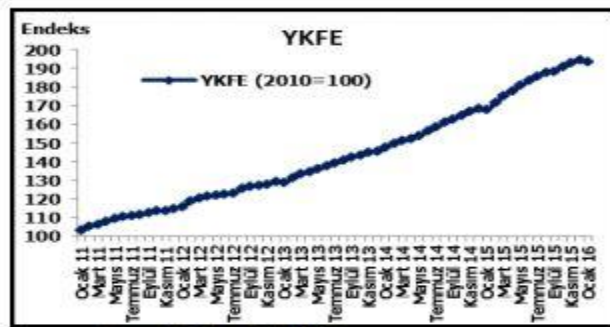
Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



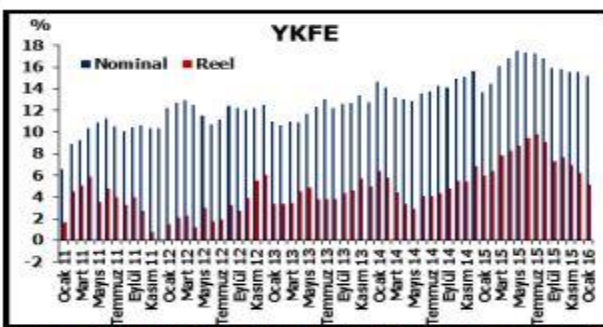
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan YKFE (2010=100) 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,68 oranında azalarak 193,19 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,21 oranında, reel olarak ise yüzde 5,14 oranında artmıştır (Grafik I.4).



Grafik I.3. YKFE

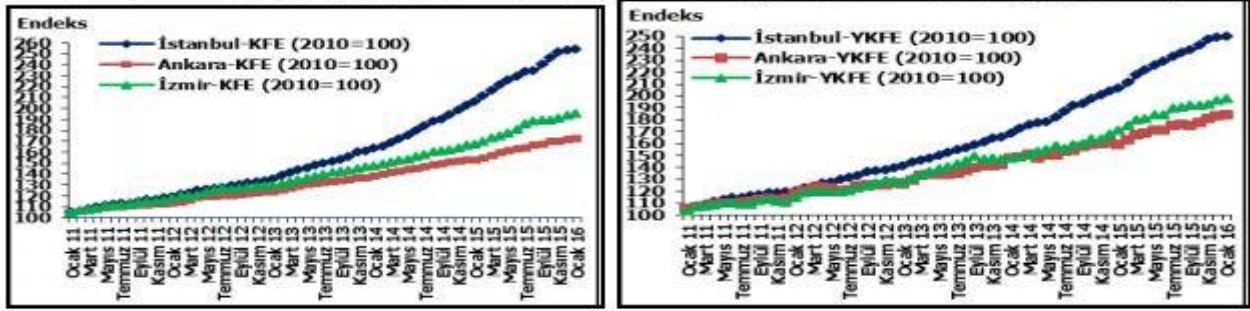


Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim

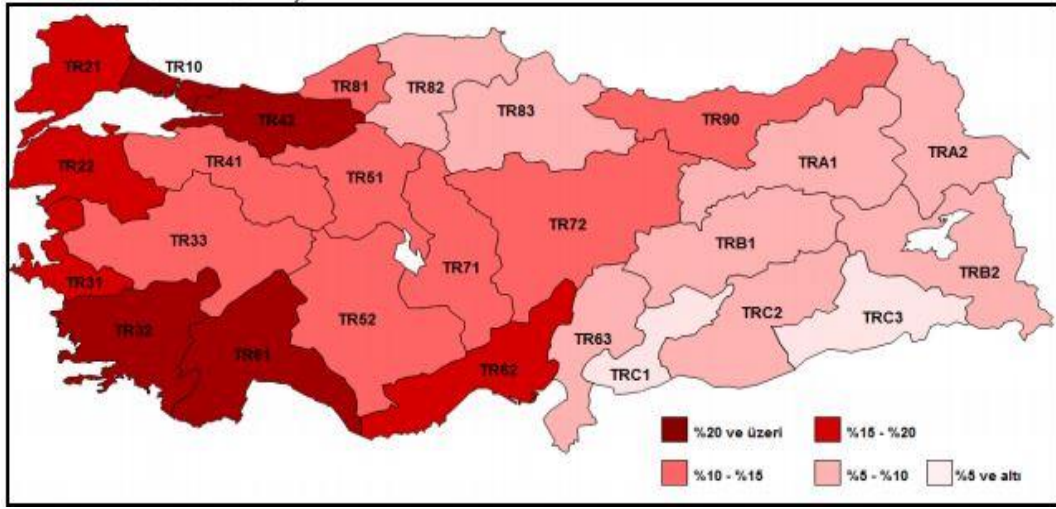
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,51, yüzde 0,44 ve yüzde 0,83 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,41, 12,80 ve 16,65 oranlarında artış göstermiştir. Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve

İzmir'de sırasıyla yüzde 0,48, yüzde 0,26 ve yüzde 0,65 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 21,17, 15,71 ve 15,62 oranlarında artış göstermiştir.



KFE ve Bölgesel Gelişmeler



2016 yılı Ocak ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri yukarıda verilmektedir. KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler yüzde 26,79 ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) ve yüzde 23,41 ile TR10 (İstanbul) olurken, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzey ise yüzde 3,48 ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak) ve yüzde 4,31 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep) olmuştur.

Konutta KDV Düzenlemesi

2013 yılında konutlarda yapılan KDV düzenlemesi ile 01.01.2013 tarihinden itibaren inşaat ruhsatı alınan net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlarda;

- Arsa birim m² vergi değeri 500 Türk Lirası altında olan konutların tesliminde %1,
- Arsa birim m² vergi değeri 500 Türk Lirası ile 1.000 Türk Lirası arasında olan konutların tesliminde %8,
- Arsa birim m² vergi değeri 1.000 Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 KDV oranı uygulanacak. KDV artışı konut maliyetlerinde de artışa neden olacağı gibi, 1 Ocak 2013 tarihinden önce ruhsatı alınmış olan konut satışlarını da %18 KDV uygulanmayacak olması sebebi ile olumlu etkileyebilir.
- Kentsel dönüşüm projeleri ise yeni KDV uygulamasından muaf tutulmuştur.

4.c. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Civarında sanayi tesislerinin bulunması
- Otoyola yakın olması
- Ulaşımın kolay olması

Olumsuz etkenler:

- Eğimli bir parsel olması
- 1. derece deprem bölgesinde yer alması



4.c.1 Değerleme İşlemine Konu Taşınmazın Değerinin Oluşmasındaki Özel Varsayımlar ve Bu Varsayımlarla İlişkilenebilecek Özel Alıcılar

Değerlemeye konu taşınmaz, Talebi yapan şirket mülkiyetinde olup, yeniden değerlemesi amaçlı rapor düzenlenmekte ve talep sahibi şirket sözleşmede özel değere belirlenmesine ilişkin bir hüküm getirmemiş olup, bu taşınmaza ait özel değer uygulaması yapılmayacaktır.

4.d. GAYRİMENKULLERİN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan mevcut 70 m² büyüklüğünde tek katlı yapının ruhsatı bulunmamaktadır.

YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz üzerindeki yapı herhangi bir maddi değer arz etmemekte olup, değerlendirme sadece arsa değeri amacı ile yapılmaktadır.

4.d.1. Ana Gayrimenkulün Tanımı

- Değerleme konusu; 841 ada 12 parsel geometrik olarak dikdörtgen şekline benzemektedir.
- Topoğrafik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.
- İki yola cephesi olan parsel konumundadır.
- Kuzey cephesinde bulunan sokağa yaklaşık 44 m, güney cephesinde bulunan sokağa yaklaşık 45m cephesi bulunmaktadır ve 6433,40 m² alana sahiptir.
- Parsel üzerinde ruhsatsız bakımsız tek kattan oluşan yaklaşık 70 m² büyüklüğünde ahır bulunmaktadır.
- Kocaeli İli, Çayırova İlçesi 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, değerlendirme yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu ile arsa alanının tespiti için, zeminde GPS ile yapılan ölçü sonucu okunan 841 ada, 12 nolu parsel (N: 40.843471, E: 29.397665) koordinatlar ile aynı yerler olduğu kanaatine varılmıştır.

4.e. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz Arsa niteliğinde olup üzerinde yer alan ahır aşağıda tanımlanmış fiziksel özelliklere sahiptir. Rahmi Dibek Caddesine ve otoyola yakınlığı ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	Düşük
Malzeme Kalitesi	Düşük
Fiziksel Eskime	% 100
Bitmişlik Oranı	% 100

4.f. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemeye konu "Arsa" vasıflı taşınmaz üzerinde Yapı ruhsatı ve eklerine aykırı yapılmış kaçak nitelikli yapı bulunmakta olup, yapıya yasal değer takdiri yapılmamış, sahada tespit edilen binaya ait bilgi amaçlı mevcut durum tespiti yapılmıştır.

Rapora konu taşınmazın Yasal değeri olarak arsa değerlendirme yapılmıştır.

Değerlemeye konu arsa vasıflı taşınmaz, İmar planında Sanayi lejantında kalmakta olup, E:0,60, H_{max}: 15,50 m, ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.

PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPININ TEKNİK ve YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Blok Adedi	:	1
Yapı Tarzı	:	Yığma
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	-
Kat Adedi	:	-
Binanın Yaşı	:	-
Binanın Toplam İnşaat Alanı	:	- m ² (Yasal) - m ² (mevcut)

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Mevcut
Aritma	: Yok
Trafo	: Yok
Jeneratör	: Yok
Hidrofor	: Yok
Su Deposu	: Yok
Isıtma ve Soğutma Sistemi	: Yok
Asansör	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Dış Cephe	: Sıvalı
Park Yeri	: Yok
Pencere Doğramaları	: Yok
Kapı Doğramaları	: Yok
Çatı Tipi	: Yok

4.g. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme raporlarında Uluslararası Değerleme Standartları'nda gayrimenkulün özelliklerine göre üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır.

Bu yöntemler sırasıyla:

- “Pazar Yaklaşımı”
- “Maliyet Yaklaşımı”
- “Gelir Yaklaşımı”

Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda yer almaktadır:

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Varsayımları:

Gayrimenkullerin değerlemesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru, en sistematik yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Pazar(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Maliyet Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiç bir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Gelir (Nakit Akışı) Yaklaşımı

Bu yöntem, karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlemde, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır.

Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon beklentisi bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı
- Çeşitli opsiyonel fiyatlandırma modeli

4.h. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar "Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma), Gelir Yaklaşımı (Gelir indirgeme) ve Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

Rapor konusu gayrimenkulün değeri için; Taşınmazın çevresinde, pazarda benzer nitelikli satılık birçok taşınmaz tespit edilmiş, emsallerine göre konumu, imar durumu, teknik ve sosyal altyapı, ulaşım vb. özellikleri, emsallerine göre olumlu ve olumsuz nitelikleri gibi hususlar dikkate alınarak gayrimenkulün arsa değerinin belirlenmesi için "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz üzerinde yer alan yapıya bilgi amaçlı değer tespitinde Maliyet yaklaşımı analizi yapılmıştır.

4.i. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmaz üzerinde yasal olmayan mevcut yapı bulunması nedeni ile bu analiz yapılmamıştır.

4.i. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Nakit / gelir akımları ile ilgili bir çalışma yapılmamıştır.

4.j. MALİYET OLUŞUMU ANALİZİ

Bu analiz yapılmamıştır.

4.k. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmaz üzerindeki yapının kira getirisi tespit edilemediğinden bu analiz yapılmamıştır.

4.l. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

4.l.1. Piyasa Fiyat Araştırması

- ✓ **Emsal 1 - Center Emlak (0532 376 75 39)** : Taşınmaz ile aynı adada (güney doğusunda) E: 0.60 H_{max}: 9.50 yapılaşma şartlarında, 2 yol cepheli köşe parsel konumunda, 2.206 m² alanı beyan edilen Küçük Sanayi arsası 950.000 USD fiyat ile satılıktır. Pazarlık payı vardır. (**1.607 TL/m²**)

- ✓ **Emsal 2 - Cenke Gayrimenkul (0532 465 80 36)** : Taşınmaz ile aynı adada asfalt olan 535. sokağa cepheli E: 0.60 H_{max}: 9.50 yapılaşma şartlarında, köşe konumlu 4.000 m² alanı beyan edilen Küçük Sanayi arsası 2.100.000 USD fiyat ile satılıktır. Pazarlık payı vardır. (**1.857 TL/m²**)
- ✓ **Emsal 3 - Yurt Gayrimenkul (0 (533) 494 93 78)** : Taşınmaz civarında E: 0.60 H_{max}: 15.50 yapılaşma şartlarında, 2 yol cepheli ara parsel konumunda, 5.915 m² alanı beyan edilen Sanayi arsası 2.721.000 USD fiyat ile satılıktır. Pazarlık payı vardır. (**1.633 TL/m²**)
- ✓ **Emsal 4 - Güvercinoğlu Emlak (0532 261 95 45)** : Taşınmaz civarında E: 0.60 H_{max}: 15.50 yapılaşma şartlarında, ana caddeye yakın konumda, 3 yol cepheli, 5.600 m² alanı beyan edilen Sanayi arsası 3.100.000 USD fiyat ile satılık olup 9.000.000 TL bedelli ekspertiz raporu bulunduğu beyan edilmektedir. Pazarlık payı vardır. (**2.068 TL/m²**)
- ✓ **Emsal 5 - Yatırım Emlak (0532 520 49 41)** : Taşınmaz civarında E: 0.60 H_{max}: 15.50 yapılaşma şartlarında, ana caddeye yakın konumda, 1.950 m² alanı beyan edilen Sanayi arsası 1.100.000 USD fiyat ile satılık olup 3.905.000 TL bedelli ekspertiz raporu bulunduğu beyan edilmektedir. Pazarlık payı vardır. (**2.002 TL/m²**)
- ✓ **Emsal 6 - Center Emlak (0532 376 75 39)** : Taşınmaz civarında E: 0.60 H_{max}: 15.50 yapılaşma şartlarında, oto yola cepheli, 2.680 m² alanı beyan edilen Sanayi arsası 1.375.000 USD fiyat ile satılık olup 4.881.000 TL bedelli ekspertiz raporu bulunduğu beyan edilmektedir. Pazarlık payı vardır. (**1.821 TL/m²**)

4.1.2 Değerin Oluşumundaki Etkenler

Yukarıda belirtilen emsaller bölgede satışa sunulan emsaller olup tüm bu veriler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın arsası için birim değer takdir edilmiştir. Taşınmazın değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu taşınmazın konumu, kullanım fonksiyonu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar koşulları ve halihazır durumu dikkate alınarak Bu tespitler ve değerlendirme projesinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, imar fonksiyonu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınarak taşınmazlara kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların değeri;

6433,40m² X 1.850 TL/m² =~ 11.901.790 TL hesap edilmiştir.

Taşınmaza 11.900.000,-TL kıymet takdir edilmiştir

4.m. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz tapuda arsa vasfında olup, üzerinde taşınmazın değerine etki edecek nitelikte, ODEO BANK A.Ş.’nin 1. ve 2. Dereceden 10.350.000 TL tutarında ipoteği bulunmaktadır.

Belediyesinden temin edilen bilgilere göre, taşınmaz 1/1000’lik imar planında Küçük Sanayi Sitesi Alanının da kalmakta olup, yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Raporumuzda yasal olmayan yapıya ait kıymet takdiri yapılmamış, bilgi amaçlı yapı maliyeti hesaplanmış, Yasal değer olarak taşınmazın arsa değer takdiri yapılmıştır.

4.n. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Bu analiz yapılmamıştır.

4.o. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirme yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.



Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek arsa değerine ulaştıran kullanımdır.

Yapmış olduğumuz gözlem ve inceleme sonucunda; Taşınmazın mevcut kullanımının verimli olmadığı, Taşınmazın İmar planının vermiş olduğu haklar doğrultusunda yeniden yapılanmasının en iyi ve en doğru kullanım olacağı düşüncesindeyiz.

4.ö. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazın bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

4.p. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Bu rapor için bölgede kat karşılığı emsal oranları araştırması yapılmamıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.a. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerlemeye konu taşınmazın Arsa değerinin tespiti için Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında tek yöntem kullanılmış olması nedeni ile uyumlaştırma yapılmamıştır.

5.b. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Resmi kurum ve kuruluşlar ile yerinde yapılan incelemeler ve araştırmalardan elde edilmiş bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

5.c. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ, MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.d. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

“Sermaye Piyasası Mevzuatının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin “Aynı Sermaye” başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrasında belirtildiği üzere taşınmaz üzerinde taşınmazın değerini etkileyecek herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğinin (III- 48.1) 22. Maddesinin b fıkrasında ve bu tebliğde değişiklik yapan (III- 48.1b) tebliğinde Portföye alınabilecek taşınmazlara ilişkin nitelikler düzenleyen maddelerde belirtilen kurallar dahilinde değerlemeye konu taşınmazın nitelikleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü’ ne alınması Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde **mümkün olduğu** gözükmektedir.

6. SONUÇ

6.a. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan analizler ve ulaşılan sonuçlar gerçek piyasa verilerini yansıtmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz **"Satılabilir"** niteliktedir.

Taşınmaz üzerinde bulunan yapı ruhsatsız olduğundan değerlendirme dışı tutulmuştur. Bu taşınmaza yatırım yapılmasının planlanması halinde yapının yıkım ve nakliye bedellerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

6.b. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 ada, 12 parsel sayılı taşınmazın yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumu, büyüklüğü, kullanım fonksiyonu, yapılaşma koşulları, halihazır durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre, günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa değeri için,**

11.900.000,-TL (Onbirmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)

(11.900.000,-TL ÷ 3.5555 TL/USD (*) ≅ 3.346.9279,-USD)

(11.900.000,-TL ÷ 4.0379 TL/EUR (*) ≅ 2.947.076,-EUR) kıymet takdir edilmiştir.

(*)Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 3.5555 TL ; 1,-EUR = 4.0379 TL'dir.

Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB Döviz Satış Kuru esas alınmıştır.

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

KDV (% 18) dâhil değeri 14.042.000,-TL'dir.

(*) KDV dâhil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan % 18 esas alınmış ve Bakanlar Kurulu tarafından tespit edilen indirimli orana tabi olan istisnalar dikkate alınmamıştır.

İş bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir.

Bu rapor 2.c maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz.

Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve Kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 10.07.2017

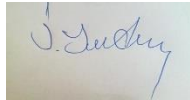
(Değerleme tarihi: 04.07.2017)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR



BURCU YURDAĞUL
Değerleme Uzman Yrd.



İRFAN YILDIZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403329)

RAPORU KONTROL EDEN



TEKNİK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
Libadiye Cad. No: 2/3
K. Çamlıca / ÜST

MUSTAFA KAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400290)

7. RAPOR EKLERİ

a. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ LİSANS ÖRNEKLERİ

- Değerleme Uzman(lar)ı'nın Değerleme Uzmanlığı Lisans örneği (1 sayfa)

b. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

- Uydu Fotoğrafları
- Gayrimenkul Değerlemesi Hizmet Alımı Sözleşmesi
- Taşınmazın Tapu Kaydı Bilgileri
- Kadastral Pafta Planları ve İmar Durumu Belgeleri
- Fotoğraflar

c. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Konu taşınmaza şirketimizce daha önce bu formatta değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.12.2005 No : 400290

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

Mustafa KAL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

[Signature]
Müslüm DEMİRBEK
BİRLİK BAŞKANI

[Stamp]

Mustafa KAL Lisans Belgesi



Tarih : 30.12.2014

No : 403329

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

İrfan YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[Signature]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

İrfan YILDIZ Lisans Belgesi



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Hizmet Alım Sözleşmesi

31/01/2017

SÖZLEŞME

İş bu beş sahife ve dört ana maddeden oluşan sözleşme; Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar / İSTANBUL adresinde bulunan, **REYSAŞ GYO** (Bu sözleşmede **İŞVEREN** olarak anılacaktır) ile Küçük Çamlıca Mahallesi, Libadiye Caddesi, No :46/6, Kat :2,Üsküdar / İSTANBUL adresinde bulunan, **TEKNİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** (Bu sözleşmede **EKSPER** olarak anılacaktır) arasında 31/01/2017 tarihinde düzenlenmiştir.

TANIMLAR

- İŞVEREN** : REYSAŞ GYO A.Ş.
EKSPER : TEKNİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
DEĞERLEME RAPORU : Türkiye sınırları dahilindeki her türlü gayrimenkullerin güncel piyasa değerini belirten değerlendirme raporudur.
İLGİLİ KURUM / KİŞİ : Değerlemesi yapılacak taşınmaz ile ilgili görüşülecek kişi / İpotek Aleyhtarı Kişi/ kurumu,
DEĞERLEME UZMANI : Değerleme yapacak değerlendirme uzmanı olan kişiyi ifade etmektedir.

1 - SÖZLEŞMENİN KONUSU :

Türkiye sınırları dahilindeki işverence talep edilmiş her türlü gayrimenkul değerlendirme raporlarının **EKSPER** tarafından bağımsız ve tarafsız olarak, değerlendirme standartlarına uygun şekilde ve sözleşme içeriğinde belirtilen rapor formatlarında yapılması ve hazırlanması usul ve esaslarını, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini kapsamaktadır.

2- GÖREV VE SORUMLULUKLAR:

- Sözleşmeye konu Türkiye sınırları dâhilindeki değerlendirme talepleri, İŞVEREN 'ce, EKSPER' e değerlendirme talep formu şeklinde iletilecektir. Değerleme Talep Formu, değerlendirme yapılacak taşınmazların tapu fotokopisi ve takyidat' lı tapu kaydı, varsa yapı ruhsatı/yapı kullanma izni fotokopisi, imar durumu, ilgili kişi/kurum bilgilerini içerecektir. Değerleme için bu belgeler dışında herhangi bir belgeye zorunlu olarak ihtiyaç duyulduğu takdirde Ekspert tarafından İşverene bildirilecek varılan sonuca göre temin edilmesi zaruri ise İşveren tarafından temin edildikten sonra değerlendirme yapılacaktır. Yapılacak Değerleme raporları SPK formatlı olması halinde (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınacak taşınmazlar) yukarıda belirtilen belgeler ilgili kurum onaylı

-1-

REYSAŞ GYO
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

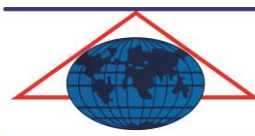


TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Uydu Fotoğrafi







TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Taşınmaza ait tapu kaydı bilgileri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MUSTAFA KAL	Tarih: 7/10/2017 2:49:15 PM	
MakbuzNo: 178617080605	DekontNo: 20170710-2069-F01730	BaşvuruNo: 8060

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	841/12
Taşınmaz ID:	94915481	Yüzölçüm(m2):	6433.40
İl/İlçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	430/42826		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 366487667	(SN:8079413) REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350191735	-	1 / 1	6433.40	Çayirova TM İmar (TSM) 21/12/2016 - 10356	-



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İmar Durumu

İMAR DURUMU				- PARSEL SAHİBİNİN -				
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				ADI SOYADI: REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.				
SAYI: 310.05.02.927 TARİH: 16.12.2016				ADRESİ: DİLEKÇE TARİH VE SAYISI: 14.12.2016 - 3321				
KADASTRO BİLGİLERİ		Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Diğ. Kapı No	Beledyesinin İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi	Büyükşehir Belediyesi İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi
		-022B1882B	-022B1882B	841	2		06.01.2004	
İMAR PLANINDAKİ DURUMU: KÜÇÜK SANAYİ ALANI								
FİNANÇMAN UYGUNLUK DURUMU: ZEMİN VE ARAŞTIRMA BİLGİLERİ								
ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARİ:				Cevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün İmar Planına Esas Mikrobölge Etüt Raporu konulu genelgesine istinaden 17.02.2016 tarihinde onaylanan jeolojik rapora göre ÖA-2.1. Çayırova Belediye Başkanlığı Başkanlık makamınca onaylanan 22.03.2016 tarih ve 1872 sayılı yazısı istinaden zemin ve etüt raporları hazırlanacaktır.				
YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ				PARSELİN				
YAPININ				PARSELİN				
Kat Adedi	TIP İ YÖNETMELİĞİ	Ön Bahçe Mesafesi	10,00 m.	Yüzölçümü	6433,40 m ² .	EMSAL	0,90	
Bina Yüksekliği	9,50 m	Yan Bahçe Mesafesi	5,00 m.	TAKS	---	Azami İnşaat Alanı	3600,04 m ² .	
Bina Derinliği	TIP İ YÖNETMELİĞİ	Arka Bahçe Mesafesi	10,00 m.	Azami Taban Alanı	---	İnşaat Nizamı	AYRIK	
Mahalle				AKSE	Veriliş Sebebi	PROJE	İfraz Şartı	PLAN NOTU

14.07.2015 tarih ve 380 sayılı Kuvvetli Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Çayırova İlgili Uygulama İmar Planı Hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uyacaktır.
Dere Kret Kotu ile ilgili Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesi - 31. Maddesi 52. Maddesi'nde belirtilen hükümlere uyacaktır.
Mevcut yapı yokluktan Yapı Ruhsatı Belgesi düzenlenmez.

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
HATİCE DALIŞ Personel 14/12/2016	ÇAĞLAR KARAYAKA Harita ve Kadastro Teknikeri	ENGİN AKKUS Harita Planlama Birim Sorumlusu 14/12/2016

AÇIKLAMA İlgili Beledyesinin İmar Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu imar durumunun geçerlilik süresi herhangi bir imar plan değişikliği yapılmadığı sürece 1 (1) Zemin ve Temel Etüt Raporları hakkında onaylanan yazı ve haritalara www.cayırova.bel.tr adresinden ulaşabilirsiniz.



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Akse Mahallesi 841 Ada 12 Parsel ve Çevresinin Görünümü





TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- 38
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

307

09/01/2012

TEKNİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Bulgurlu Mah. Libadiye Cad. No:48 K:2 D:5
K. Çamlıca-Usküdar / İSTANBUL

İlgi: 27.09.2011 tarih ve 2011/2 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 29.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı