



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2021-160

Şubat ,2021



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	12.02.2021
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2021-160
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer ve Kira Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi ve Çerkeşli (mahalinde Mimar Sinan) Mahallesi, sınırları içerisinde bulunan 632 Ada 12 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı 32.498,18 m <sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın ve 642 Ada 4 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı 100.943,86 m <sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Altı (37) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	10
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	11

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	18
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	24
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	25
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	26
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	26
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	26
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	26
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	26
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	27
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.	SONUÇ.....	27
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	27
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	28
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	29
9.	RAPOR EKLERİ .....	29

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2021-160 / 12.02.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Mimar Sinan Mah. 632 Ada 12 Parsel ve 642 Ada 4 Parsel Dilovası/KOCAELİ
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kocaeli ili, Dilovası İlçesi, Çekreşli Mah., 32.498,18 m2 yüz ölçümlü Arsa vasıflı 632 Ada 12 Parsel sayılı ve 100.943,86 m2 yüz ölçümlü Arsa vasıflı 642 Ada 4 Parsel sayılı taşınmazlardır.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu taşınmazlar boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çekreşli (mahalinde Mimar Sinan) Mahallesi 632 ada 12 numaralı parsel ve 642 Ada 4 numaralı parsel "12.05.2011 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Küçük Sanayi ve Depolama Alanı Uygulama İmar Planında ,Küçük Sanayi Alanı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, Emsal:1,00 Hmax:9,50 3 kat yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak,dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların bağlı bulunduğu Dilovası Belediyesinde yapılan incelemelerde parseller ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmamaktadır.Ancak taşınmazların tapu kayıtları üzerinde İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ OLUP, BAŞKA BİR KAMUSAL AMAÇLA KULLANILAMAZ şerhi bulunmaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>TOPLAM : 95.000.000,00-TL</b> <b>(Doksan Beş Milyon Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>TOPLAM : 112.100.000,00 TL</b> <b>(Yüz On İki Milyon Yüz Bin Türk Lirası)</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş ve parsel çevresi, parselin oturumu incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖZTÜRK - SPK Lisans No: 902485 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 10.02.2021 itibariyle başlanmış 12.02.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 12.02.2021 tarihinde Özel 2021-160 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Tapuda; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi ve Çerkeşli (mahalinde Mimar Sinan) Mahallesi, sınırları içerisinde bulunan 632 Ada 12 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı 32.498,18 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın ve 642 Ada 4 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı 100.943,86 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2021 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 08.09.2020 tarihinde Özel 2020-943 rapor numarası ile ekspertiz raporu düzenlenmiştir.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr)  
Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 970.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 28  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Tapuda; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi ve Çerkeşli (mahalinde Mimar Sinan) Mahallesi, sınırları içerisinde bulunan 632 Ada 12 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı 32.498,18 m2 yüzölçümlü taşınmazın ve 642 Ada 4 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı 100.943,86 m2 yüzölçümlü taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi ve Çerkeşli (mahalinde Mimar Sinan) Mahallesi, 632 Ada 12 numaralı parsel ve 642 Ada 4 numaralı parsel üzerinde Arsa vasıflı taşınmazlardır. Söz konusu taşınmazlar; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi sınırları içerisinde; D-100 Karayolu üzerinden girilen çevreyolu boyunca yaklaşık 7 km ilerlenerek taşınmazın konumlu olduğu parsellere ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım Gebkim OSB ye giden toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Rapora konu taşınmazlar Gebkim Osb'ye olukça yakın konumdadır. Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde 1970'li yıllarda kurulan ve Türkiye ekonomisine önemli ölçüde katma değer sağlayan sanayi tesisleri bulunmaktadır. Bölge TEM Otoyoluna ve D-100 Devlet Karayoluna direkt bağlantısı, içinden geçen demiryolu hattı, limanları ve Kurtköy Sabiha Gökçen Havaalanına yakınlığı ile özel bir konumda bulunması; Petro Kimya İhtisas Gümrük Müdürlüğü ve Çayırova Gümrük Müdürlüğü faaliyetini bölge içinde sürdürmesi yatırımcıların yer seçiminde önemli bir rol oynamaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



#### Koordinatlar

Enlem:40.8093 Boylam:29.5490



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Kocaeli-Dilovası
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çerkeşli Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 87-8664
ADA - PARSEL	: 632-12
YÜZÖLÇÜM	:32.498,18 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 93356627
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ .....(2333 / 2400) , MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ .....(67 / 2400)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.12.2017 / 3887 (Dilovası TM 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir), 05.07.2018/1761 (Satış işleminden)

İL – İLÇE	: Kocaeli-Dilovası
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çerkeşli Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 87-8699
ADA - PARSEL	: 642-4
YÜZÖLÇÜM	:100.943,86 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 93356709
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ .....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 10.06.2016 / 1460 (Dilovası TM İmar (TSM))

### **3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

#### **Beyan:**

\*İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ OLUP, BAŞKA BİR KAMUSAL AMAÇLA KULLANILAMAZ Dilovası TM 2942 S.Y. 30. Maddesi Gereği Belirtmenin Tesisi Yev: 6049 Tarih: 25/07/2005 (MÜŞTEREK)

\*\*Finansal Kiralama Sözleşmesi: Beşiktaş 16.Noterliğinin 14.06.2013 tarih 27161 sayılı noter sözleşmesi (SN:7864319) MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6120568270 Dilovası TM Satış Yev: 1455 Tarih: 14/06/2013 (642 Ada 4 Parsel için)

**İrtifak:** Kayıt bulunmamaktadır.

**Rehin:** YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 1.dereceden 17.300.000 USD bedelle ipoteklidir. Yev: 3549 Tarih: 24/11/2017 (632 Ada 12 Parsel 2333 / 2400 hissesi için)

**Şerh:** Kayıt bulunmamaktadır.

### **3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Söz konusu parsellerden, 632 Ada 12 Parsel numaralı taşınmazın 2333 / 2400 hissesi 28.12.2017 tarihinde yapılan Dilovası TM 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir işleminin sonucu MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. 632 Ada 12 Parsel numaralı taşınmazın 67 / 2400 hissesi 05.07.2018 tarihinden yapılan Satış işleminin sonucu MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.

Söz konusu parsellerden 642 Ada 4 parsel numaralı taşınmazın son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Dilovası TM İmar (TSM) tescilli Yev: 1460 Tarih: 10.06.2016 tarih ve malik 'HALK FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli (mahalinde Mimar Sinan) Mahallesi 632 ada 12 numaralı parsel ve 642 Ada 4 numaralı parsel "12.05.2011 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Küçük Sanayi ve Depolama Alanı Uygulama İmar Planında ,Küçük Sanayi Alanı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, Emsal:1,00 Hmax:9,50 3 kat yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Dilovası Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlardan 642 Ada 4 numaralı parselin Tapu kayıtları üzerinde Finansal Kiralama Sözleşmesi: Beşiktaş 16.Noterliğinin 14.06.2013 tarih 27161 sayılı noter sözleşmesi bulunmaktadır. Yev: 1455 Tarih: 14/06/2013 ( Söz konusu sözleşme tarafımızca görülmemiştir. )

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa olup, Dilovası Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu parseller boş arsa olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu parseller boş arsa niteliklidir.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

**DİLOVASI İLÇESİ HAKKINDA;**

1955 yılında yapılan E-5 karayolunun bu bölgeden geçmesiyle bölge değer kazandı.

1960 yıllarında Dilovası'nda sanayileşme başlamış olup 1980'li yıllarda nüfus hızla artarak gecekondulaşmayla birlikte kentleşme başlamıştır.1964'te Marshall Boya, İzocam, 1969'da Çolakoğlu, Sümerbank, Nasaş, Olmuk-Sa, Lever-İş, Sedef Gemi gibi ardından da Dyo, Basf Sümerbank, Kimaş gibi birçok fabrika kuruldu.Dünyada ve Türkiye de isim yapmış birçok sanayi tesisi Dilovası'nda faaliyet göstermektedir.31 Aralık 1986 tarih ve 19328 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 33202 nolu karar ile Çerkeşli Köyü ve Muallimköy birleştirilerek Dilovası'nda bir belediye kurulması kararlaştırılmış, söz konusu belediye 7 Haziran 1987 tarihinde yapılan belediye başkanlığı seçimlerinden sonra Dilovası Belediyesi adı altında hizmete başlamıştır.Daha sonra Yukarı Çerkeşli Köyü ile Muallim Köyü'nün daha sonra Dilovası Belediyesi'nden ayrılıp tekrar müstakil bir köy durumuna getirilmesi için bir referandum yapılmış, Çerkeşli Köyü ve Muallim Köy Haziran 1988 tarihinde İçişleri Bakanlığının onayıyla Dilovası beldesinden ayrılıp tekrar müstakil birer köy durumuna gelmişlerdir.Dilovası ilçesi, 22 Mart 2008 Tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile kurulmuştur. İlçenin sınırları, Dilovası beldesi merkez olmak üzere Tavşancıl ilk kademe belediyesinin mahalleleri ile birlikte birleşmesi, Tepecik, Çerkeşli, Köseler ve Demirciler köylerinin bağlanması il belirlenmiştir. İlçenin nüfusu 42.668'dir. Yüzölçümü 118 km2 olup, km2 ye yaklaşık 361 kişi düşmektedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan vadi tabanına oturmuş olan sanayi tesisleri İzmit, İstanbul hatta Türkiye'nin önemli tesislerindedir. Ulaşım imkanlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya uygun olması, ilçede endüstrinin hızla gelişmesine sebep olmuştur. İlçe, içinde barındırdığı büyüklü, küçüklü sanayi tesisleri ile adını Türkiye'ye duyurmuş bu itibarla hızla göç aldığı için köy statüsünde gelişime cevap verememiş ve 1987 yılında Dilovası Belde Belediyesi kurulmuştur. (Dilovası Belediyesi web sitesi) Dilovası düzlüğünün dolması sonucu kent, kuzey, kuzeydoğu ve kuzeybatı yönüne doğru gelişirken batıda Gebze ilçesine doğru dagenişmektedir. DİLOVASI İLÇESİ'NE BAĞLI KÖYLER,TEPECİK KÖYÜ: İl merkezine 55 km mesafede, 438 kişi nüfuslu bir köydür. Tarım ve hayvancılık yapılır. Köyün zengin yemek ve tatlı çeşitleri vardır. Karadeniz, Akdeniz ve kara iklimi iç içedir. İçme suyu şebekesi var ve yeterlidir. Köy konağı mevcut olup, 1 adet su deposu ve 1 adet köy çeşmesi vardır. Köy yolu asfaltdır. Doğalgaz ve kanalizasyon şebekesi yoktur.

**ÇERKEŞLİ:** Hereke tipi halı dokumacılığı ilerlemiştir. Köyün üç tarafı pek yüksek olmayan dağlarla çevrilidir. Çavuş üzümü ünlüdür. Hayvan ağılları ile modern tavuk çiftliği vardır. Köyün amatör spor kulübü ve Avcılık ve Atıcılık kulübü vardır. Adını Bizans ordusu ile çarpışan Türk ordusunun Çerkez bölüğünden aldığı bilinmektedir. Köy konağı mevcuttur. İçme suyu şebekesi var ve yeterlidir. 1 adet su deposu, 4 adet köy çeşmesi vardır. Doğalgaz şebekesi olmayıp, kanalizasyon şebekesi vardır. Köy yolu asfalttır.**KÖSELER:** İzmit'e 45 km mesafededir. Tarım ve hayvancılık yapılıdır. Köy düğünlerinde çeşitli adetler görülür. Karadeniz iklimi hüküm sürer. Köy konağı mevcuttur. İçme suyu şebekesi var ve yeterlidir. Doğalgaz şebekesi olmayıp, kanalizasyon şebekesi vardır. Köy yolu asfalttır.**DEMİRCİLER:** İzmit'e 45 km mesafededir. Köyün ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanır. Köyde ilköğretim okulu olmayıp taşınmalı eğitim vardır. Karadeniz iklimi hüküm sürer. Köy konağı vardır ve 19.yy Osmanlı mimarisinin bir örneğidir. İçme suyu şebekesi var ancak yetersizdir. 1 adet su deposu, 3 adet köy çeşmesi vardır. Doğalgaz ve kanalizasyon şebekesi yoktur. Köy yolu asfalttır.

**DİLOVASI**  
Nüfus: 50.551

Dilovası nüfusu 2019 yılına göre 50.551.

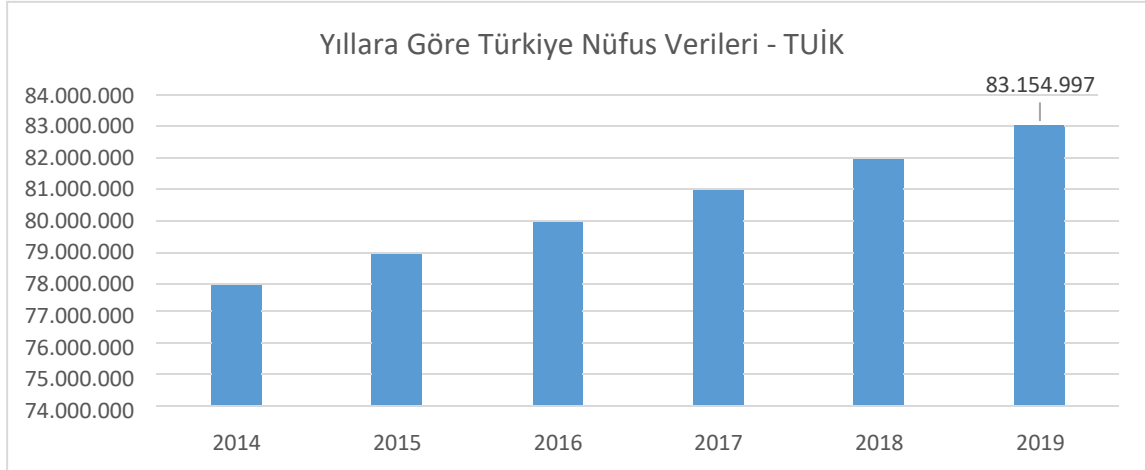
Bu nüfus, 26.039 erkek ve 24.512 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %51,51 erkek, %48,49 kadındır.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

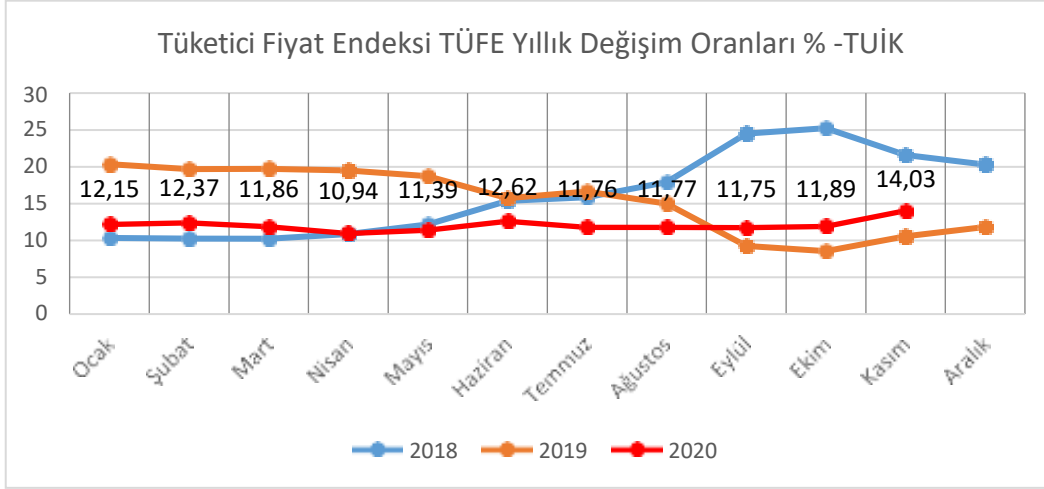
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

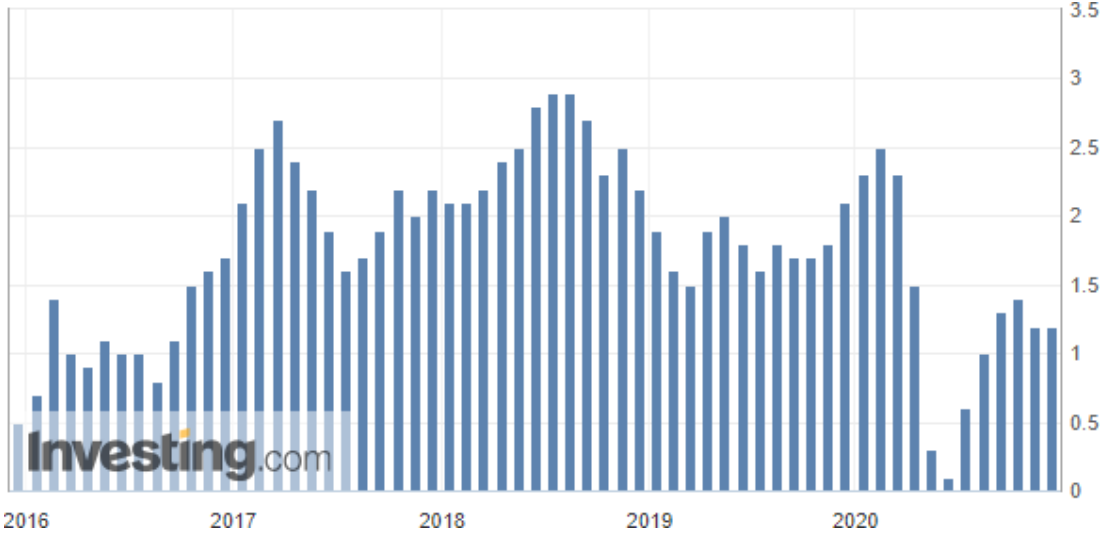


Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

**Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;**



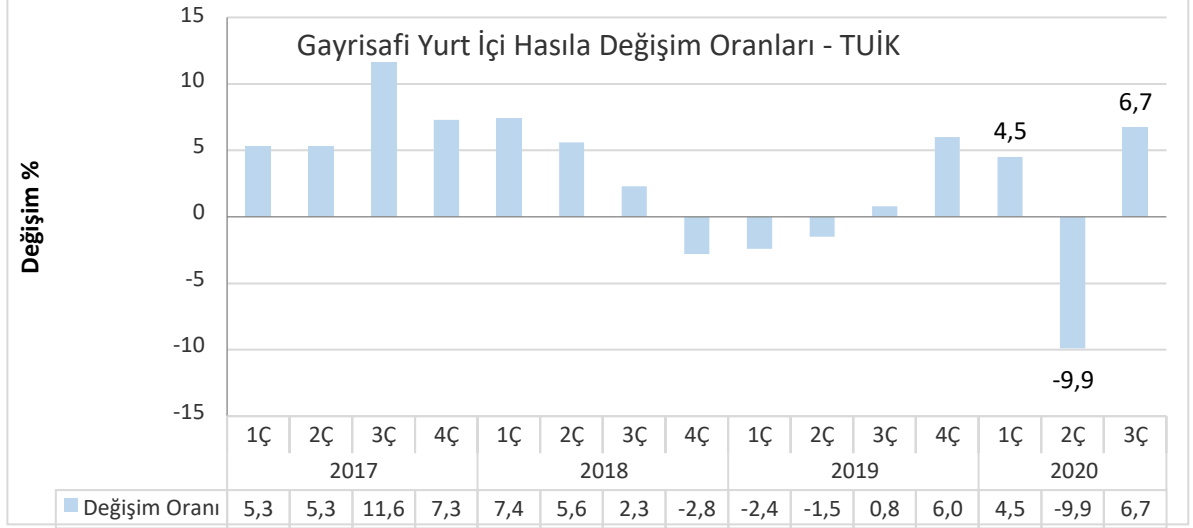
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 arttı. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. Son 5 ve 10 yıllık veriler baz alındığında yıllık bazda enflasyon oranı ortalama %1,50 - %2,00 seviyelerinde olduğu görülmektedir. Aralık 2020 itibariyle bu oran %1,20 seviyesindedir.

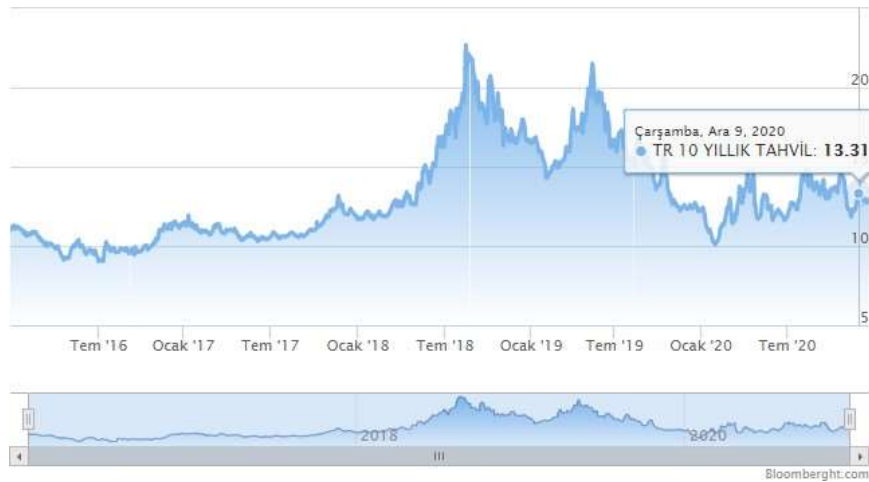


### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

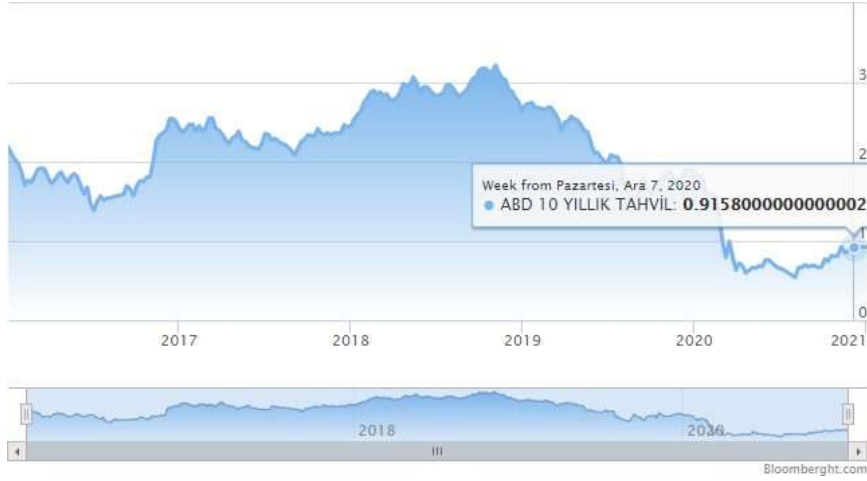


GSYH 2020 yılının 3.ncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı. (TÜİK)

### Δ TR ve USD 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

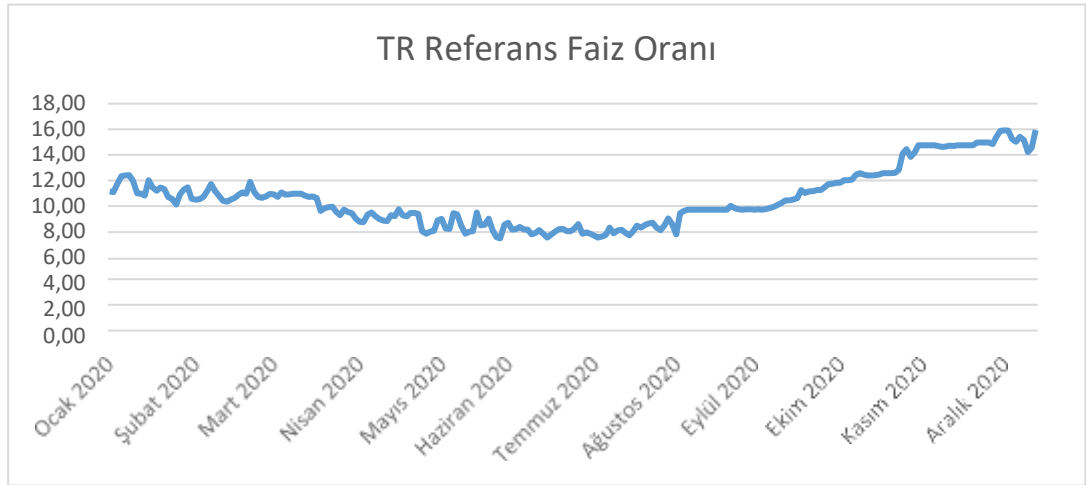


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2020 itibariyle ortalama %13,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2020 itibariyle ortalama 0,90% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Δ TR ve USD LIBOR Faiz Oran Değişimi;



BB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle alış 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ağustos sonrası %10 üstünde seyrine devam etmektedir.



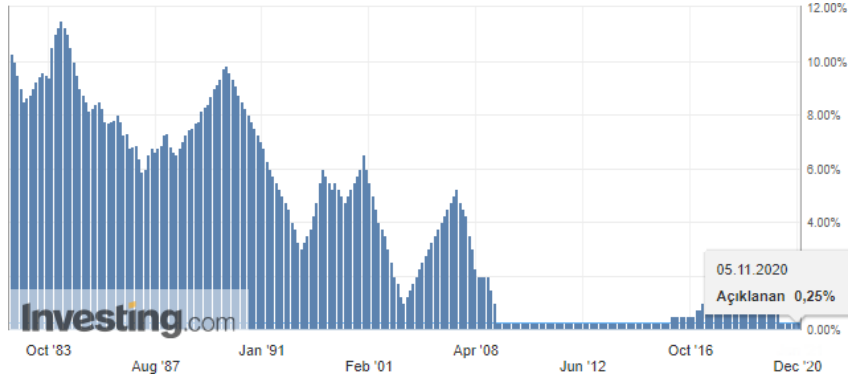
SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | ICE

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altına seyrine devam etmektedir.

#### **Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 15,00% tir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %15,00 tir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2020 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

### **Δ Bankaların Vadeli Mevduat Döviz Faiz Oran Değişimi;**

Günümüz itibariyle TCMB tarafından belirlenen azami mevduat faiz oranlarında USD için 1 yıla kadar 0,01% - 10,00% aralığındadır. Türkiye’de bulunan kamu ve özel bankalar dahilinde ise 1 yıllık (anapara kısıtları dahilinde) USD mevduat faizi ise 0,5% ila 2,00% aralığında uygulanmaktadır.

(T.C. Ziraat Bankası A.Ş. 365 gün üzeri için 2,00%, Vakıflar Bankası T.A.O 365 gün üzeri için 2,00% ve T.Halk Bankası A.Ş. 1,00% olarak uygulamaktadır. )

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

632 Ada 12 Parsel; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi içerisinde yer alan 32.498,18 m2 yüzölçümüne sahip arsadır. Jeolojik olarak 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Taşınmaz hafif eğimli bir arazi topoğrafyasına sahiptir. Taşınmazın Dilovası Belediyesi Müdürlüğü imar arşivinde yapılan araştırmalara göre, üzerinde herhangi bir yapı görünmemektedir. Taşınmazın imar yolu’na yaklaşık 410 mt cephesi bulunmaktadır.

642 Ada 4 Parsel; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi içerisinde yer alan 100.498,18 m2 yüzölçümüne sahip arsadır. Jeolojik olarak 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Taşınmaz hafif eğimli bir arazi topoğrafyasına sahiptir. Taşınmazın Dilovası Belediyesi Müdürlüğü imar arşivinde yapılan araştırmalara göre, üzerinde herhangi bir yapı görünmemektedir. Taşınmazın imar yolu’na yaklaşık 250 mt cephesi bulunmaktadır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda boş arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda boş arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.



#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda boş arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

#### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ** **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış

olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

#### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, Küçük Sanayi Alanında bulunan, Emsal:0,70 Hmax:9,50 yapılaşma koşullarına sahip 1.000 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 1.750.000TL bedelle satılıktır.

**Not:**Emsalin taşınmazlara göre hafriyat masrafı daha düşük olup, konum ve şerefiye bakımından taşınmazlara göre daha yüksek şerefiyelidir.Emsal uzun süredir satılıktır.

**Not:**Emsale konu taşınmazın alanının düşük olması, birim fiyatını olumlu yönde etkilemiştir.

1.750.000TL / 1000 m2 x 0,80 p.p x 0,60 şerefiyesi düzeltmesi : 840 TL/m2

**Center Gayrimenkul: 0 532 376 75 39**

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, Depolama Alanında bulunan Emsal:1,00 Hmax:Serbest yapılaşma koşullarına sahip, 7.400 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 7.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal uzun süredir satılıktır.

**Not:**Emsale konu taşınmazın alanının düşük olması, birim fiyatını olumlu yönde etkilemiştir.

7.000.000TL / 7400 m2 x 0,90 p.p x 0,85 alan düzeltmesi: 723 TL/m2

**Büyüktepe Gayrimenkul: 0 533 650 43 20**

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu,osb içerisinde, Sanayi Alanında bulunan, Emsal:1,00 Hmax:Serbest yapılaşma koşullarına sahip, 16.000 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 28.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal uzun süredir satılıktır.

**Not:** Emsal osb içinde olup, konum,imar durumu ve alt yapı özellikleri bakımından taşınmaza göre daha yüksek şerefiyelidir.

28.000.000TL / 16000 m2 x 0,80 p.p x 0,60 şerefiye düzeltmesi : 840 TL/m2

**Yılbay Gayrimenkul: 0 532 591 19 94**

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, Depolama Alanında bulunan Emsal:1,00 Hmax:Serbest yapılaşma koşullarına sahip, 4.100 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 6.000.000TL bedelle satılıktır.

**Not:**Emsalin taşınmazlara göre hafriyat masrafı daha düşük olup, konum ve şerefiye bakımından taşınmazlara göre daha yüksek şerefiyelidir. Emsal uzun süredir satılıktır.

**Not:**Emsale konu taşınmazın alanının düşük olması, birim fiyatını olumlu yönde etkilemiştir.

6.000.000TL / 4100 m2 x 0,80 p.p x 0,70 şerefiye düzeltmesi: 819 TL/m2

**Burada Gayrimenkul: 0 533 211 58 90**

**Emsal 5 [Genel Beyan]:** Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler sonucunda bölgede küçük sanayi dükkanlarının yapılması durumunda 5000 -6000 TL/m2 civarında satılabileceği belirtilmiştir.

### Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde hızla değişen kur ve piyasa koşulları neticesinde beklenti fiyatının oluştuğu görülmüştür. Yapılan incelemede bölgedeki arzın talebin üzerinde olduğu, ayrıca bölgedeki arsa m2 lerinin yüksek ve alıcı potansiyelinin kısıtlı olması ve gayrimenkul piyasasındaki durgunlukta göz önünde bulundurulduğunda istenen fiyatların yüksek olduğu, adil satış fiyatlarının yaklaşık 600-900 tl/m2 olacağı düşünülmektedir.

Taşınmazların Dilovası Osb bölgesine ve ana arterlere oldukça yakın konumlu olması değerlerini olumlu yönde etkilemekteyken, taşınmazların hafriyat masraflarının yüksek olması, yüzölçümlerinin büyük olması, bölgenin OSB tarzı sanayi bakımından gelişmiş olması değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

**Bölgede benzer nitelikte küçük sanayi dükkanı olmamasına rağmen bölge emlakçılarından alınan beyanlar doğrultusunda yapılması durumunda birim değerlerin 5000 - 6000TL/m2 civarında olabileceği belirtilmiştir. Belirtilen değerler, projenin yapı kalitesi, dükkanların doluluk oranı, ulaşım imkanları, projenin reklam kabiliyeti gibi etkenlere göre değişiklik gösterebilecektir.**

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı ile elde edilen veriler ve görüşler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu konumu, parselin geometrik şekli, konumu, arazi yapısı, sını ve ticari potansiyeli, sosyal-kültürel donatılara uzaklığı, cadde/bulvar cephesi, çevre teşekkülü ve taşınmaz değerine etki eden olumlu-olumsuz diğer etkenler de dikkate alınmıştır.



Bölge ticari ve sınai açısından henüz gelişimini tamamlamamış bir bölge olup, gelişim süresinin uzun sürebileceği öngörülmektedir. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde hızla değişen kur ve piyasa koşulları neticesinde beklenti fiyatının oluştuğu görülmüştür. Yapılan incelemede bölgedeki arzın talebin üzerinde olduğu, ayrıca bölgedeki arsa m<sup>2</sup> lerinin yüksek ve alıcı potansiyelinin kısıtlı olması ve gayrimenkul piyasasındaki durgunlukta göz önünde bulundurulduğunda istenen fiyatların yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmazların Dilovası Osb bölgesine ve ana arterlere oldukça yakın konumlu olması değerlerini olumlu yönde etkilemekteyken, taşınmazların hafiyat masraflarının yüksek olması, taşınmazların küçük sanayi imarına sahip olması, bölgenin OSB tarzı sanayi yapılaşmasına sahip olması ve yüzölçümlerinin yüksek olması değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Ada-Parsel	Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
632-12	32.498,18 m <sup>2</sup>	X	769TL/m <sup>2</sup>	=	25.000.000-TL
642-4	100.943,86 m <sup>2</sup>	X	693TL/m <sup>2</sup>	=	70.000.000-TL

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri ~ **95.000.000,00 –TL** olarak takdir edilmiştir.

#### **Maliyet Yaklaşımı**

#### **Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

**(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Ekspertize konu taşınmazların arsa değerine mevcut imar durumu , bölgede bulunan emsaller dikkate alınarak Pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılan arsa değeri **95.000.000,00 TL**'dir.

### **Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda boş arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda boş arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

## **5.2 Gelir Yaklaşımı**

### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

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

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

#### **→İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çererebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### →**Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır.

### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Mevcut durumda taşınmazlar için herhangi bir kira birim değeri belirlenmemiştir.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme yönteminde gelir analizi kullanılmamıştır.

## **5.3 Diğer Tespit ve Analizler**

### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Mevcut durumda taşınmazlar için herhangi bir kira birim değeri belirlenmemiştir.

### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılaşma oldukça seyrek olup, konut ve ticari amaçlı yapılaşma oldukça düşüktür.

### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılaşma oldukça seyrek. Bölgede küçük sanayi tarzı yapılaşma da bulunmamaktadır. Bu sebeple bölgede benzer parseller için hazırlanan bir proje yoktur. Olası bir proje yapılması durumunda , proje içerisinde yer alacak taşınmazların, yapı kalitesi, doluluk oranı, reklam kabiliyeti gibi etkenlere göre birim değerleri değişiklik gösterebilecektir. **Parsel üzerine donanımlı ve bölge halkına hitap eden küçük sanayi sitesi yapılması durumunda sanayi sitesi içerisindeki dükkanların m2 birim değerlerinin 5.000 TL/m2 - 6.000 TL/m2 civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.**

### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna küçük sanayi sitesi olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu parseller tek başına rapora konu olmuş olup bölünmüş veya müşterek kullanılan kısım bulunmamaktadır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme konusu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel, boş arsa vasıflı olup taşınmazın arsa değerine Pazar yaklaşımı ile ulaşılmıştır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru olmadığından maliyet yöntemi, taşınmazların hali hazırda herhangi bir geliri olmadığından ise gelir yöntemi uygulanmamıştır.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan TOPLAM Arsa Değerleri : 95.000.000,00 TL**

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### **6.3 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı olarak 632 ada 12 parsel üzerinde ipotek bilgisi bulunmaktadır. Taşınmazların tasarrufa konu olması durumunda ilgili ipoteğin kaldırılması önerilmektedir.

### **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar haricinde arsa payı üzerinden devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın Son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

**6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi gereği "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar bu bentte yer alan işlemleri gerçekleştiremezler. " portföye alınmalarında engel yoktur. Ancak Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (c) bendi gereği "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." maddesine istinaden 632 ada 12 parsel tapu kaydında ipotek olması sebebiyle ipotegin terkinde durumunda portföye alınmasında herhangi bir sorun olmayacaktır.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Tapuda; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi ve Çerkeşli (mahalinde Mimar Sinan) Mahallesi, sınırları içerisinde bulunan 632 Ada 12 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı 32.498,18 m2 yüzölçümlü taşınmazın ve 642 Ada 4 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı 100.943,86 m2 yüzölçümlü taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen arsa değerleri sonucu nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

**Rakamla;95.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Doksan Beş Milyon Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 112.100.000,-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:7,0637 TL 'dir.*

Burak ÖZTÜRK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902485	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

**→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.**

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri