

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, MUALLİM KÖYÜ, 434 ADA, 8 PARSEL (ESKİ: 3543 PARSEL)
NUMARASINDA KAYITLI “ARSA” VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700017
RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
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
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
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 MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	11
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	12
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	17
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	21
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
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	26
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	26
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	26
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	29
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	30
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	30
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
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.....	30
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	31
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	31
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	32

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700017'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Muallim Köyü, 434 Ada, 8 Parsel (Eski: 3543 Parsel) numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın 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 DEĞERLEMESİNE 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 ilişkin 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

434 ADA 8 PARSEL		
İLİ	:	KOCAELİ
İLÇESİ	:	GEBZE
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	MUALLİM
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	G22B20C3D
ADA NO	:	434
PARSEL NO	:	8
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.404,38
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	39
SAHİFE NO	:	4674
TARİH	:	01.12.2017
YEVİMİYE NO	:	26324
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

434 ADA 8 PARSEL

Gebze Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 11.12.2017 tarihinde, saat 09.32’de alınan değerleme 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:

-İhtiyati Tedbir: Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 05/07/2011 tarih 2011/391 sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama-) (05/07/2011 tarih ve 9992 yevmiye no ile)*

-Belediye gelirleri kanuna göre belirtmenin tesisi: Gebze Belediyesi lehine 648,53 TL bedelle şuyulandırma giderlerine katılım borcu. (05/12/2017 tarih ve 26455 yevmiye no ile)**

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü:

Gebze 2 Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 29/06/2011 tarih 2011/391 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05/07/2011 tarih ve 9937 yevmiye no ile)***

*İhtiyati Tedbir; dava konusu edilmiş ya da edilecek bir taşınır ya da taşınmaz malın veya ihlal edilmekte olan bir hakkın korunması için dava öncesinde veya sırasında istenebilecek tedbir türüdür. Amacı dava sonuçlanıncaya kadar geri dönülmez kayıpların oluşmasını engellemek ve/veya haksız olduğu ilk bakışta net olan durumun devamını engellemektir.

**Belediye Gelirleri Kanunu’na göre kısıtlıdır" beyanı kısıtlayıcı nitelikte olup, ilgili belediyeden alınacak yazı ile kayıtlardan kaldırılmaktadır. Belediye tarafından “yol, kaldırım, şuyulandırma ve benzeri harcamalara katılma payı” borç ödemesinin tahakkuk ettirilmesi ve ödenmemesi durumunda tapuya tescil edilir.

*** Davalıdır Belirtmesi: Medeni Kanun’un 1010. Maddesinde, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin yargı kararlarının tapu kütüğüne yazımının yapılabileceği belirtilmiştir. Bu nedenle, sürmekte olan taşınmaz yargılamaları ile ilgili olarak, mahkemelerce, taşınmazın tapu kütüğüne “davalıdır (yargılama yapılmaktadır)” belirtmesinin işlenmesi yönünde bir ara karar verilmiş olursa, bunun gereğinin yerine getirilmesi gerekir. Bu yazım yapıldıktan sonra ilgili mahkemeye yazılı olarak bilgi verilir. Bu belirtme, ihtiyati tedbir (koruma önlemi) niteliğinde olmayıp taşınmazın başkalarının mülkiyetine geçirimini ya da üzerinde hak kurulmasını engellemez. Ancak, yargılama sonunda taşınmazın mülkiyet durumunda ya da üzerindeki sınırlı yersel haklarda değişiklikler olabilir.

“Davalıdır” belirtmesi, yine mahkemece gönderilecek yazı üzerine tapu kütüğünden düşürülebilir.

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 12.11.2017 tarihinde, saat: 09.32’de alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde ihtiyati tedbir, belediye gelirleri kanununa göre kısıtlıdır ve davalıdır belirtmeleri bulunmakta, bahsi geçen takyidatlar kaldırılmadan devri mümkün değildir.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Gebze Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 434 ada 8 parsel (Eski: 3543 Parsel), Kocaeli Büyükşehir Meclisi'nin 14.01.2016 tarihi 51 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Tesisi Alanı" içerisinde kalmakta, Emsal: 0,80 yapılaşma şartlarını haizdir.

3.3.1 GEBZE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın bir kısmında tır parkı olarak kullanılmakta bir kısmı da doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

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 11.12.2017 tarihinde, saat: 09.32'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; taşınmaz, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (15330/28290 pay), Abdullah Özdoğan (6691/28290 pay), Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. (3932/28290 pay) ve Türk Ticaret Bankası A.Ş. (2337/28290 pay) mülkiyetinde iken, tümü 05.05.2016 tarihi 9862 yevmiye ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil olmuş, Reysaş GYO A.Ş. mülkiyetindeyken 01.12.2017 tarihinde imar uygulaması görmüştür.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

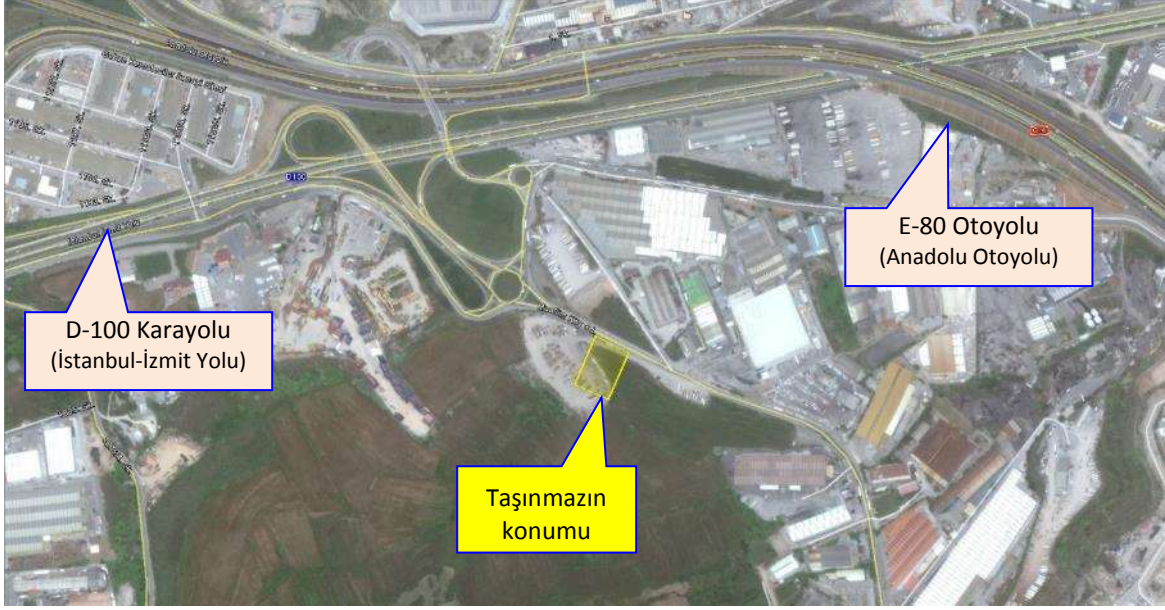
Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmaz, Kocaeli Büyükşehir Meclisi'nin 14.01.2016 tarihi 51 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Tesisi Alanı" içerisinde kalmakta, taşınmazın bulunduğu bölge 01.12.2017 tarihinde imar uygulaması görmüştür. Değerleme konusu taşınmaz uygulama öncesi 7172,80 m2 alanlı 3543 parsel iken, uygulama sonrasında 5404,38 m2 alanlı 434 ada 8 parsel olmuştur.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

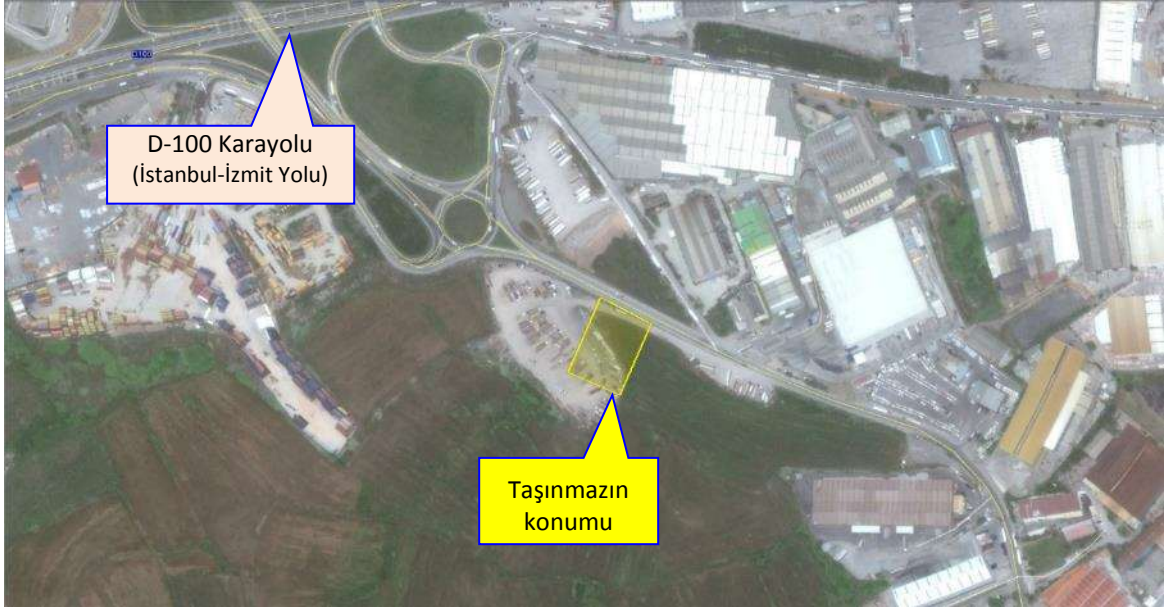
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Muallim Köyü, 434 Ada, 8 Parsel (Eski: 3543 Parsel) adresinde yer almakta ve **N: 40.801071, E: 29.486994** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz D-100 (İstanbul-İzmit Yolu) Karayolunun yaklaşık 400 m güneyinde Muallim Köyü Caddesine bitişik konumdadır.



Konu taşınmaza ulaşım; Gebze Tapu Müdürlüğü'nün güneyinden D-100 Karayolu üzerinden İzmit İstikametinde ilerlerken yaklaşık 3,7 km sonra sağ koldaki Muallim Köy çıkışına girilir. Ardından yaklaşık 400 m sonra döner kavşaktan 2. çıkıştaki Muallim Köy Caddesine girilir. Değerleme konu taşınmaz bu cadde üzerinde yaklaşık 230 m sonra sağ kolda kalmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede çeşitli sektörlerle hizmet veren sanayi kuruluşları ile çok sayıda boş arsa bulunmaktadır. Yakın çevresinde; Gebze Öğretmenevi, Ali Nuri Çolakoglu Meslek Lisesi, Muallim Köyü, Gebze Keresteciler Sanayi Sitesi ve Gebze KYK Yurt Müdürlüğü bulunmaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Muallim Köyü, 434 ada 8 parselde (Eski: 3543 parsel 7.172,80 m² yüzölçümlü) kayıtlı 5.404,38 m² 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

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: -
Malzeme Kalitesi	: -
Fiziksel Eskime	: -
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

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 olarak dikdörtgen formda, topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Taşınmaz kuzeydoğudan Muallim Köyü Caddesine yaklaşık 62 m, güneybatıdan mevcutta henüz açılmamış 20 m'lik imar yoluna, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz arsa nitelikli ve üzerinde herhangi bir bulunmamaktadır. Taşınmazın bir kısmı tır parkı olarak kullanılmakta bir kısmı da doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

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 km² 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.

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,%)*



Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, 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 aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

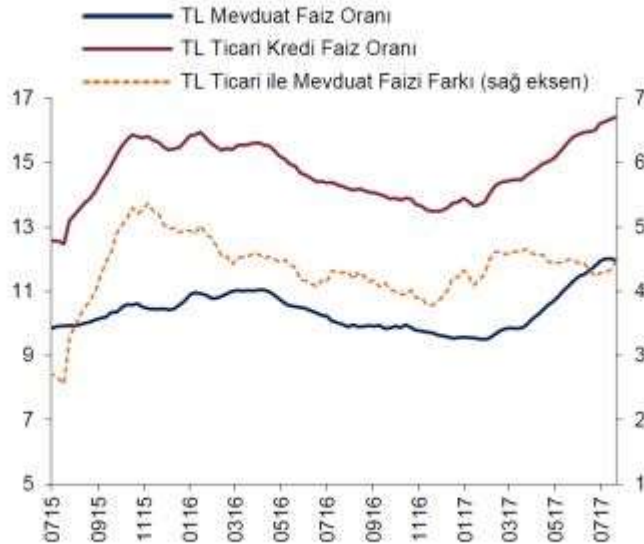


Kaynak: TCMB ve GYODER

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.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 16 | 37

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	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. Yılsonu 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 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı



birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan 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. Km²'ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.



- Kocaeli 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.

GEBZE İLÇESİNE AİT BİLGİLER

İstanbul'a 41, Kocaeli kent merkezine ise 51 km mesafede yer alan Gebze, Marmara bölgesinin en dinamik yerleşim merkezidir. Karayolu, demiryolu ve denizyolu ulaşımı mümkündür. Deniz ulaşımı Gebze Eskihisar –Topçular (Yalova) arasında arabalı vapur seferleri ile yapılmaktadır. Türkiye ortalamasında yüzde 2 olan nüfus artış oranı Gebze'de yüzde 13 seviyesindedir. Türkiye'nin hemen tüm yörelerinden insanların yaşadığı Gebze'de, Balkan, Kafkas, Kırım kökenli göçlerle tam bir kültür mozaiki hakimdir. Gebze, sahip olduğu özellikleri ile dünyanın başlıca sanayi ve ticaret merkezleri arasında anılmaktadır. Ekonomisi ağırlıklı olarak sanayiye ve tarıma dayalı Gebze'de, sanayi kuruluşları, İstanbul-İzmit karayolu boyunca sıralanmıştır. Çimento, cam, tekstil, plastik, makine, metal eşya ve metalürji, otomotiv yan sanayi fabrikaları ilçedeki başlıca sanayi kuruluşlarıdır. Bu kuruluşlar arasında Türkiye'ye ve hatta dünyaya mal olmuş olanlar da vardır. Fatih Sultan Mehmet döneminde, 1454 yılında ilçe olan Gebze, 1888 yılında İstanbul iline bağlanmıştır. Gebze'de belediye teşkilatı kurulması ise 1907 yılında olmuştur. 1924 yılında yapılan değişiklikler sonucunda vilayet, kaza, nahiye ve köy teşkilatları kurulmuş, Gebze de İzmit'in merkez ilçe olduğu Kocaeli'ne bağlanmıştır. Evliya Çelebi Seyahatnamesi'nde 1640 yılında gelmiş olduğu anlaşılan Gebze ile ilgili olarak bu adlandırmanın "Gel bize"den kaynaklandığını yazmıştır. İbrahim Hakkı Konyalı ise, eski Osmanlı arşiv kaynaklarında Geybüyze, Geybüveyze, Geyibüveyze, Geyiboyze, Geykivize şeklinde yazıldığını belirtmektedir. Nüfusu 329.125 kişi olup yüzölçümü 438.65 km²'dir. 40 tane köy vardır.

Yıllara Göre Gebze Nüfusu

Yıl	Gebze Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	357.743	182.189	175.554
2015	350.115	178.476	171.639
2014	338.412	172.438	165.974
2013	329.195	167.586	161.609
2012	319.307	162.625	156.682
2011	314.122	160.306	153.816
2010	305.557	155.452	150.105
2009	297.029	151.379	145.650
2008	288.569	147.184	141.385
2007	521.291	265.334	255.957

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 yansıtabilmek 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 türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine 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 değerlemeyi 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, 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.

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

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Realty World Cem Demir Gayrimenkul: 532 2323967**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yüksek fiyat istendiği ancak o fiyatlara satılamadığı, kesintiler yapılmamış brüt parsellerin 300-350 USD/m², kesintiler yapılmış net parsellerin ise 400-450 USD/m² fiyata satılabildiği bilgisi alınmıştır. Ayrıca taşınmazın yaklaşık 700 m güneydoğusunda aynı cadde üzerinde aynı imar haklarına sahip kesintiler yapılmış 420 ada 1 parsel numaralı 9.190,72 m² alanlı boş arsanın 4.250.000 USD (462 USD/m² ~ 1.750 TL/m²), yaklaşık 1,3 km güneydoğusunda aynı imar haklarına sahip kesintileri yapılmış 425 ada 1 parsel numaralı 29.250 m² alanlı boş arsanın 11.700.000 USD (400 USD/m² ~ 1.520 TL/m²) pazarlıklı fiyatlara satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal-2: RE/MAX Yıldız: 532 6885422

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede, bölgede kesintileri yapılmamış brüt parsellerin 350 dolar seviyesinde satılabileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca taşınmazın yaklaşık 1,5 km güneydoğusundaki sanayi imarlı

kesintileri yapılmış 425 ada 8 parsel numaralı 7.444,48 m2 alanlı boş arsanın 3.600.000 USD (484 USD/m2 ~ 1.830 TL/m2) pazarlıklı fiyata satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal-3: Güvercinoğlu Emlak: 532 2619545

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede, taşınmazın konumlu olduğu bölgede aynı imar haklarına sahip parsellerde imar uygulaması görmemiş parsellere 400-500 USD/m2 istendiği ancak o fiyatlara satışların olmadığı, uygulama görmemiş parsellerin 300-350 USD/m2 civarında, uygulama görmüş parsellerin ise 400-450 USD/m2, arasında satılabildiği bilgisi alınmıştır.

Emsal-4: Realty World Mega Gayrimenkul: 532 2744572

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 1,2 km güneydoğusunda sanayi imarlı kesintileri yapılmış, 426 ada 5 parsel numaralı, 4.521,22 m2 alanlı boş arsanın 1.717.000 USD pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (380 USD/m2 ~ 1.440 TL/m2)

Emsal-5: Nida Gayrimenkul: 532 2933948

Konu taşınmaza yakın konumda, sanayi imarlı kesintiler yapılmamış 6.700,00 m2 alanlı boş arsanın 2.300.000 USD pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (343 USD/m2 ~ 1.300TL/m2)

Emsal-6: Sahibinden: 533 7074122

Konu taşınmaza yakın konumda, uygulama görmemiş sanayi imarlı 3.922,00 m2 alanlı boş arsanın 1.500.000 USD pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (382 USD/m2 ~ 1.450 TL/m2)

Emsal-7: KCM İnşaat: 532 2933948

Konu taşınmaza yakın konumda, sanayi imarlı kesintiler yapılmamış 3.500,00 m2 alanlı boş arsanın 1.000.000 USD pazarlıklı fiyatla (286 USD/m2 ~ 1.085 TL/m2), 20.000,00 m2 alanlı boş arsanın 6.000.000 USD pazarlıklı fiyatla ve 5.500,00 m2 alanlı boş arsanın 1.650.000 USD pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (300 USD/m2 ~ 1.140 TL/m2)

Emsal-8: Center Emlak: 532 3767539

Konu taşınmaza yakın konumda, kesintileri yapılmış Emsal: 0,70, sanayi imarlı 5.980,00 m2 alanlı boş arsanın 8.500.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.421 TL/m2) Ayrıca konu taşınmaza yakın konumda, uygulama görmemiş sanayi imarlı 7.500,00 m2 alanlı boş arsanın 2.300.000 USD pazarlıklı fiyatla satılık olduğu ve 30.000 TL/m2 kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır. (307 USD/m2 ~ 1.167 TL/m2)

Emsal-9: Optimum Gayrimenkul: 546 4000096

Konu taşınmaza yakın konumda, uygulama görmemiş Emsal: 0,50, sanayi imarlı 25.184,00 m2 alanlı boş arsanın 27.000.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.072 TL/m2)

Emsal-10: Beka Gayrimenkul: 554 5934738

Konu taşınmaza yakın konumda, kesintileri yapılmış sanayi imarlı 30.000,00 m2 alanlı boş arsanın 13.000.000 USD pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (433 USD/m2 ~ 1.647 TL/m2)

Emsal Kiralık Arsalar

Emsal-11: REMAX Neta Gebze: 532 4096764

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 3,1 km güneybatısında kesintileri yapılmış, Emsal: 0,50, Sanayi imarlı, 4533 ada 26 parsel numaralı, 5.966,00 m2 alanlı boş arsanın 6.000 USD/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1,00 USD/m2 ~ 3,80 TL/m2)

Emsal-12: Coldwell Banker Nokta: 532 2619545

Konu taşınmaza yakın konumda, güneybatısında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı, 18.600,00 m2 alanlı boş arsanın 18.000 USD/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (0,98 USD/m2 ~ 3,68 TL/m2)

Emsal-13: Pozitif Gayrimenkul: 532 3002018

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 600 m doğusunda uygulama görmemiş, Emsal: 0,70, Sanayi imarlı, 419 ada 17 parsel numaralı, 17.490,57 m2 alanlı boş arsanın 13.000 USD/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (0,74 USD/m2 ~ 2,82 TL/m2)

Emsal-14: Asya Emlak: 530 7678780

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 2,2 km kuzeydoğusunda ticari imarlı, 133 ada 1 parsel numaralı, 7.353,82 m2 alanlı boş arsanın 35.000 TL/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (4,76 TL/m2)

Emsal-15: Sahibinden: 532 3458648

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 600 m kuzeyinde ticari imarlı, 166 ada 1 parsel numaralı, 755,76 m2 alanlı boş arsanın 5.000 TL/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (6,62 TL/m2)

Emsal-16: Karlar Yapı Gayrimenkul: 530 0737544

Konu taşınmaza yakın konumda, sanayi imarlı, 15.000,00 m2 alanlı boş arsanın 15.000 USD/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1,00 USD/m2 ~ 3,80 TL/m2)

Emsal-17: Regav Gayrimenkul Yatırım Ve Danışmanlık: 532 5577831

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 3 km kuzeydoğusunda ticari imarlı, 2530 parsel numaralı, 10.696,29 m2 alanlı boş arsanın 16.000 USD/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1,50 USD/m2 ~ 5,68 TL/m2)

Emsal-18: Asya Gayrimenkul: 530 3057800

Konu taşınmaza yakın konumda, Sanayi imarlı, 6.500,00 m2 alanlı boş arsanın 5.200 USD/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (0,80 USD/m2 ~ 3,00 TL/m2)

Emsal-19: Remax Gold: 532 0571489

Konu taşınmaza yakın konumda, batısında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı, 10.000,00 m2 alanlı boş arsanın 35.000 TL/m2 pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (3,5 TL/m2)

Emsal Satılık Depolar**Emsal-20: RE/MAX Store: 532 5134847**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 450 m güneydoğusunda, Emsal: 0,70, sanayi imarlı, 419 ada 22 parsel numaralı, 14.270,08 m2 arsa üzerinde yer alan yaklaşık 15 yıllık, 8.000 m2 kapalı kullanım alanına ve 7.000 m2 açık kullanım alanına sahip tek katlı depo ve 3 katlı idari bina, 6.750.000.-USD bedel ile satışıdır. (844-USD/m² ~3.207-TL/m2)

Emsal-21: Realty World Cem Demir Gayrimenkul: 532 2323967

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 550 m doğusunda, sanayi imarlı, 419 ada 9 parsel numaralı, 17.155,13 m2 arsa üzerinde yer alan yaklaşık 15 yıllık, 8.750 m2 kapalı kullanım alanına ve 8.500 m2 açık kullanım alanına sahip depo ve idari bina, 10.000.000.-USD bedel ile satışıdır. Ayrıca ilgili taşınmazın aylık 40.000.- USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.143- USD/m² ~ 4.343-TL/m2, aylık m2 birim kira değeri: 4,57- USD/m2 ~ 17,37- TL/m2)

Emsal-22: Realty World Cem Demir Gayrimenkul: 532 2323967

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 350 m doğusunda, Emsal: 0,70, sanayi imarlı, 419 ada 4 ve 5 parsel numaralı, 24.623,13(10.644,26 + 13.978,87) m² arsa üzerinde yer alan yaklaşık 12 yıllık, 9.500 m² kapalı kullanım alanına ve 20.000 m² açık kullanım alanına sahip depo ve idari bina, 11.000.000.-USD bedel ile satıştır. (1.158-USD/m²~ 4.400-TL/m²)

Emsal-23: Nisa Gayrimenkul: 533 5156311

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 1,4 km doğusunda, sanayi imarlı, 128 ada 3 parsel numaralı, 8.524,62 m² arsa üzerinde yer alan yaklaşık 5 yıllık, 5000 m² kapalı kullanım alanına ve 3.584 m² açık kullanım alanına sahip depo ve idari bina, 4.450.000.-USD bedel ile satıştır. (890-USD/m² ~ 3.382-TL/m²)

Emsal-24: Realty World Cem Demir Gayrimenkul: 532 2323967

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 2,6 km doğusunda, sanayi imarlı, 213 ada 3 parsel numaralı, 5.412,00 m² arsa üzerinde yer alan yaklaşık 6 yıllık, 2.800 m² kapalı kullanım alanına ve 2.200 m² açık kullanım alanına sahip depo ve idari bina, 2.400.000.-USD bedel ile satıştır. (857-USD/m² ~ 3.257-TL/m²)

Emsal-25: Realty World Cem Demir Gayrimenkul: 532 2323967

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, sanayi imarlı 10.000,00 m² arsa üzerinde yer alan yaklaşık 4 yıllık, 6.500 m² kapalı kullanım alanına ve 4.500 m² açık kullanım alanına sahip depo ve idari bina, 5.500.000.-USD bedel ile satıştır. (846-USD/m² ~ 3.215-TL/m²)

Emsallerin taşınmaz ile aynı bölgeden seçilmiştir. Emsallerin konumu, alanı, parsel şekilleri, topografyası, imar hakları, cephesi, pazarlık payları göz önünde bulundurulmuş emlak firmalarından beyanlarda alınmıştır. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tam olarak tespit edilmiş olup, konumlarını 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 yakın konumda bulunması.
- Anadolu Otoyolu gişelerine yakın konumda olması.
- Düzgün geometrik yapıya sahip olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Bölgenin altyapısının tamamlanmamış olması.
- Güneyden cepheli olduğu imar yolunun henüz açılmamış 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 kullanımıdır. 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 mer'i imar planı hükümlerine göre üzerinde fabrika ya da depo yapılarak 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 8	Emsal 10
SATIŞ FİYATI		16.150.000	13.680.000	8.500.000	49.400.000
ALAN	5.404,38	9.191	7.444	5.980	30.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.757	1.838	1.421	1.647
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0,80	E:0,80	E:0,70	E:0,80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,80	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	5%	0%
FONKSİYON	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	10%	5%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-10%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.515	1.494	1.654	1.421	1.482

Salt Arsa Değeri (1 / 1) x 1.515 TL/M² x 5.404,38 m² = **8.190.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 1.515.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 8.190.000-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 m² satış bedeli hesaplanmış olup söz konusu hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 20	Emsal 23	Emsal 24	Emsal 25
SATIŞ FİYATI		25.650.000	16.910.000	9.120.000	20.900.000
ALAN	1,00	8.000	5.000	2.800	6.500
BİRİM M ² DEĞERİ		3.206	3.382	3.257	3.215
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	BENZER	BENZER
		5%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0,70	E:0,70	E:0,70	E:0,70
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,80	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		5%	5%	5%	5%
FONKSİYON	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		10%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.350	3.527	3.382	3.257	3.215

İmar planına göre taşınmaz E: 0,80 ve sanayi alanı yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 5404,38 m² yüzölçümüne sahip olup parselde toplam 4.324 m² olan bir depo yapısı inşa edilebilecektir. İnşa edilecek yapının 3-B yapı grubu ve sınıfında olacağı, ortalama 3.350.-TL/m² birim fiyattan alıcı bulabileceği, yatırımcı karının %20 civarında olacağı kabul edilmiştir. Yatırımcı karı 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. İnşaatin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörüldüğünden, satış gelirleri ve maliyetler bugünkü değere indirgenmemiştir. Söz konusu parametreler doğrultusunda oluşturulan hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Yapı Sınıfı Birim Maliyet	
Yapı Sınıfı	III-B
Birim Maliyet TL/m ²	838
Dolaylı Maliyetler	
Geliştirme Maliyeti	1%
Pazarlama	1%
Finansman	1%
Vergi ve Harçlar	2%
TOPLAM	5%
Veriler	
Birim Maliyet TL/m ²	879,9
Birim Satış TL/m ²	3350
Yatırımcı Karı %	20%
Proje Süresi	1,0
Yapı Alanı m ²	4324
Satılabilir Alan m ²	4324
Piyasa Faizi	0,0%
ARSA ALANI m ²	5404,38
DOPO	0%
Sonuçlar	
SATIŞ GELİRLERİ	14.485.400 TL
YAPI MALİYETİ	3.804.688 TL
GİRİŞİMCİ PAYI	2.414.233 TL
Birim Arsa Bedeli	1.530 TL
Arsa Bedeli	8.266.479 TL
Net Arsa Alanı m ²	5404,38

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 373 ada, 6 parsel nolu taşınmazın kalıntı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **8.266.479.-TL~ 8.265.000.-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 %1’lik 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 m2 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 benzer konuma sahip kiralık arsa nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsallerin, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için aylık kira değeri **22.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **264.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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 üzerinde yer alan takyidatlar nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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 pazar değeri için 8.190.000.-TL (SekizMilyonYüzDoksan BinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

434 ADA 8 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.190.000-TL	2.145.496.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 9.664.200,-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 Mh. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL / T.C. (0216) 410 26 78
Erenköy M.D. 77/837 5331 Tic.Sic.No:781439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU BELGESİ

İli KOCAELİ		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi GEBZE							
Mahallesi							
Köyü MUALLİM							
Sokağı							
Mevkii BOSTAN YERİ							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G22B20C3D	434	8	ha	m ²	dm ²
Niteliği ARSA							
Planındadır							
Sınırı		Zemin Sistem No : 97838187					
Edinme Sebebi		MUALLİM Köyü 3543 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.					
Sahibi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	26324	39	4674		01/12/2017	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümlülükleri hakkında bilgisi için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. - Tapu Kanunu Hükmüne Göre Tapu Sicilinde Kayıtlı Her Şey Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan: ADEM PEKER		Tarih: 12/11/2017 9:32:54 AM				
Makbuz No: 178917403033	Doküman No: 20171211-2317-F01442	Başvuru No: 40303				
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	434/8			
Taşınmaz ID:	97888187	Yüzölçüm (m2):	5404,38			
İl/İlçe:	KOCAELİ/GEBZE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA			
Kurum Adı:	Gebze TM					
Mahalle/Köy Adı:	MUALLİM K.					
Mevkii:	BOSTAN YERİ					
Cilt/Sayfa No:	39/4674					
Kayıt Durumu:	Aktif					
TASINMAZA AIT SERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Serh	İhtiyatı Tedbir: GEBZE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 05/07/2011 tarih 2011/391 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	-	Gebze TM 05/07/2011 - 9952	-		
Beyan	GEBZE 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 29/06/2011 tarih 2011/391 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında devalidir.	-	Gebze TM 05/07/2011 - 9937	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 405382646	(SN:6590586) PEYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	5404,38	Gebze TM İmar (TSM) 01/12/2017 - 26324	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Serh	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU GÖRE BELİRTMENİN TESCİTİ GEBZE BELEDİYESİ LEHİNE 648,53 TL BEDELLE SUYULANDIRMA GİDERLERİNE KATILIM BORCU	(SN:2860283) GEBZE BELEDİYESİ VKN: ,	Gebze TM 05/12/2017 - 26455	-		

İMAR DURUMU



Mer'i İmar Planı	-	Pafra	-
FONKSİYON	-	Ada	434
Tescik Tarihi	-	Parsel	8
Ölçeği	1/1000	Hesap Alanı	5404,37 m ²
İlçe	GEBZE	Kat Adedi	-
Mahalle	MUALLİM	İnşaat Nizamı	-
Bina Yüksekliği	-	T.A.K.S	-
Ön Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-()
Yan Bahçe	-	Kot Alınacak Nokta	-
Arka Bahçe	-		
Bina Derinliği	-		
Açıklama			
Kısıtlama			



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



SAYI : 96473191-310.05.02/ 2453 /486937
KONU: Kısıtlılık

19/12/2017

Reysay Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Topçular Mah. Gazanfer Bilge Bulvarı Akçakent 2 Sit. C-4 Bl. K.9 D-39
İzmit / KOCAELİ

İlgi: 06.12.2017 tarih ve 486937 kayıt no'lu dilekçeniz;

İlgi dilekçe incelenmiş olup, Gebze, Muallimköy mahallesi, 434 ada 8 nolu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2016 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında, Sanayi Tesisi alanında kalmaktadır. Emsal=0,80'dir. İmar konumunu gösterir İmar planı fotokopisi yazımız ekindedir. Bilgilerinize rica ederim.


Erhan EKŞİ
Harita Mühendisi
Plan ve Proje Md. V.

Gebze Belediye Başkanlığı Güzeller Mah. Bahar Cad. No:1 GEBZE / KOCAELİ
Telefon : (0 262) 642 04 30 - 10 hat / 1400 -9 hat
e-posta : planproje@gebze.bel.tr

Fax : (0 262) 641 78 00
Elektronik Ağı : www.gebze.bel.tr
İzmit : S ÜNAL dahlili 14 03

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.07.2006	No : 400334
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca	
Gonca ATASOY ALTUNBAŞ	
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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Kim No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cadd. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr