

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

KOCAELİ İLİ, KARTEPE İLÇESİ, UZUNTARLA MAHALLESİ, 373 ADA 6 PARSEL  
NUMARASINDA KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700007

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

**İÇİNDEKİLER**

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI .....	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI .....	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ .....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI .....	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI .....	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	7
<b>4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	<b>8</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	9
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	11
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	11
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER .....	11
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	11
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>11</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	12
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	17
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	<b>21</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI .....	21
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	21
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI .....	21
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	22
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	22
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	<b>25</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	25
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	25
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	25
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	28
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ .....	29
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	29
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	29
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
<b>8.SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	<b>30</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	30
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	30
<b>9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b> .....	<b>31</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700007'dir.

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 373 ada 6 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki (767/1200) payının Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mustafa CEYLAN – SPK Lisans No: 404356

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

##### **BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

## **2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

## **2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

### **2.3.1 PAZAR:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### **2.3.2 PAZAR DEĞERİ:**

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## BÖLÜM 3

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

373 ADA - 6 PARSEL	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: KARTEPE
MAHALLESİ	: UZUNTARLA
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PAFTASINDADIR
PAFTA NO	: G24D03B3C
ADA NO	: 373
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.066,11
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 43
SAHİFE NO	: 4332
TARİH	: 25.02.2008; 31.12.2010
YEVMIYE NO	: 2787; 16087
MALİK	: UZUNTARLA BELEDİYESİ (433/1200) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (767/1200)

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

#### 373 ADA-6 PARSEL

KARTEPE Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat 09.37’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- TEK lehine, 1.373 m<sup>2</sup>’lik kısımda irtifak hakkı (26.07.1962 tarih ve 2140 yevmiye nolu).\*
- Kuvvetli akım elektrik tesisatının bakım işletme ve tesislerine dair talimatnamenin 89 ve 110. maddeleri uyarınca 280 m<sup>2</sup>’lik saha 70 Lira bedel karşılığında Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (23.11.1964 tarih ve 3438 yevmiye nolu).\*
- TEK lehine 1.373 m<sup>2</sup>’lik kısımda irtifak hakkı (29.11.1964 tarih ve 3563 yevmiye nolu).\*
- TEK lehine 1.373 m<sup>2</sup>’lik kısımda irtifak hakkı (03.10.1967 tarih ve 4620 yevmiye nolu).\*
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,50 m<sup>2</sup>’lik kısımda irtifak hakkı (19.09.1968 tarih ve 5175 yevmiye nolu).\*

**Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**\*Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

#### 3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.37’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Taşınmazın 433/1200 hissesi Uzuntarla Belediyesi mülkiyetinde olup, Uzuntarla Belediyesi imar uygulaması sonucunda parselden pay/hisse sahibi olmuştur. Uzuntarla Belediyesi Kartepe Belediyesine devrolmuştur.

#### 3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Kartepe Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 373 ada 6 parsel, 02.04.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” içerisinde kalmakta, E: 0,60, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haizdir.

#### 3.3.1 KARTEPE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde doğal bitki örtüsü ve değişik tür ve yaşlarda ağaçlar bulunmaktadır.



### 3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

#### 3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.37’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### 3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

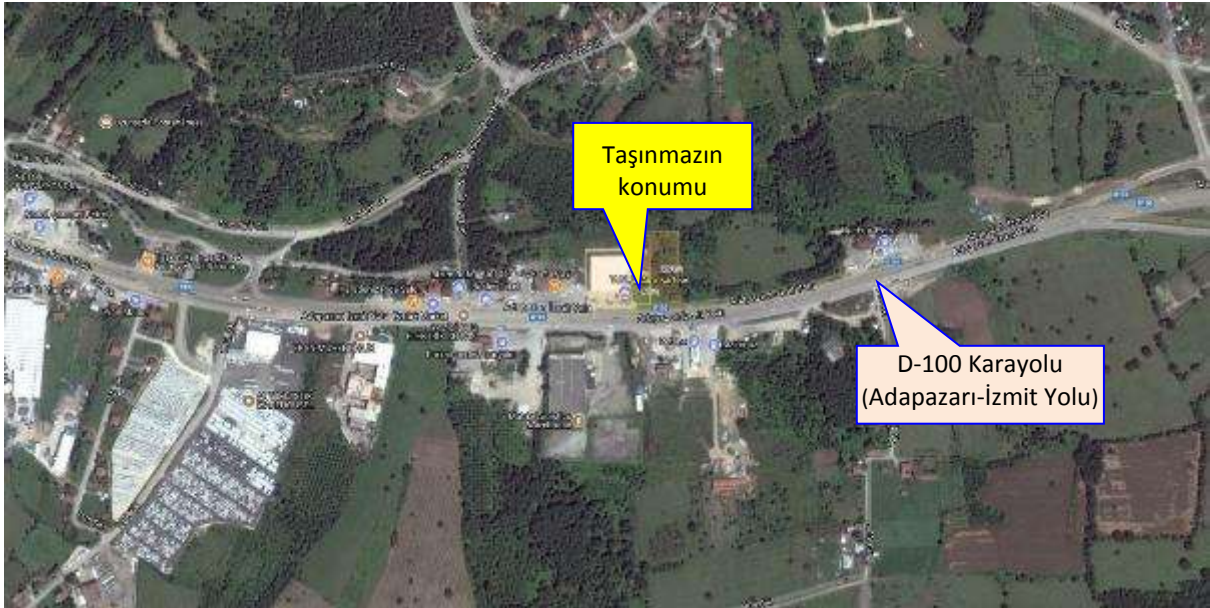
Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, taşınmazın plan tasdik tarihi 02.04.2010 olup, taşınmazın imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

## BÖLÜM 4

### 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 373 ada 6 parsel adresinde yer almakta ve **N: 40.729895, E: 30.146115** coğrafi koordinatlarda konumlanmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz D-100 (İzmit - Adapazarı Yolu) Karayolunun kuzeyinde, karayoluna cephelidir.





Konu taşınmaza ulaşım; Kocaeli Cengiz Topel Havalimanı önünden D-100 (İzmit - Adapazarı Yolu) Karayolu üzerinde ilerlerken yaklaşık 4,4 km sonra sol tarafta D-100 Karayolunun kuzey cephesinde Temka Cam Fabrikası'nın güneydoğu cephesine bitişik konumdadır.

Konu taşınmazın güneyinde D-100 Karayolu üzerinde ticari işyerleri, diğer yönlerde ise site tarzında 1-2 katlı villalar ile çok sayıda boş arsa bulunmaktadır. Yakın çevresinde; Ant Lojistik Warehouse, Eran Mühendislik, Temka Cam Fabrikası, Crystal Continental Otel bulunmaktadır.



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla 373 ada 6 parselde kayıtlı 1.066,11 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz arsa nitelikli olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları yapılaşmaya bağlı olarak devam etmektedir.

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konu taşınmaz geometrik dikdörtgen formunda olup topografik olarak güneyden kuzeye doğru %70 alçalan bir eğime sahiptir. Taşınmaz güneyden D-100 Karayoluna yaklaşık 27 m, doğu yönünden 373 ada 8 parsel, batı ve kuzey yönünden 373 ada 5 parsel cephelidir. Taşınmaz arsa nitelikli ve üzerinde herhangi bir bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde doğal bitki örtüsü ve değişik tür ve yaşlarda ağaçlar bulunmakta olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

#### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 5

### 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.



## 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

### 5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



#### **Türkiye'nin Coğrafi Yapısı**

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

### 5.1.2 NÜFUS

## TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıl	Yıllara ve cinsiyete göre ilçe merkezleri ve beldeler nüfusu, 1927-2016									Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
	Toplam / Total			İlçe/ilçe merkezleri / Province and district centers			Beldeler ve köyler / Towns and villages			Toplam / Total			İlçe/ilçe merkezleri / Province and district centers			Beldeler ve köyler / Towns and villages			Yıl
	Toplam / Total	Erkek / Male	Kadın / Female	Toplam / Total	Erkek / Male	Kadın / Female	Toplam / Total	Erkek / Male	Kadın / Female	Toplam / Total	Erkek / Male	Kadın / Female	Toplam / Total	Erkek / Male	Kadın / Female	Toplam / Total	Erkek / Male	Kadın / Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi <sup>(2)</sup>																			
2007	70 586 296	35 275 533	35 229 723	49 747 820	24 928 955	24 818 874	20 838 267	10 447 548	10 390 845	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 <sup>(3)</sup>	71 517 100	36 001 104	35 616 846	53 611 723	26 945 026	26 664 917	17 905 377	8 954 340	8 951 025	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 <sup>(4)</sup>
2009	72 951 312	36 467 470	36 008 842	54 807 219	27 580 757	27 217 730	17 754 093	8 872 983	8 881 170	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 772 988	37 143 182	36 679 806	56 222 356	28 308 956	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 706 308	100,0	100,0	100,0	76,1	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 864	37 191 316	57 385 706	28 862 676	28 632 431	17 338 563	8 678 078	8 668 104	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 304	37 565 168	37 871 216	58 440 431	29 368 250	29 100 203	17 178 953	8 627 938	8 671 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 <sup>(4)</sup>	76 867 884	38 473 360	38 194 504	70 054 413	35 135 735	34 858 818	8 633 461	3 327 565	3 295 885	100,0	100,0	100,0	81,3	81,3	81,1	8,7	8,7	8,8	2013 <sup>(5)</sup>
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 765 980	35 670 180	6 409 722	1 290 312	1 301 470	100,0	100,0	100,0	81,8	81,7	81,8	8,2	8,3	8,2	2014
2016	78 745 953	39 511 191	39 229 862	72 923 134	36 575 825	36 148 739	6 217 989	1 154 706	1 083 123	100,0	100,0	100,0	82,1	82,1	82,1	7,9	7,9	7,9	2016
2016	79 014 871	40 142 650	38 771 221	73 671 748	36 935 010	36 725 738	8 143 126	3 107 640	3 026 483	100,0	100,0	100,0	82,3	82,2	82,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016  
 (1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.  
 (2) İlçe, beldeler ve köyler nüfusları belirlenirken; nüfus ve istatistik işleri Genel Müdürlüğü (MİGEM) tarafından, ilçe düzeyinde ve köyler düzeyinde ilçe ve köy idari sınırları (2017 yılı yeminli sınırları) göz önünde bulundurularak yapılmıştır.  
 (3) Her ilin nüfusu, ilçe ve köyler nüfuslarının toplamıdır. İlçe ve köyler nüfusları arasında büyük farklılıklar söz konusu değildir, 4/5 nüfus köyler tarafından yapılmıştır.  
 (4) Bir önceki yıla göre "ilçe ve köyler" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıklar söz konusu değildir, 5/6 nüfus köyler tarafından yapılmıştır.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016  
 (1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex-ratios.  
 (2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal activity and other changes regulated in the national census database (2017) by the General Directorate of Statistics and Demography (MİGEM) in accordance with the current regulations and administrative boundaries.  
 (3) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative changes regulated by Law No. 6362.  
 (4) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative changes regulated by Law No. 6360.

### 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız



kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

#### Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)\*



\* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmamıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine

gelmiştir.2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

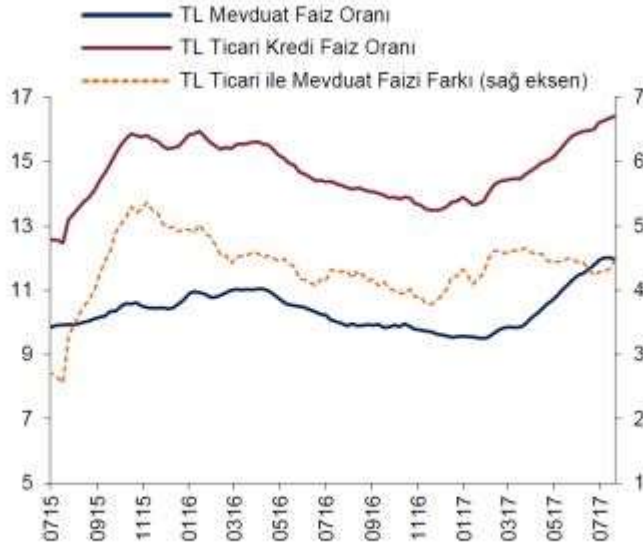


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

#### TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O,%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

#### Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Q1'15	Q2'15	Q3'15	Q4'15	Q1'16	Q2'16	Q3'16	Q4'16	Q1'17
<b>Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)</b>	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
<b>Kullandırılan kredi sayısı (adet)</b>	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılı sonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### KOCAELİ İLİNE AİT BİLGİLER COĞRAFİ KONUM:

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31' - 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km<sup>2</sup>'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Uzuntarla'nın hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı 27'dir. Km<sup>2</sup>'ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.





- Kocaeli İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

## ULAŞIM

Kocaeli'nin 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. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

**Denizyolu:** Şehirde Derince Limanı (ro-ro) mevcuttur. Merkeze 8 km uzaklıktadır. Şehir merkezinde İzmit marinasından Gölcük, Değirmendere, Karamürsel marinalarına iç hatlarda gün boyu feribot seferleri yapılmaktadır. Tüm marinalara özel araçlar ve halk otobüsleri ile ulaşım mümkündür.

**Havayolu:** Kocaeli'de şehir merkezine 15 km mesafede Cengiz Topel Havalimanı mevcuttur. Havalimanına taksi, otobüs ve minibüsle gidilir. Kocaeli- Ankara seferleri mevcuttur. Uluslararası uçuşlara kapalıdır.

**Demiryolu:** Şehirde İzmit Tren istasyonu bulunmaktadır. Şehrin merkezinde olup şehiriçi otobüs, minibüs ve özel araçlarla ulaşım mümkündür. İstanbul ve Trakya'yı Anadolu'ya bağlayan demiryolu üzerindedir.

**Karayolu:** Anadolu'yu İstanbul'a bağlayan D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu şehirden geçmektedir ayrıca D-130 Karayolu Yalova ve Bursa'yı Kocaeli'ye bağlamaktadır. Kocaeli Ankara'ya 350 km, İstanbul'a 85 km, Sakarya'ya 37 km, Düzce'ye 104 km, Bolu'ya 147 km, Yalova'ya 81 km, Bursa'ya 130 km ve Bilecik'e 135 km mesafededir.





- İzmit Körfezi'nin Görünümü

#### **EKONOMİK YAPI:**

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

## KARTEPE İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Kocaeli merkeze 8 km uzaklıktadır. Arabayla Kartepe İstanbul'dan yaklaşık 1,5, Ankara'dan ise 3 saat sürer. Merkez belediye Köseköy'ün kuruluşu 1600'lü yıllara kadar gitmektedir. Ancak, zaman zaman yapılan kazılarda ortaya çıkan Roma ve Bizans dönemlerine ait tarihi eser ve mezarlara bakıldığında Köseköy'ün kuruluşunun 1600'lü yıllardan çok daha önceki tarihlere dayandığı, Bitinya ile başladığı söylenebilir. Kurtuluş Savaşı'nda çevre köylerde ikamet eden Rumlar hem beldeye hem de belde halkına büyük zarar vermişlerdir. 1925 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan nüfus mübadelesi sonunda Yunanistan'dan Türkiye'ye gönderilen vatandaşların yerleşmeleri ile göç almaya başlayan Köseköy, daha sonraki yıllarda başta Karadeniz Bölgesi olmak üzere, ülkemizin değişik yörelerinden göç almaya devam etmiştir. Kartepe ilçesi doğu kesimi sanayi ağırlıklı olmakla beraber batıya ilerledikçe Sapanca Gölü'ne ulaşılmasıyla Eşme ve Uzuntarla ve çevresindeki yerleşim alanları doğal güzeleğe sahiptirler. Kartepe ilçesinin nüfusu 101.692 kişi, yüzölçümü 269 km2'dir. Kartepe ilçesi Sarımeşe, Suadiye, Köseköy, Derbent, Balaban, Uzuntarla, Uzunçiftlik, Acısu, Arslanbey, Uzuntarla beldelerinin birleşimiyle olmuştur ve 9 tane köyü vardır.

### Yıllara Göre Kartepe Nüfusu

Yıl	Kartepe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	111.790	56.854	54.936
2015	107.988	54.991	52.997
2014	104.882	53.302	51.580
2013	101.692	51.724	49.968
2012	99.410	50.258	49.152
2011	96.585	48.812	47.773
2010	93.809	47.222	46.587
2009	90.407	45.592	44.815
2008	87.896	44.595	43.301



## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

#### 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan "**Kalıntı Yöntemi**" kullanılmıştır. Kalıntı yöntemi, geliştiriminin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

#### **6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

##### **\* Emsal-1: Şentürk Gayrimenkul ve İnşaat: 532 4931856**

Konu taşınmazın yaklaşık 400 m güneybatısında, D-100 Karayolunun güney tarafına cephe, kısmen bakım ve akaryakıt tesis alanı, kısmen konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,40, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 179 ada 40 parsel numaralı 5.067,19 m<sup>2</sup> alanlı boş arsanın 3.000.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol cephesi ve konumu bakımından benzer şerefiyededir. (592 TL/m<sup>2</sup>)

##### **\* Emsal-2: Çağdaş Emlak: 532 5567680**

Konu taşınmazın yaklaşık 1.350 m kuzeybatısında, D-100 Karayolunun kuzey tarafına cephe, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 253 ada 2 ve 9 parsel numaralı toplam 6.474,37 (3.019,78+3.454,59) m<sup>2</sup> alanlı boş arsanın 4.000.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol cephesi ve konumu bakımından benzer şerefiyededir. (618 TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-3: Osmanlılar Emlak & İnşaat: 533 9216241**

Konu taşınmazın yaklaşık 850 m kuzeydoğusunda, D-100 Karayolunun kuzey tarafına cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50m. yapılaşma şartlarını haiz, 152 ada 1 ve 2 parsel numaralı toplam 9.564,52 (5.796,02+3.768,50) m2 alanlı üzerlerinde ekonomik değeri olmayan bina bulunan arsanın 3.825.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol kotu altında kalması ve konumu bakımından daha kötü şerefiyededir. (400 TL/m2)

**\* Emsal-4: Sahibinden: 850 6229139**

Konu taşınmazın yaklaşık 450 m kuzeydoğusunda, D-100 Karayolunun kuzey tarafında, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 175 ada 74 parsel numaralı 7.964,40 m2 alanlı boş arsanın 4.500.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol ve konumu bakımından daha kötü şerefiyededir. (565 TL/m2)

**\* Emsal-5: Adresim Emlak: 532 2913675**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede D-100 Karayoluna cepheli konut dışı kentsel çalışma alanında kalan ve şuyulandırma görmüş net parsellerin 500 TL/m2 fiyata satılabileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca konu taşınmazın yaklaşık 650 m kuzeydoğusunda, D-100 Karayolunun kuzey yan yoluna cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50m. yapılaşma şartlarını haiz, 175 ada 29 ve 30 parsel numaralı toplam 9.933,41(5.031,36+4.902,05) m2 alanlı boş arsanın 3.500.000-TL pazarlıksız acil fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, cepheli olduğu yol ve konumu bakımından daha kötü şerefiyededir. (352 TL/m2)

**\* Emsal-6: Yazıcılar Emlak: 532 5596203**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede D-100 Karayoluna cepheli konut dışı kentsel çalışma alanında kalan net parsellerin 400-600 TL/m2 arasında fiyatlara satılabileceği, ayrıca D-100 Karayoluna cepheli 1.000 m2'lik arsanın 1.500 TL/Ay bedelle, yeni depoların ise konum ve büyüklüğüne bağlı olarak 10-15 TL/m2/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

**\* Emsal-7: Kuloğlu Emlak & İnşaat: 533 7328215**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede D-100 Karayoluna cepheli konut dışı kentsel çalışma alanında kalan net parsellerin 500 TL/m2 fiyata, arka sokaklarda kalan parsellerin 300-400 TL/m2 arasında fiyatlara satılabileceği, ayrıca D-100 Karayoluna cepheli 1.000 m2'lik arsanın 1.500-2.000 TL/Ay bedelle, yeni depoların ise konum ve büyüklüğüne bağlı olarak 10-15 TL/m2/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

**\* Emsal-8: Sahibinden: 532 6057471**

Konu taşınmazın yaklaşık 300 m batısında, D-100 Karayolunun kuzey tarafında, ticari alanında kalan Ayrık nizam, KAKS: 0,40, KAKS: 0,80, Hmax: 6,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 372 ada 1 ve 2 parsel numaralı toplam 1.196,98 (659,46 + 537,52) m2 alanlı ve üzerinde yaklaşık 400 m2'lik biri lokanta olan iki adet bina bulunan arsaların 1.000.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1250 TL/m2)

**\* Emsal-9: Çekmeköy Coldwell Banker Erkay: 532 2775874**

Konu taşınmazın yaklaşık 8,6 km kuzeybatısında, D-100 Karayolunun yan yolu alan Şehitler Caddesine cepheli sanayi alanında kalan Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 324 ada 2 parsel numaralı 211.557,00 m2 alanlı ve üzerinde yaklaşık 82.000 m2'lik fabrika bulunan arsanın 44.000.000-USD (yaklaşık 171.600.000 TL) pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.903 TL/m2)

**\* Emsal-10: Nazar Emlak: 545 4298941**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 10 km kuzeydoğusunda D-100 Karayolunun yan yoluna cepheli 3 katlı yeni binanın zemin katında konumlu 95 m2 olarak pazarlanan dükkan 165.000.-TL bedelle satılıktır. (1.737 TL/m2)

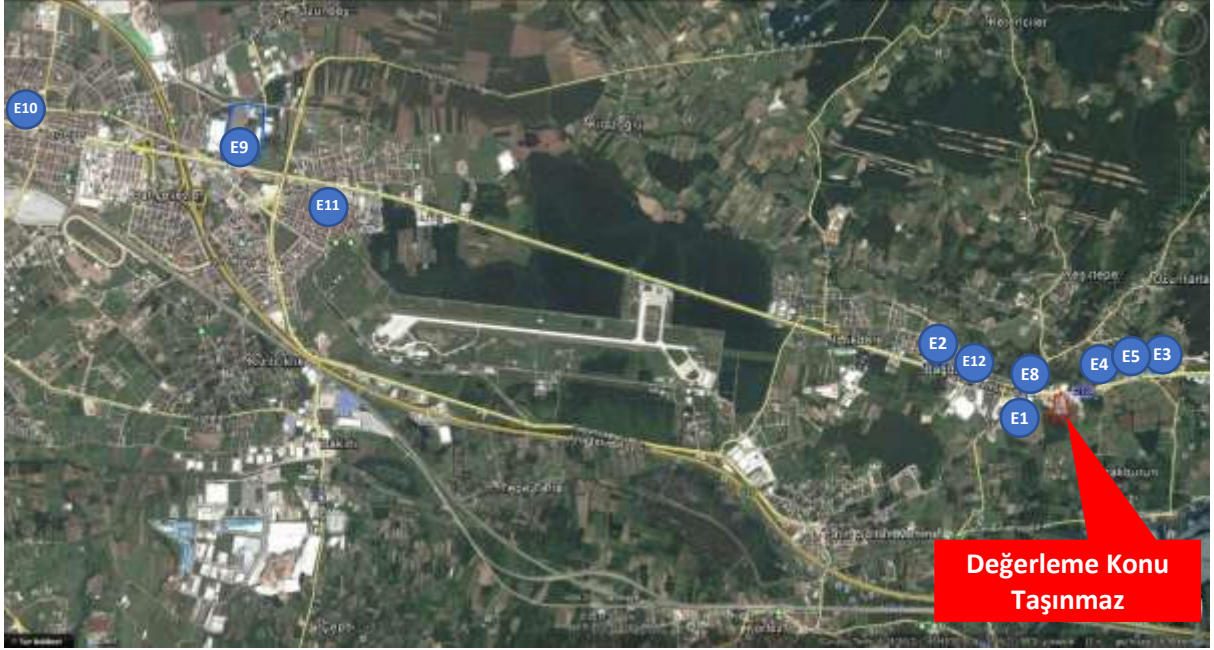
**\* Emsal-11: Atlas Emlak: 532 4178977**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 7,6 km kuzeydoğusunda ticari alanda kalan 191 ada 2 parsel numaralı 479,00 m2 alanlı ve üzerinde yaklaşık 825 m2'lik plazanın 2.450.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.970 TL/m2)

**\* Emsal-12: Sahibinden: 532 6057471**

Konu taşınmazın yaklaşık 1,1 km kuzeybatısında, D-100 Karayolunun kuzey tarafında, D-100 Karayolunun yan yoluna cepheli konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 262 ada 3 parsel numaralı 6.261,54 m2 alanlı boş arsanın 18.000-TL/Ay pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (2,87 TL/Ay/m2)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- D-100 karayoluna cephesinin bulunması.
- Düzgün geometrik yapıya sahip olması.

#### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Parsel yüzölçümünün küçük olması.

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle meri imar planı hükümlerince yapılaşarak üzerine depo/atölye inşaa edilerek kullanımı olduğu düşünülmektedir.

#### 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

##### 7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

##### Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.



**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		3.250.000	4.000.000	3.825.000	4.500.000
ALAN	1.066,11	5.067	6.474	9.565	7.964
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		641	618	400	565
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0,40	E:0,60	E:0,60	E:0,60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,60	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		5%	0%	0%	0%
FONKSİYON	KKDÇ	KKDÇ	KKDÇ	KKDÇ	KKDÇ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	15%	5%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-20%	-15%	10%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>500</b>	<b>513</b>	<b>525</b>	<b>440</b>	<b>509</b>

**Salt Arsa Değeri**

$$(1 / 1) \times 500 \text{ TL/m}^2 \times 1.066,11 \text{ m}^2 = \mathbf{535.000 \text{ ₺}}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 500.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri için ise 535.000-TL takdir edilmiştir.

**7.3.2 KALINTI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:**

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda yapılaşmaya uygun arsa durumunda olup UDES 410-Geliştirme Amaçlı Mülk kategorisinde değerlendirilmiş; Pazar değerinin tespitinde pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan Kalıntı Yönteminin de kullanılması uygun bulunmuştur. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.



Söz konusu açıklamalar doğrultusunda, taşınmazın dahil olduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılaşma koşullarına göre alternatif proje geliştirilerek, tahmini hasılat ve maliyet hesaplaması yapılmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değeri test edilmiştir.

Yapılaşma koşulları doğrultusunda inşa edilecek yapının ortalama satış bedeli hesaplanırken benzer özelliklerdeki arsalarda inşa edilen yapılar incelenmiş ve taşınmazların mevcut piyasadaki el değiştirme bedelleri incelenerek ortalama m<sup>2</sup> satış bedeli hesaplanmış olup söz konusu hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞ YERLERİ)					
BİLGİ		Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		1.000.000	171.600.000	165.000	2.450.000
ALAN	1,00	800	82.000	95	825
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.250	2.093	1.737	2.970
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BÜYÜK	BENZER	BENZER
		0%	20%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI					
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON		TİCARİ	SANAYİ	TİCARİ	TİCARİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	KÖTÜ	İYİ	İYİ
		-10%	10%	-10%	-10%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	İYİ	İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%	-10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	İYİ	ORTA KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-5%	10%	-5%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-5%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		0%	5%	5%	-35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.800</b>	<b>1.250</b>	<b>2.197</b>	<b>1.824</b>	<b>1.930</b>

İmar planına göre taşınmaz E: 0.60 ve konut dışı kentsel çalışma alanı yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 1.066,11 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup parselde 3 katlı ve toplam 639 m<sup>2</sup> olan bir ticari yapı inşa edilebilecektir. İnşa edilecek yapının 3-A yapı grubu ve sınıfında olacağı, ortalama 1.800.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyattan alıcı bulabileceği, yatırımcı karının %20 civarında olacağı kabul edilmiştir. Yatırımcı kar oranı, mevduat faiz oranları, enflasyon oranı ve bölgede benzer taşınmazların müteahhitlerinden alınan görüşler göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. Yatırımcının satış gelirlerinden, %20 kar oranı dahil yapı maliyeti çıkarılıp, %20 kar marjından arındırıldığında arsa değerine ulaşılmıştır. İnşaatın 1 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörüldüğünden, satış gelirleri ve maliyetler bugünkü değere indirgenmemiştir. Söz konusu parametreler doğrultusunda oluşturulan hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

<b>Yapı Sınıfı Birim Maliyet</b>	
Yapı Sınıfı	III-A
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	694
<b>Dolaylı Maliyetler</b>	
Geliştirme Maliyeti	1%
Pazarlama	1%
Finansman	1%
Vergi ve Harçlar	2%
<b>TOPLAM</b>	5%
<b>Veriler</b>	
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	728,7
Birim Satış (TL/m <sup>2</sup> )	1800
Yatırımcı Karı %	20%
Proje Süresi	1,0
Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	639
Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	639
Piyasa Faizi	0,0%
ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	1066,11
DOPO	0%
<b>Sonuçlar</b>	
SATIŞ GELİRLERİ	1.150.200 TL
YAPI MALİYETİ	465.639 TL
GİRİŞİMCİ PAYI	191.700 TL
Birim Arsa Bedeli	462 TL
Arsa Bedeli	492.861 TL
Net Arsa Alanı m <sup>2</sup>	1066,11

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 373 ada, 6 parsel nolu taşınmazın kalıntı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **493.000.-TL**'dir.

#### 7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **"Pazar Yaklaşımı"** yöntemi ile boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan **"Kalıntı Yöntemi"** kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %9'luk bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Kalıntı Yönteminde sonucun, değerlendirme tarihinde tam olarak bilinemeyebilen ve bu nedenle de varsayımlar kullanılarak tahmin edilmesi gereken birçok girdideki değişikliğe karşı duyarlılığı, kullanılan m<sup>2</sup> birim satış fiyatının, inşa edilecek yapının özelliklerine ve kullanış amacına göre değişiklik göstereceği dikkate alınarak yanılma payının daha yüksek olacağı kanaatiyle **"Pazar Yaklaşımı Yöntemi"**nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılması uygun bulunmuştur.

#### 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda kiralık arsa emsalleri ve emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler neticesinde taşınmazın tamamının aylık kira değerinin **2.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **24.000,00-TL** olacağı düşünülmektedir.

#### 7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### 7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz arsa nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle taşınmazın tamamının pazar değeri için 535.000.-TL (BeşYüz OtuzBeşBinTürkLirası), Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (767/1200) payına 342.000.-TL(ÜçYüz KırkikiBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

373 ADA 6 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	535.000-TL	140.151.-\$
Reysaş GYO Hisse Değeri (KDV Hariç)	342.000-TL	89.592.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 631.300.-TL'dir. Taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin KDV dahil Pazar değeri 403.560.-TL'dir.

\* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Mustafa CEYLAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404356



**Gonca ATASOY ALTUNBAŞ**

Sorumlu Değerleme Uzmanı




SPK Lisans No: 400334

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk.No:77/8  
Kadıköy / İSTANBUL / T.C. (0216) 410 26 78  
Erenköy V.D. No: 72 / 37 5331 Tic.Sic.No:791439  
www.bilgidegerleme.com

## BÖLÜM 9

### 9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

#### TAPU BELGESİ

İl	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>				
İlçe	KARTEPE					
Mahalle						
Köy	UZUNTARLA					
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli	Patın No.	Ada No.	Parçel No.	Kuzeyden		
<b>SATIŞ (100000TL)</b>	<b>G24D03B3C</b>	<b>373</b>	<b>6</b>	ha	ar	dmr
				<b>1088</b>	<b>11</b>	
Niteligi	<b>ARSA</b>					
Sınır	<b>PAFTASINDADIR.</b>					
Edinme Sebebi	767/1200 hissesi Exa Export Sanayi Mamüleri Satış ve Araştırma A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tecilli edildi.					
Sahibi	<b>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>					<b>767/1200 Hisse</b>
Çizim	Yeniye No.	Çizim No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Çizim
Çizim No.	<b>16087</b>	<b>43</b>	<b>4332</b>		<b>31.12.2010</b>	Çizim No.
Sahite No.						Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih









T.C.  
KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :51394323.310.05.01/2682/10702  
Konu : İmar Durumu

20/12/2017

**REYSAŞ GYO A.Ş**

İlgi: 27.11.2017 Tarih ve 18729 Sayılı Yazınız.

İlgi sayılı dilekçeniz ile Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Mvküü 884 nolu, Uzuntarla 165 ada 17, 373 ada 6 ve 165 ada 9 nolu, parsellerin imar durumu örneği talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Kartepe İlçesi Maşukiye 884 nolu parselin 1/1000 Ölçekli Sapanca Gölü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 3.Derece Doğal Sit Alanı Sınırları İçerisinde bir kısmının "Bağ-Bahçe Düzenli Alanlar 2 + Günübürlük Tesis Alanında" kaldığı, bir kısmının "İmar Yolunda" kaldığı, Uzuntarla 165 ada 9 nolu parselin bir kısmının E:0.40,Hmax:9.50 yapılaşma koşullarına sahip "Sanayi Depolama Alanında" bir kısmının E:0.50, Hmax:3 Kat yapılaşma koşullarına sahip "Teknik Alt Yapı Alanında" bir kısmının "Otopark Alanında" bir kısmının "Park Alanında" bir kısmının "İmar Yolunda" kaldığı, parselin bir kısmının ise 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Tarımsal Nüteligi Korunacak Alanda" kaldığı, 373 ada 6 nolu parselin E:0.60,Hmax:9.50 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Dışı Kentisel Çatışma Alanında" kaldığı, 165 ada 17 nolu parselin ise 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Tarımsal Nüteligi Korunacak Alanda" kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Hab. HCL - T  
Belediye Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

EK: 2 Adet 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği  
1 Adet 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.04.2015

No : 404356

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Mustafa CEYLAN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR (V)



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>		
Tarih : 26.07.2006	No : 400334	
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
<b>Gonca ATASOY ALTUNBAŞ</b>		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı