

**ATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ SULTAN ORHAN
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET BEŞ KATLI BETONARME OFİS
VE İŞYERİ VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	AGY-1910088
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ SULTAN ORHAN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BEŞ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
DEĞERLEME ADRESİ	SULTAN ORHAN MAHALLESİ HÜKÜMET CADDESİ NO: 109 GEBZE/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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 Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 şartlarına 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet beş katlı betonarme ofis ve işyeri ve arsası nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş,34349 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 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-1910088 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde her hangi bir rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-1810150		
Rapor Tarihi	21.12.2018		
Rapor Konusu	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ SULTAN ORHAN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BEŞ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL (Lisans No: 402487) Eren KURT (Lisans No: 402003)		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	7.400.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

90 ADA 28 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: GEBZE
Bucağı	:
Mahallesi	: SULTAN ORHAN
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: HÜKÜMET CADDESİ
Pafta No	: 7
Ada No	: 90
Parsel No	: 28
Alanı	: 259,77 m ²
Vasfı	: 5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 7895
Cilt No	: 71
Sayfa No	: 7001
Tapu Tarihi	: 24.04.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.11.2019 tarihinde, Tapu Kadastro sisteminden edinilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

** Gebze Belediyesi lehine "Geçici yapıların belirtilmesi tesisi Gebze Belediyesi" (13.03.1973 tarih ve 987 yevmiyeli) (Bu beyana ilişkin olarak Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada parsel üzerindeki eski yapının inşa edildiği dönemde geçici yapı ruhsatı ile inşaat yapılması ile ilgili olduğu öğrenilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

** 3194/18 MD. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığı" 05.08.1982 tarih ve 1588 yevmiyeli beyanı bulunmaktadır.(Bu beyana ilişkin olarak Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada söz konusu beyanın eski uygulamaya ilişkin olduğu, uygulamanın tamamlanmış olduğu ve talep edilmesi durumunda tapudan terkin edilebileceği bilgisi verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

** Konusu: 13/A İskan Harcına Ait Yazı Dosyasındadır. Lehtar Uluçınar Vergi Dairesi Müdürlüğü 16.01.2017 Tarih ve 1228 Sayılı yazısı ile 24.01.2017 tarih ve 1713 yevmiye ile kayıtlıdır. (Bu beyana ilişkin olarak Tapu sicil müdürlüğünde yapılan araştırmada söz konusu beyanın, taşınmazın iskân harcının ödenmiş olduğuna dair yazı ile ilgili olduğu öğrenilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyet bilgilerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı 04.05.2017 tarih ve 10045 yevmiye numarası ile taşınmazın cins değişikliğinin yapıldığı gözlemlenmiştir. Taşınmaz cins tashihli olup "5 KATLI BETONARME OFIS VE İSYERİ VE ARSASI" niteliklidir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazıya istinaden Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2012 tarih ve 641 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama Planı'nda "Ticaret" alanında kalmaktadır. Kütle nizam H: 12.50 m. dir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait İmar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde 02.08.2016 tarihli 2. tadilat projesi ile 18.01.2016 tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre bodrum + zemin + 3 Normal kattan oluşmaktadır.

Taşınmaza ait 11.08.2015 tarih 646 sayılı yeni yapı ruhsatı,

29.01.2016 tarihli 107 nolu tadilat ruhsatı,

22.09.2016 tarih ve 1217 no'lu 2. tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

Ayrıca 09.02.2017 tarih 82 nolu Yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Bu belge 3 adet iş yeri ve ofis için düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesi ile 2. tadilat ruhsatı birbiri ile uyumludur. Ofis ve işyeri alanı 806 m², toplam ortak alan 457 m² olmak üzere toplamda 1263 m² olarak tanımlanmıştır. Bina 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Taşınmazın projesinde bodrum + zemin+ 3 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve işyeri birimleri dahil olarak 1263 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın projesinde ise bodrum katında binaya ait depo alanı yer almakta olup kat brüt alanı 242.63 m², zemin katında piyesli işyeri tanımlanmış olup kat brüt alanı 242.43 m², 1. normal katt zemin kata ait piyes kullanımı 250.50 m², 2. ve 3. normal katlarda ise 1'er adet ofis tanımlanmış olup kat brüt alanları kat başına 250.50 m² dir. Binanın çatı katında merdiven kovası tanımlanmış olup bu katta 26.30 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Bina toplam olarak projesine göre 1262.86 m² kullanım alanına sahip olup 1263 m² olarak ruhsatlandırılmıştır. Bu projeye istinaden tapu sicil müdürlüğünde 04.05.2017 tarihinde cins tashihi yapılmıştır. 04.10.2016 Tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Bina ile ilgili olarak 09.12.2015 tarih ve 20/2015 no'lu yapı durdurma tutanağı bulunmaktadır. Bu tutanağa göre "sağ yan cephe 1-8 aksları arası yapı konturunun 25 cm. küçük yapıldığı, arka cephe yapı konturunun 18 cm. küçük yapıldığı, bodrum kat SB102 kolonunun yerinde yapılmadığı, yapı konturunun farklı noktalarında da 5 ila 10 cm arası farklılıklar gösterdiği yapı mühürlenerek tatil edilmiştir." ibareleri bulunmaktadır. (Etkilenen alan yaklaşık 242 m²) Bu tutanaktan sonra 1. ve 2. tadilat ruhsatları alınmış daha sonra da yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle tutanak konusu aykırılıkların giderildiği kanaatine ulaşılmış ve tutanak değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı, kat sayısı ve kullanım fonksiyonu olarak projesine uygun durumda olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut durumda bina 1 adet kurumsal gıda işletmesi ve eğitim kurumu (dersane) tarafından kullanılmaktadır. Binanın bodrum kat, zemin kat ve 1. normal katları gıda işletmesi tarafından; 2. normal kat ve 3. normal kat kullanımları eğitim kurumu tarafından kullanılmaktadır. 2. ve 3. normal katlarda iç mekanda ruhsata tabi olmayan şekilde kullanım amacına uygun bölümlendirmeler yapılmıştır. Herhangi bir betonarme imalata rastlanmamış olup yapılan imalatlar alçıpan malzeme ile yapılmıştır. Sökülüp takılabilir niteliktedir. Değerleme çalışmasında binanın ortak alanları ile birlikte toplam brüt kullanım alanı dikkate alınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihinin de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğ'in 22. maddesinin (b) bendinde " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın portföye alınabilir nitelikte olacağı düşünülmektedir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup Yapı Denetim İşleri Köşklüçeşme Mah. 537/1 Sok.Yıkılmış Bina Blok No:6/2 İç kapı No:2 Gebze / Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Yapıgüçden Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

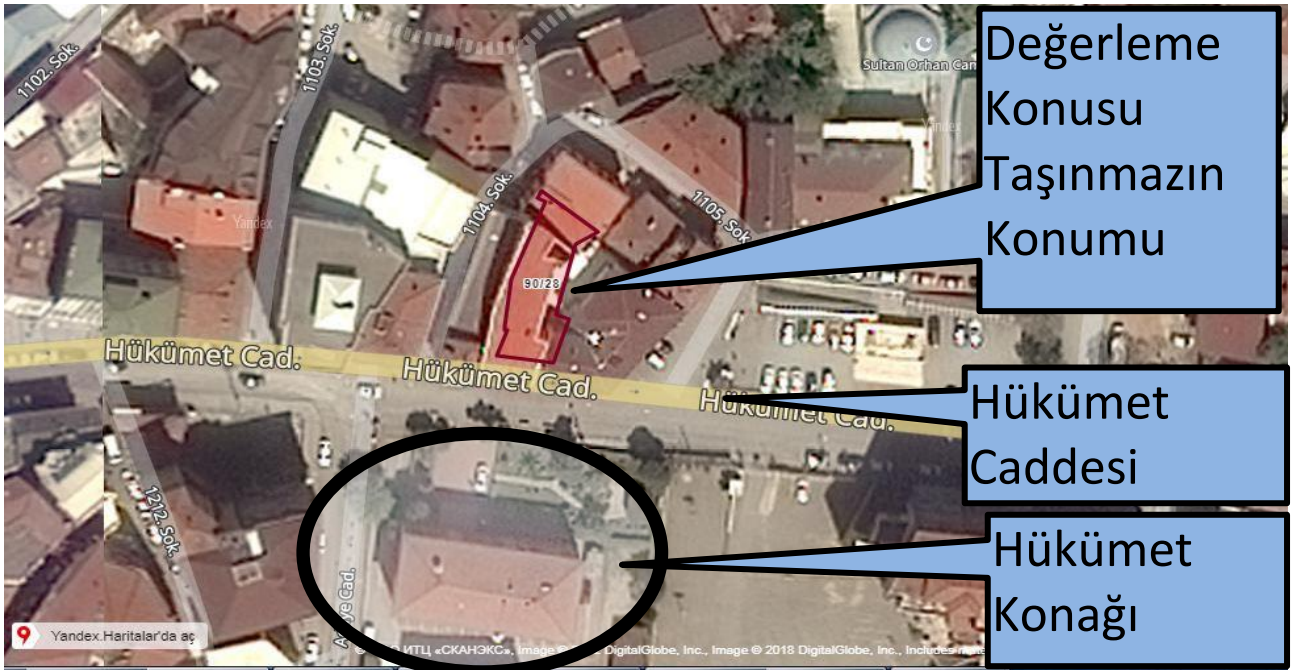
3.1 - Tanımı

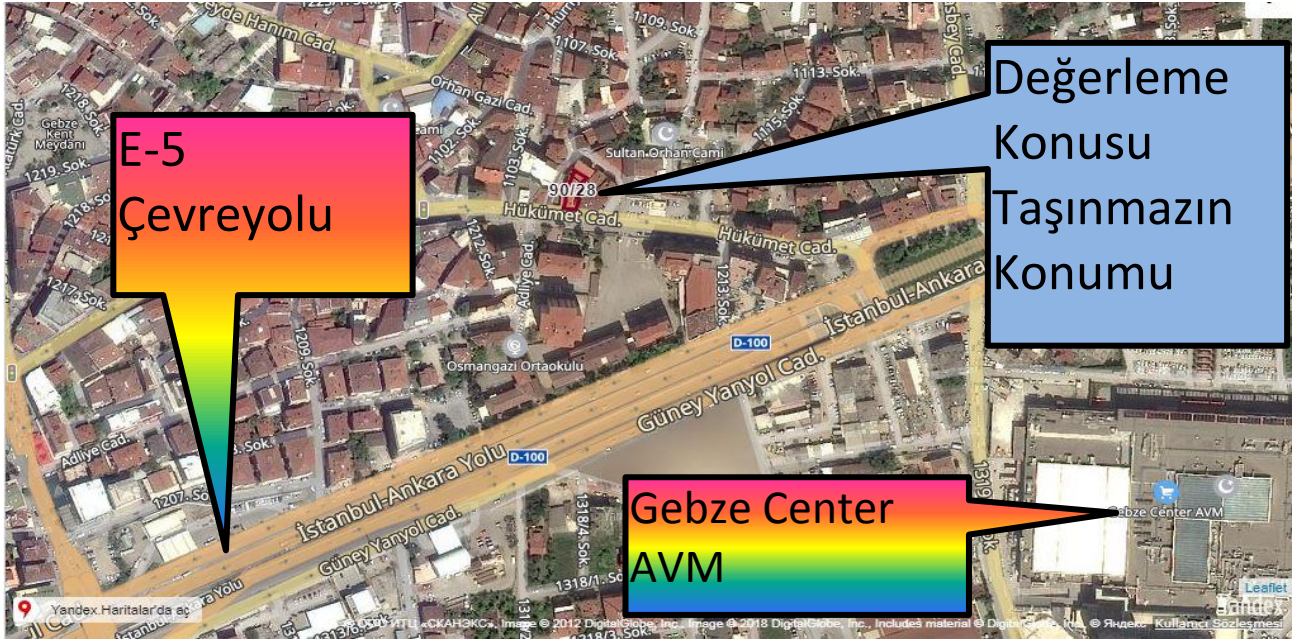
Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi Hükümet Caddesi üzerinde 109 dış kapı numaralı, 90 ada 28 parselde kain 259,77 m² alanlı yüzölçüme sahip "BEŞ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI" nitelikli binadır. Söz konusu bina; resmi evraklarına ve fiili duruma istinaden bodrum+zemin+ 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.

Hali hazırda bina tüm katları ile faal olarak kullanılmaktadır. Binanın bodrum kat, zemin kat ve 1. normal katları gıda işletmesi tarafından; 2. normal kat ve 3. normal kat kullanımları eğitim kurumu tarafından kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

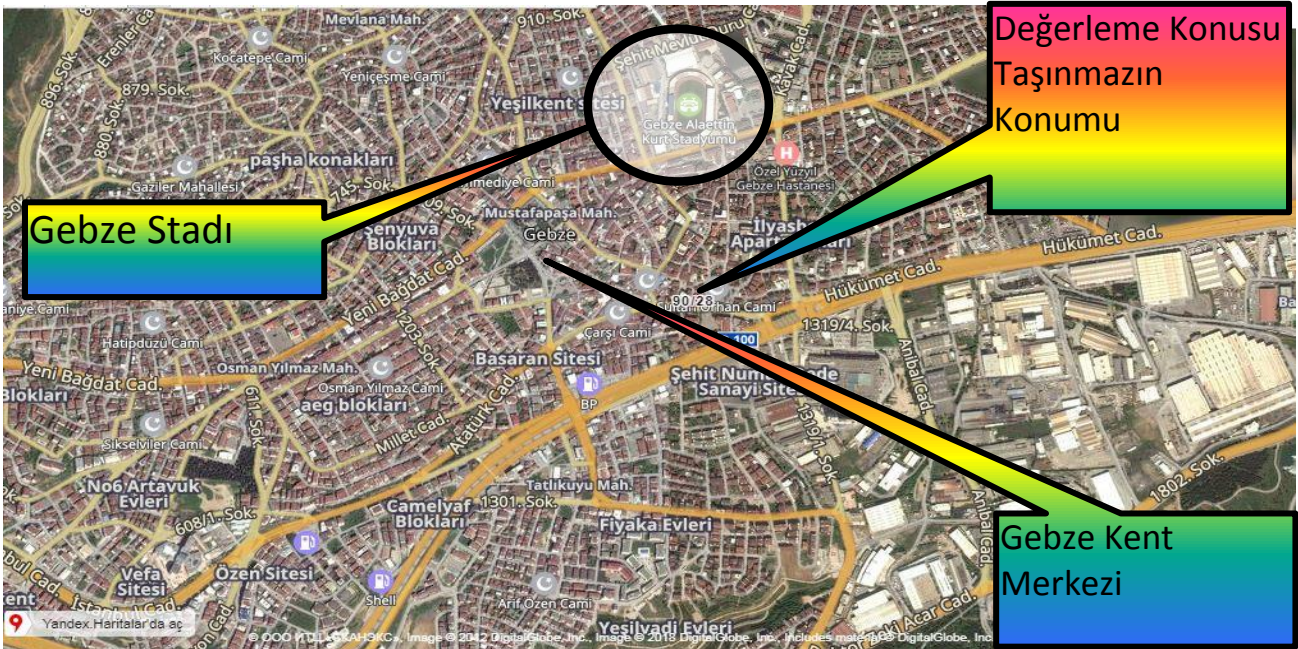
Taşınmaz Gebze kent merkezi içerisinde Hükümet Caddesi üzerinde yer almaktadır. İşlek, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır. Kent merkezi içerisinde Eski Bağdat Caddesi, İstanbul Caddesi, Şehit Numan Dede Caddesi ve İlyasbey Caddesi ile birlikte Hükümet Caddesi kent merkezi içerisinde bilinen caddelerden biri olarak gözlemlenmiştir. Yakın çevre ticaret fonksiyonlu gelişmiştir. Zemin katlar ağırlıklı olarak ticaret, normal katlar ise ofis büro vb. kullanımlara sahip durumdadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza batı yönünden E-5 çevreyolundan ayrılarak kent merkezine doğru ilerleyerek Eski Bağdat Caddesi, İstanbul Caddesi ve Hükümet Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla erişimi rahat durumdadır. Değerleme konusu binanın tam karşısında yer alan Hükümet Konağı nirengi noktası niteliğindedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi Hükümet Caddesi üzerinde 109 dış kapı numaralı, 90 ada 28 parselde kain 259,77 m² alanlı yüzölçüme sahip "BEŞ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI" nitelikli binadır. Söz konusu bina; resmi evraklarına ve fiili duruma istinaden bodrum+zemin+3 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.

Taşınmaza ait mimari projenin yer alması nedeni ile yasal durum tespiti onaylı mimari proje üzerinden yararlanarak belirlenmiştir. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre bodrum+zemin+3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.

Dosya içerisinde 02.08.2016 tarihli 2. tadilat projesi ile 18.01.2016 tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre bodrum + zemin + 3 Normal kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait 11.08.2015 tarih 646 sayılı yeni yapı ruhsatı, 29.01.2016 tarihli 107 nolu tadilat ruhsatı, 22.09.2016 tarih ve 1217 no'lu 2. tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca 09.02.2017 tarih 82 nolu Yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge 3 adet iş yeri ve ofis için düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesi ile 2. tadilat ruhsatı birbiri ile uyumludur. Ofis ve işyeri alanı 806 m², toplam ortak alan 457 m² olmak üzere toplamda 1263 m² olarak tanımlanmıştır. Bina 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Taşınmazın projesinde bodrum + zemin+ 3 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve işyeri birimleri dahil olarak 1263 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın projesinde ise bodrum katında binaya ait depo alanı yer almakta olup kat brüt alanı 242.63 m², zemin katında piyesli işyeri tanımlanmış olup kat brüt alanı 242.43 m², 1. normal katt zemin kata ait piyes kullanımı 250.50 m², 2. ve 3. normal katlarda ise 1'er adet ofis tanımlanmış olup kat brüt alanları kat başına 250.50 m² dir. Binanın çatı katında merdiven kovanı tanımlanmış olup bu katta 26.30 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Bina toplam olarak projesine göre 1262.86 m² kullanım alanına sahip olup 1263 m² olarak ruhsatlandırılmıştır. Bu projeye istinaden tapu sicil müdürlüğünde 04.05.2017 tarihinde cins tashihi yapılmıştır. Kat irtifakı kurulmamış olmasından ötürü tapu sicil müdürlüğü'nde inceleme yapılmamıştır.

Bina betonarme yapı tarzında bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir. Bina yangın merdivenli, asansörlüdür. Binada doğalgaz bulunmakta olup kat kaloriferi ve klimalar vasıtası ile ısıtma ve soğutma sağlanmaktadır.

ALAN BİLGİLERİ				
KATLAR	KAT ALANLARI		KAT BAZINDA KİRALANABİLİR-SATILABİLİR ALANLAR	
Bodrum kat	242,63	.-m ²	242,63	.-m ²
Zemin Kat	242,43	.-m ²	242,43	.-m ²
1. Normal Kat	250,50	.-m ²	250,50	.-m ²
2. Normal Kat	250,50	.-m ²	250,50	.-m ²
3. Normal Kat	250,50	.-m ²	250,50	.-m ²
Çatı Kat	26,30	.-m ²	26,30	.-m ²
Toplam	1.262,86	.-m²	1.262,86	.-m²

Binanın Genel Özellikleri	
Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: III B
Kullanım Amacı	: İŞ MERKEZİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: KAT KALORİFERİ
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	: YOK
Dış Cephe	: GIYDIRME CEPHE
Park Yeri	: YOK
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: YOK
Cephesi	: 2 CEPHE

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu yapı genel itibarı ile bakımlı durumdadır. Zeminler dükkan bölümünde seramik, dersane kullanımında ise laminat parke ve seramiktir. Duvarlar plastik boya ve kısmen saten boya ile kaplıdır. Wc-lavabo bölümleri ile mutfak bölümlerinde zeminler seramik; duvarlar ise fayans malzeme ile kaplıdır. Binanın arka cephesinde yangın merdiveni yer almaktadır. Her iki kullanımda da acil bir bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli ili şehirleşme oranı toplam istihdam oranı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir. Kocaeli, İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük sanayi metropolü olup, Türk İmalat Sanayi ve ticaret üretimine önemli katkı sağlamakta ve bu özelliğini son 20 yıldır korumaktadır. Böylesine gelişmiş bir sanayi kenti olan Kocaeli, Organize Sanayi Bölgeleri, Serbest Bölge ve Teknopark projeleri ile adeta bir Teknokent olma yolunda hızla ilerlemektedir. Son yıllarda dünya devi otomotiv şirketleri üretim için birbiri ardına Kocaeli'ni tercih etmektedir. Kocaeli'nin ticaret ve sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir.

Sanayi ve Ticaret kenti Kocaeli'nin nüfusu, 2018 yılı nüfusu 1.906.391 kişi olmuştur. Kocaeli 521 kişi/km² nüfus yoğunluğu ile İstanbul'dan sonra 2.sırada yer almaktadır.12 ilçesi, bir büyükşehir olmak üzere 13 belediyesi, 472 mahallesi bulunmaktadır. Kocaeli ülkemizin en önemli sanayi kentidir. Türkiye imalat sanayinde %13 pay sahibidir. 250'si yabancı sermayeli olmak üzere yaklaşık 2300 önemli sanayi yatırımı bulunmaktadır. Türkiye ve özelinde Kocaeli ili 3,5 saatlik bir uçuş mesafesi ile 25 milyar dolar boyutunda bir pazar hacmi ve 1,5 milyarlık bir nüfusa ulaşılabilen bir alanın merkezinde yer almaktadır. Kocaeli ilinin erişilebilir pazar büyüklüğü, bu pazara yakınlığı ve güçlü ve entegre ulaşım altyapısı; yatırım sürecinde yatırımcının göz önünde bulundurduğu tercih özelliklerindedir.

Kocaeli'nin İlçeleri: Körfez, Kandıra, Gebze, Çayırova, Darıca, Derince Dilovası, Başiskele ve merkez ilçe İzmittir.



Harita 1 -Kocaeli'nin Konumu



Harita 2 - Kocaeli'nin İlçelerinin Konumları

Çanakkale ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Sanâyi yeni yeni gelişmektedir. Turizm, balıkçılık ve ormancılığın ekonomideki yeri giderek artmaktadır. İmâlât sanâyi gelişmektedir. Balık, üzüm ve seramik meşhurdur.

4.1.2 - Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesinde İzmit Körfezi'nin Kuzey Batısında yer alan ve Kocaeli iline bağlı olan zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi büyük oranda sanayi'ye dayalı, Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası ilçesi, batısında Darıca, Çayırova ve Tuzla ilçeleri, Kuzeyde ise Şile ilçesi yer almaktadır. Gebze'nin yüzölçümü, 426.29 km² olup, rakım ise ilçe merkezinde 130 metre civarındadır. İlçemizin coğrafi konumu gereği arazi dağılımı yönünden eski konumuna göre çok değişikliklere uğramış olup özellikle sanayileşmenin etkisiyle tarım alanlarının büyük bir kısmı sanayi alanına verilmiş, bunun yanında mahallelerimizde de sanayi ile birlikte yapılaşma alanı olarak kullanılmıştır. Halen Balçık, Pelitli, kısmen Tavşanlı mahallelerimizde sanayileşme son hızı ile devam etmektedir. Diğer bazı mahallelerimizde ise villa türü yapılaşma, depo amaçlı yapılaşma olayı yaşanmaktadır. İlçemizin yüzölçümü 42.629 ha olup, bu arazinin kullanım durumu şu şekildedir.

ARAZİNİN CİNSİ	ALANI (ha)	% ORAN
Tarım Alanı	9.674	23
Orman Alanı	27.379	65
Meskun Saha	5.276	12
TOPLAM	42.629	100

Gebze, nüfus büyüklüğü açısından Kocaeli'nin en büyük ilçesidir. 2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre İlçe'nin nüfusu 357.743 olup, yıllık nüfus artış hızı binde 28 dir. Büyükşehir Sınırlarının İl Mülki sınırları olması ve 6360 ve 6447 sayılı Kanunlar uyarınca; köy tüzel kişiliğinin kalkması ve köylerin mahalleye dönüşmesi nedeniyle nüfusun tamamı mahallelerde yaşamaktadır. Gebze nüfusu 2018 TÜİK verilerine göre 371.000 dir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da yaşanan yerel seçimlerin sonrasında da gayrimenkul sektörünün benzer seyrettiği görülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Şefliği ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kent merkezinde, bilinen ve tercih edilen ana aks üzerinde yer almaktadır.
- * Erişilebilirliği yüksektir.
- * Yakın çevresinde nitelikli ticari işletmeler bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Bina geneli itibariyle bakımlıdır.
- * Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.
- * İskanı alınmış, cins tashihi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelik ve nicelik bakımından kısıtlı alıcı kitlesine sahiptir.

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 - Doğrudan Kapitalizasyon (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 doğrudan 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

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Binanın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve

- Doğrudan Kapitalizasyon (Gelir İndirgeme Yaklaşımı) Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

SATILIK TİCARİ EMSALLER

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 291 76 80

Vanlıoğulları İnşaat

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Bağdat Caddesi'nde Gebze şehir stadının tam karşısında zemin katta yer almaktadır. 110 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz oldukça işlek ve toplu taşıma güzergahı üzerinde yer almaktadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 5,05 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	110 .-M ²	890.000 .-TL	8.091 .-TL/M ²
KİRALIK	110 .-M ²	3.750 .-TL	34 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 536 791 06 21

Oscar Emlak

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz Yeni Bağdat Caddesi'nde yer almaktadır. Yeni Bağdat Caddesi üzerinde işlek bir noktada yer aldığı beyan edilmiştir. Tek kat tek hacimden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre metrajı daha küçük olduğu ve sadece tek kattan oluştuğu için m² değerinin daha yüksek olduğu düşünülmektedir. Eski bir apartmanın altında yer almaktadır. 114 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	114 .-M ²	1.200.000 .-TL	10.526 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 531 925 49 10

Ay Emlak

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Gebze'de Yeni Bağdat Caddesi'ne çok yakın bir noktada yer almaktadır. Bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Pazarlanan alanı 340 m² dir. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak hesaplanmıştır. 10-15 yaşında bir binada yer almaktadır.

SATILIK	340 .-M ²	2.500.000 .-TL	7.353 .-TL/M ²
KİRALIK	340 .-M ²	11.500 .-TL	34 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**İşkar Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 549 475 55 55

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Osman Yılmaz Mahallesi'nde İlyas Uzuner Caddesi'nde yer almaktadır. 110 m² alanlı tek kat taşınmaz halihazırda boş olup 4000 TL civarında potansiyel kirası bulunduğu beyan edilmiştir. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 5 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	110 .-M ²	975.000 .-TL	8.864 .-TL/M ²
KİRALIK	110 .-M ²	4.000 .-TL	36 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Lavi Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 497 20 70

ALINAN BİLGİ

Gebze kent merkezinde Hacı Halil Mahallesi'nde yer alan taşınmaz daha az yoğun bir noktada konumlanmıştır. 2 katlı dükkan 200 m² olarak pazarlanmaktadır. Giriş kat 140 m² asma kat ise 60 m² kullanım alanına sahip durumdadır.

SATILIK	200 .-M ²	1.350.000 .-TL	6.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

KİRALIK TİCARİ EMSALLER**6 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Remax Neta Gebze**

TEL 1 ; 0 532 409 67 64

ALINAN BİLGİ

Osman Yılmaz Mahallesi'nde İstanbul Caddesi üzerinde Fatih Devlet Hastanesinin karşısında yeni bir plaza içerisinde yer alan dükkan satılık durumdadır. 245 m² olarak pazarlanmaktadır. Çift asansörlü kapalı otoparklı bir binada konumlanmıştır. 7500 TL + stopaj bedeli ile kiralık durumdadır. Benzer yoğunlukta bir caddede bulunmaktadır.

KİRALIK	245 .-M ²	7.500 .-TL	31 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Remax Neta Gebze**

TEL 1 ; 0 532 409 67 64

ALINAN BİLGİ

İnönü Mahallesi'nde araç muayene istasyonu karşısında yer alan 3 katlı dükkan kiralık durumdadır. Toplam pazarlanan alanı 150 m² olup değerlendirme konusu taşınmaza göre daha sapa bir noktada yer almaktadır.

KİRALIK	150 .-M ²	2.900 .-TL	19 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Lavi Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 497 20 70

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Osman Yılmaz Mahallesi'nde E-5'e cephe bir binanın zemin + asma katında yer almaktadır. Her bir kat 275 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Yeni bir binada yer almakta olup 14.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	14.000 .-TL	28 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

SATILIK TİCARİ BİNA

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

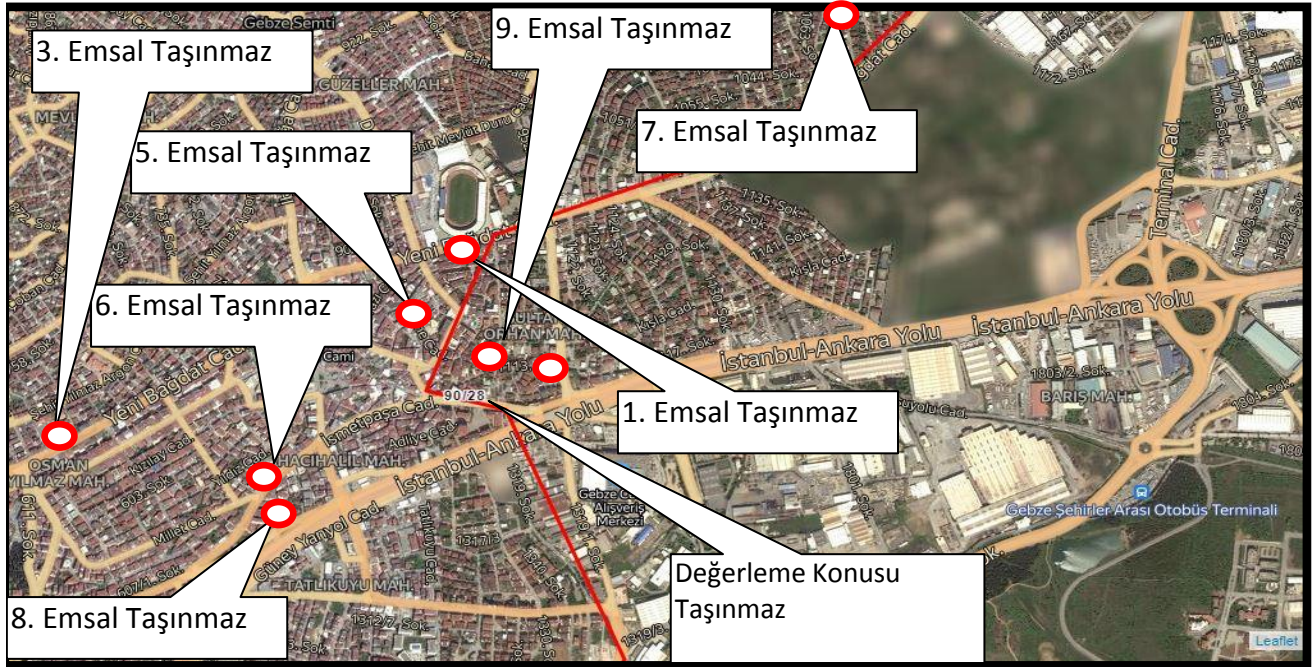
TEL 1 ; 0 530 645 15 96

Küçükler İnşaat

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Sultan Orhan Camisi'nin karşısında değerlendirme konusu taşınmazın arka kısmında sokak üzerinde yer almaktadır. Yapı bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat 113 m² depo, zemin kat 57 m² dükkan alanı, normal katlar ise toplam 228 m² ofis alanına sahip durumdadır. 8-10 yaş aralığında olup asansörsüzdür. 287 m² parsel alanına sahip olup 2 kat daha inşaat hakkı bulunduğu beyan edilmiştir. Konum olarak daha az yoğun bir yolda yer almaktadır.

SATILIK 398 .-M² 2.450.000 .-TL 6.156 .-TL/M²



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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-9	E-1
SATIŞ FİYATI		2.500.000	2.450.000	890.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	1262,86	340 7.353	398 6.156	110 8.091
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
KAT	5 Kat	B+Z+A	3	5
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	8%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	28%	-42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.350	6.471	7.879	4.693

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-6	E-7	E-8
KİRA FİYATI		7.500	2.900	14.000
KİRA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		20%	0%	0%
ALAN	1.262,86	245	150	500
BİRİM M ² DEĞERİ		31	19	28
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%
YAPI KALİTESİ		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	25%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	31,63	41	24	29

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 6.320.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 31,63.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
1262,86 m ²	6.350 TL/m ²	8.019.161 TL	1.348.279 \$
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		8.020.000 TL	1.348.420 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaati oluşmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,92 -%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	110	3.750	45.000	890.000	5,06%
Emsal 3	340	11.500	138.000	2.500.000	5,52%
Emsal 4	110	4.000	48.000	975.000	4,92%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 31,63-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

Yerinde yapılan tespitlerde binanın bodrum, zemin, 1. normal katının Burger King firması tarafından iş yeri olarak kullanıldığı, 2. ve 3. normal katların ofis kullanımında olduğu görülmüştür. Bodrum zemin 1. katın toplam kullanım alanı 735,56 m² olup ortalama kira birim değerinin 43 TL/m² olacağı öngörülmüş olup bu katların aylık kira gelirinin 31.900 TL olacağı, 2. ve 3. normal katın her birinin 250,50 m² alanlı olduğu ortalama kira birim değerinin yaklaşık 16 TL/m² olacağı öngörülmüş olup bu katların aylık kira gelirinin toplam 8.000 TL olacağı binanın ortalama toplam aylık kira gelirinin 39.900 TL olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
1262,86 m ²	31,63 TL/m ²	39.946 TL	479.347 TL
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		39.900 TL	479.000 TL

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1262,86 m ²	31,63	479.347,29	5,5%	8.715.405,32
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			8.720.000 TL	1.316.505 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazın Değeri	8.020.000 TL
--------------------------	---------------------

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;**

Taşınmazın Değeri	8.720.000 TL
--------------------------	---------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olup gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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

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

6.5.3 - 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.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 90 Ada 28 nolu parselde kain değerlendirme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış, cins tashihi yapılmış olup tüm yasal süreç ve evrakları tamamlanmış durumdadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında taşınmazların özelliklerine göre 25.-TL ile 60.-TL civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için kiralanabilir alan üzerinden ortalama m² birim kira değeri olarak 31,63.-TL alınmıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu 90 ada 28 parsel üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihihinin de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğın 22. maddesinin (b) bendinde " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet binanın

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

8.020.000 .-TL

(Sekiz Milyon Yirmi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

8.661.600 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

39.900 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
8.020.000	1.348.420	1.210.822	8.661.600 TL

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

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.
 - * 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 adlarını niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.