



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1890

Aralık , 2021



|                                    |                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                             |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 29.12.2021                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2021-1890                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                      |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | Tapuda; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar (Tapuda Şekerpınar2) Mahallesi, 420 ada 33 parselde bulunan "3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Elli (50) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## İÇİNDEKİLER

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 14 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                                                                                                                                         | 19 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                  | 20 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                        | 20 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                      | 20 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 20 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 20 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 23 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 26 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 29 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 29 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 29 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 29 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                            | 29 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                         | 30 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....    | 30 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 30 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 30 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                   | 30 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 30 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                    | 30 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 31 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 32 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2021-1890 / 29.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>                                                                       | Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Ece Sokak, No: 4,<br>Çayırova / Kocaeli                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 33 parselde bulunan “3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.                                                                                                                       |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Söz konusu 420 ada 33 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0,80 Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                                         |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Piyasa Değeri</u>                                                                                | <b>118.000.000,00-TL</b><br><b>(Yüz On Sekiz Milyon Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>139.240.000,00-TL</b><br><b>(Yüz Otuz Dokuz Milyon İki Yüz Kırk Bin Türk Lirası )</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1890 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 33 parselde bulunan “3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

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

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

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

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 886 rapor numarası ve 2021 yılında ÖZEL 549 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

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

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : 500.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 37,96  
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx  
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 33 parselde bulunan "3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

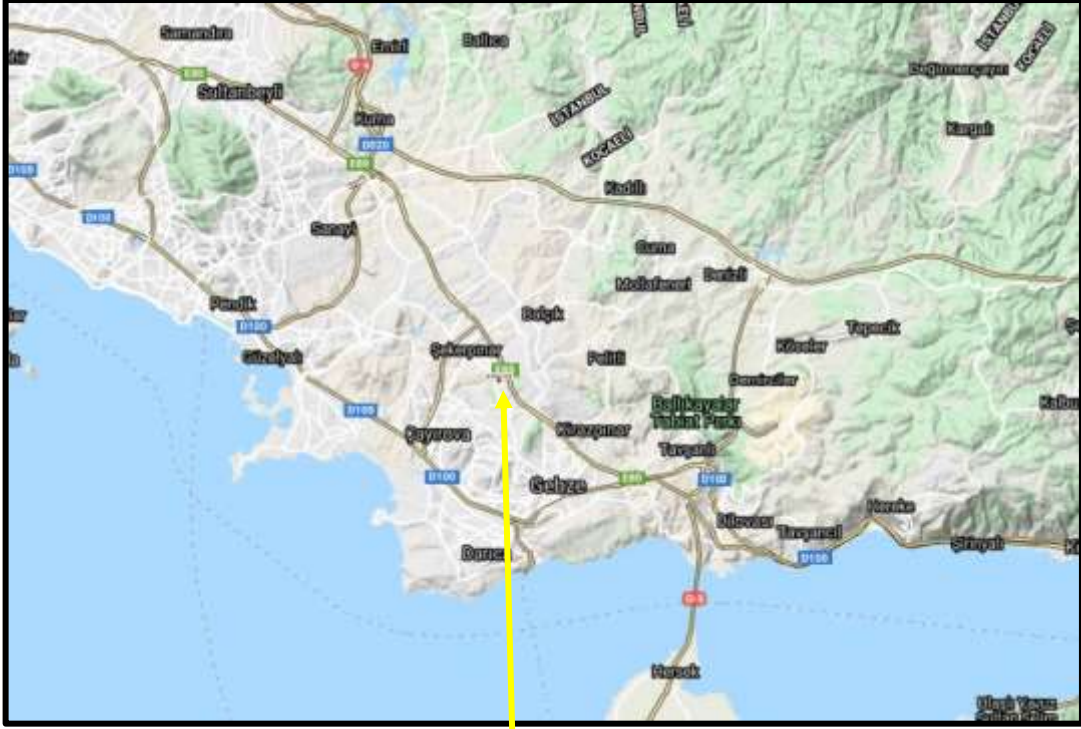
#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 33 numaralı parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI” vasıflı olan gayrimenkul mevcut durumda inşası tamamlanmış depodur. Anadolu Otoyolu’na 300m, Osmangazi Köprüsü’ne 12 km, İstanbul’a 45 km ve Kocaeli’ne 40 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

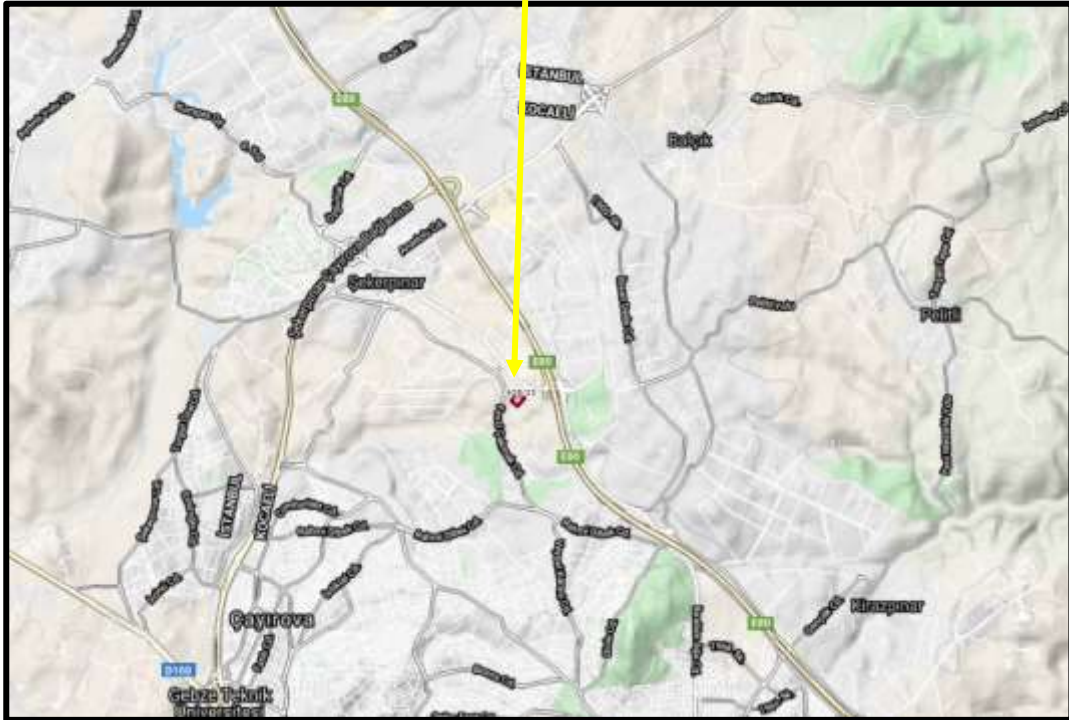
Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; İstanbul-İzmit otoyolu (Anadolu Otoyolu) takip edilerek Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi’ne ardından Ece sokak’a girilir. Ece Sokak yaklaşık 150 m takip edildiğinde taşınmaz sağda yer almaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, çok sayıda lojistik depo, Antrepo ve bir çok sanayi tesisi bulunmasının yanında; Ar-Ge merkezleri, Tekno kent, Siemens Çayırova Kampüsü gibi teknolojik altyapı gerektiren tesislerde bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, otel, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu sanayi bölgesi uluslararası ulaşım sağlayan yolların geçiş güzergahındadır. Tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



**Koordinatlar: Enlem: 40.8477 - Boylam: 29.4072**

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

|                                  |                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                        | : KOCAELİ/ÇAYIROVA                                        |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ           | : ŞEKERPINAR2 MAHALLESİ                                   |
| CİLT - SAYFA NO                  | : 54/5298                                                 |
| ADA - PARSEL                     | : 420 ADA 33 PARSEL                                       |
| YÜZÖLÇÜM                         | : 14.703,44 m <sup>2</sup>                                |
| TAŞINMAZ ID                      | : 94663722                                                |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ            | : 3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI                            |
| MALİK - HİSSE                    | : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1 |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH- YEVİMİYE | : Satış 26.05.2017-4109                                   |

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 19:58 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

**Beyan** : İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)-(22.03.2019-2418)

**Rehin** : QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1. dereceden 24.000.000,00-USD tutarında ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 10.01.2019-Yevmiye: 199)

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

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Ancak 22.03.2019 tarihinde bölge geneli imar düzenlemesine alınmıştır. Parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış ve iskan belgesi bulunan yapı olması sebebiyle taşınmazın imar düzenlemesinden etkilenmeyeceği kanaatine varılmıştır.

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

Çayırova Belediyesi E-imar uygulamasından alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 420 ada 33 parsel, 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmaktadır. Emsal:0,80 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Çayırova Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

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

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Çayırova Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre;

\*27.03.2020 tarihinde onaylanmış tadilat mimari projesi,

\*04.01.2018 tarihli ve 8 sayılı ilk Yapı Ruhsatı,

\*03.01.2020 tarihli ve 9 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı,

\*04.06.2020 tarihli ve 124 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı,

\*05.06.2020 tarihli ve 128 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, belgeleri mevcuttur.

\*12.11.2020 tarihli ve 292 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı,

\*04.01.2021 tarihli ve 001 sayılı Yapı Kullanma izin Belgesi

27.03.2020 tarihinde onaylanmış mimari projesi ve 04.01.2021 tarihli 001 sayılı tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi 19.349 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkulün yapı denetimleri SDA Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

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

Kocaeli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehridir. Şehir, ülkenin en büyük sanayi ve ticaret kentlerinden biridir. Kocaeli; SEGE-2011 sıralamasına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra en gelişmiş şehirdir. 2021 itibarıyla 1.997.258 kişilik nüfusa sahiptir. Adını 1320 yılında İzmit yöresini fetheden Akça Koca'dan almaktadır. İstanbul, Bursa, Sakarya, Yalova illeriyle komşudur.

Kocaeli, ilk çağlarda Bitinya adı verilen bölgede yer almaktadır. Megara ve Atinalılar körfezde bugün Başiskele ilçesinin bulunduğu bölgede MÖ 712'de Astakus adlı bir yerleşim kurmuş kent daha sonra Skylax kenti ve körfezi Olbia olarak anmıştır. Pausanias, Astakus'u Trakyalı bir soylunun adı olarak anarken Yunan mitolojisinde deniz tanrısı Poseidon ile su perisi Olbia'nın oğlunun aynı adı taşıdığı bilinmektedir.[6] Astokus halkı MÖ 262 yılında bugünkü İzmit ilçesinin yer aldığı bölgeye yerleşmiştir. I. Nikomidis tarafından kurulduğu için bu şehre Nicomedia adı verilmiştir. Bitinya Krallığı yıkılınca kadar ülkenin başkenti olarak kalmıştır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

İmparator Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı fethederek burayı imparatorluğun başkenti yaptı. Ancak İmparator Konstantin döneminde İstanbul başkent yapıldı ve şehir eski önemini yitirdi. 11. yüzyılın sonlarında Kocaeli, Selçuklu egemenliğine girmiştir. Ancak Haçlı Seferleri sırasında bölge Aleksios Komnenos tarafından ele geçirilmiştir. Kocaeli, Orhan Bey döneminde bir uç beyi olan Akçakoca tarafından fethedilmiştir. Osmanlı döneminde Nikomedya şehri önce İznikmid daha sonra İzmit (İzmit) adını almıştır. 19. yüzyılda demiryolunun kente ulaşmasında sonra Kocaeli'de ticari ve toplumsal yaşamı canlanmıştır. 1888 yılında İzmit, bağımsız sancak yapılmıştır.

Kocaeli, önce İngilizler tarafından 6 Temmuz 1920'de daha sonra da Yunanlar tarafından 28 Nisan 1921'de işgal edilmiştir. Kurtuluş Savaşı sırasında 28 Haziran 1921'de şehir işgalden kurtulmuştur. Kocaeli, cumhuriyet döneminde sanayileşme sayesinde en hızlı gelişen iller arasına girmiştir. İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım kolaylığı bölgenin sanayileşmesine etki etmiştir. 1934'te İzmit'te ilk kağıt fabrikası açılmıştır.

Kocaeli, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında 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 yüz ölçümü 3.397 km<sup>2</sup>'dir. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca 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 oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Karlı günler sayısı ortalama 12 gündür. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyıların iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 44,1 °C (13 Temmuz 2000), en düşük hava sıcaklığı -8,3 °C (23 Şubat 1985), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8 °C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

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

Kocaeli il nüfusu: 1.997.258 (2020 sonu). İlin yüz ölçümü 3.397 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 588 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 9.339 kişi ile Darıca'dır)

İlde yıllık nüfus artış oranı %2,26 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Başiskele (%5,81)- İzmit (-% 0,57). İzmit dışında bütün ilçelerde nüfus artmıştır.

04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 12 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 472 mahalle bulunmaktadır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**Çayırova**, 26/02/2008 tarih 1/529 esas nolu İçişleri Bakanlığı komisyonunun vermiş olduğu tasarı ve teklif neticesinde TBMM’nde görüşülerek kanunlaştırılan Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Belediyesi, Çayırova Mahallesi ve Yenimahalle’nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, halen Kocaeli’nin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda ve güneyinde Gebze, batısında İstanbul Tuzla ilçesi Şifa mahallesi, kuzeyinde yine Tuzla ilçesi ile sınır olan Çayırova 29.070,930 m2 alan ve resmi 140.274 nüfusa sahiptir.

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

Çayırova, Kocaeli ilinin batısında İstanbul’un Anadolu yakasındaki Tuzla ilçesine komşu bir ilçedir. Kuzeyinde Şile, güneyinde Darıca, doğusunda Gebze, batısında ise Tuzla ilçeleri bulunmaktadır. Şekerpınar ve Güzeltepe Beldelerinin birleşmesi ile oluşmuştur.

Şekerpınar Belde Belediyesi’nden 2, Güzeltepe Belde Belediyesi’nden ise 5 mahallenin katılımıyla, Yenimahalle ve Çayırova Mahallesi’nde dahilinde 9 mahalleden oluşan Çayırova ilçesi, 29 km2 alana ve 140.274 nüfusa sahiptir. Coğrafi konumu nedeni ile büyük bir potansiyele sahip olan Çayırova ilçesi her geçen gün gelişen sanayisinin yanı sıra bankacılık üssü olarakta bilinmektedir.

Çayırova Belediyesi 2008 yılında Gebze ilçesinden ayrılan Yenimahalle ve Çayırova Mahalleleri ve Güzeltepe ile Şekerpınar Belde Belediyelerinin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. 1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe’nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belde Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla ilçe statüsüne kavuşmuş ve Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden ilçe hızla etkilenmiştir. 1985’ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova’ya Anadolu’nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır.

Konutlaşmanın yanı sıra sanayi ve bankacılık üsleriyle gelişen Çayırova ilçesinde özellikle sanayi alanında çalışan kesimlerde ilçede ikamet etmektedir. Birçok toplu konut alanlarını sınırları içerisinde barındıran Çayırova’nın nüfusu her yıl ortalama %7-8 oranında artmaktadır. 2009-2020 yıllarına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçları’ndan da anlaşılabileceği gibi her geçen yıl nüfus artışı olduğu görülmektedir.

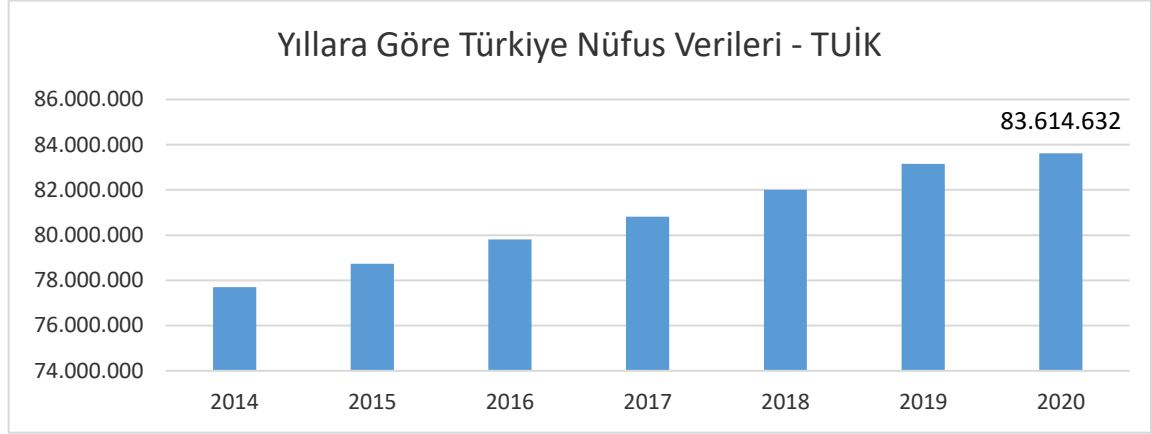
Çayırova ilçesinin en önemli özelliklerinden biride gelişmiş bir sanayi alanlarına sahip olmasıdır. Çayırova ayrıca Türkiye’nin kalkınmasının ana merkezi olarak görülen KOBİ’lerin yoğun olarak görüldüğü bir sanayi bölgesidir. İlçede otomotiv başta olmak üzere gıda, cam, demir-çelik, kimya, metal, polyester, elyaf, makine, kâğıt, kablo, temizlik, yemek, kozmetik ve başka alanlarda hizmet üreten fabrika ve sanayi kuruluşları mevcuttur. Rakım 80 ile 200 metre arasındadır.

Çayırova, konum itibarıyla adeta bir cazibe merkezi olmuş ve aldığı yoğun göç nedeniyle nüfus hızla artmış ve halen artmaya devam etmektedir. Bölge halkının önemli geçim kaynakları olarak sanayi işçiliği ve ticareti gösterebiliriz. Türkiye’nin en önemli sanayi kuruluşlarını da bünyesinde bulunduran ilçe de sanayi yatırımları halen büyük bir hızla devam etmekte olup bu da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye’nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir.

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

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

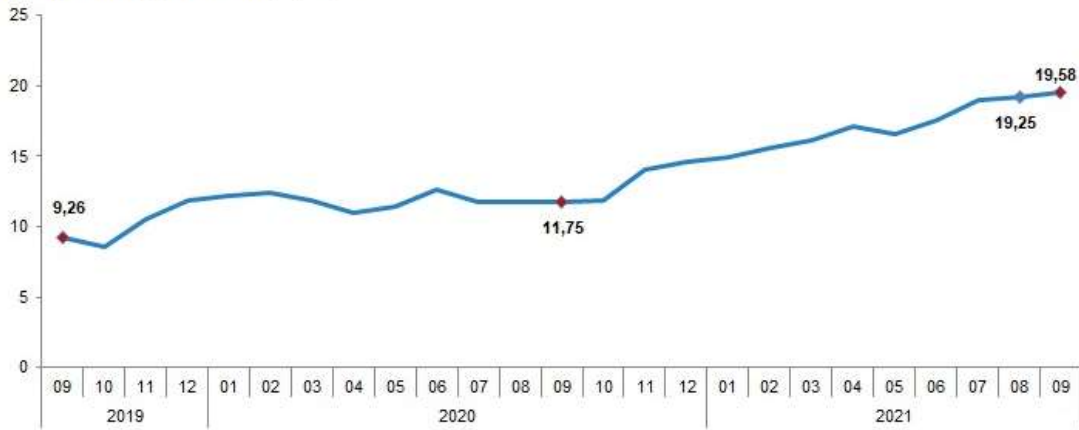
###### Δ Nüfus;



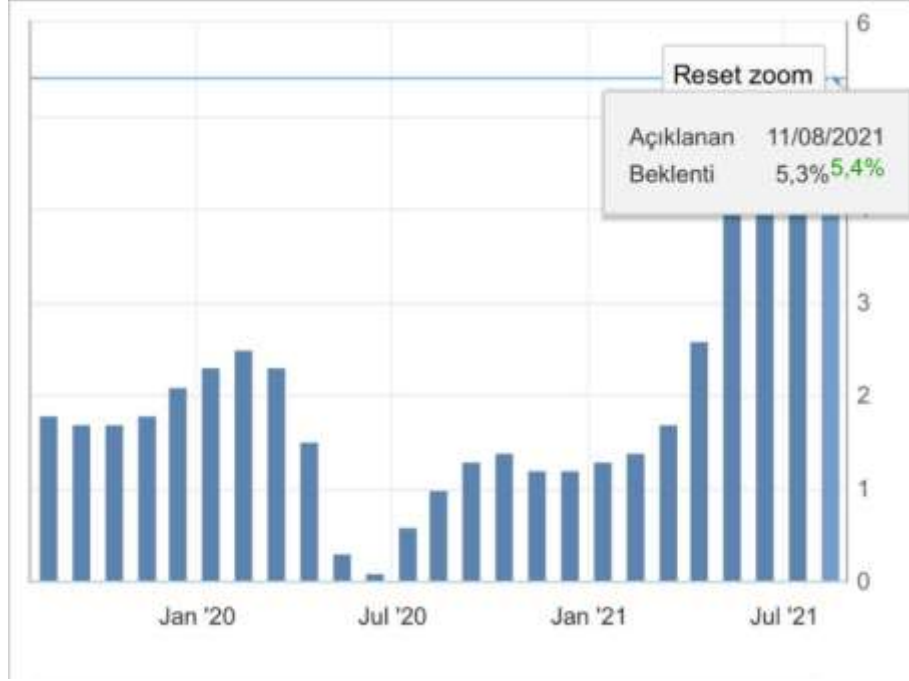
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

###### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

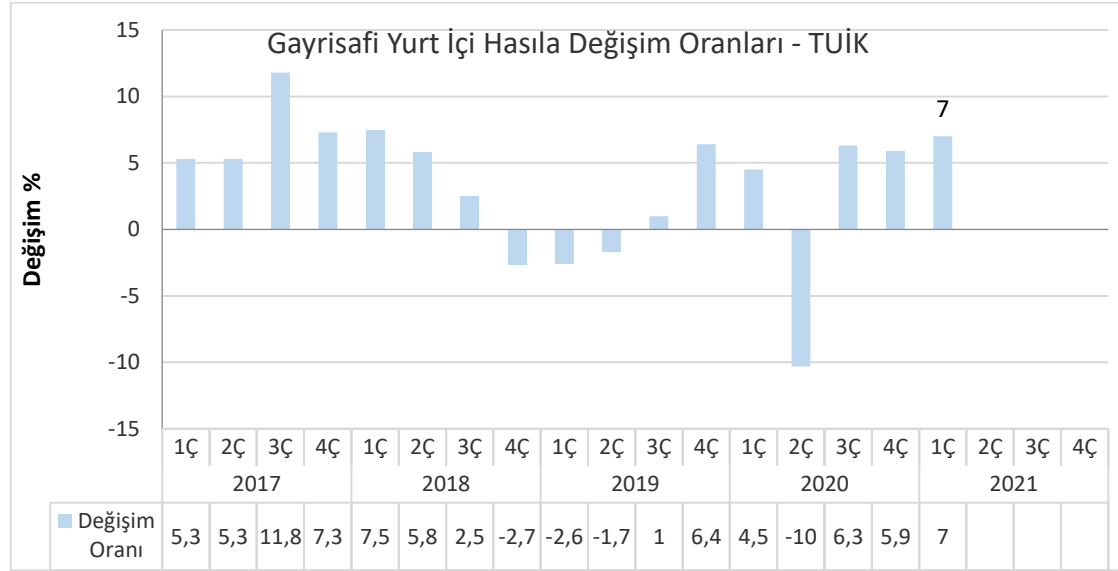


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)

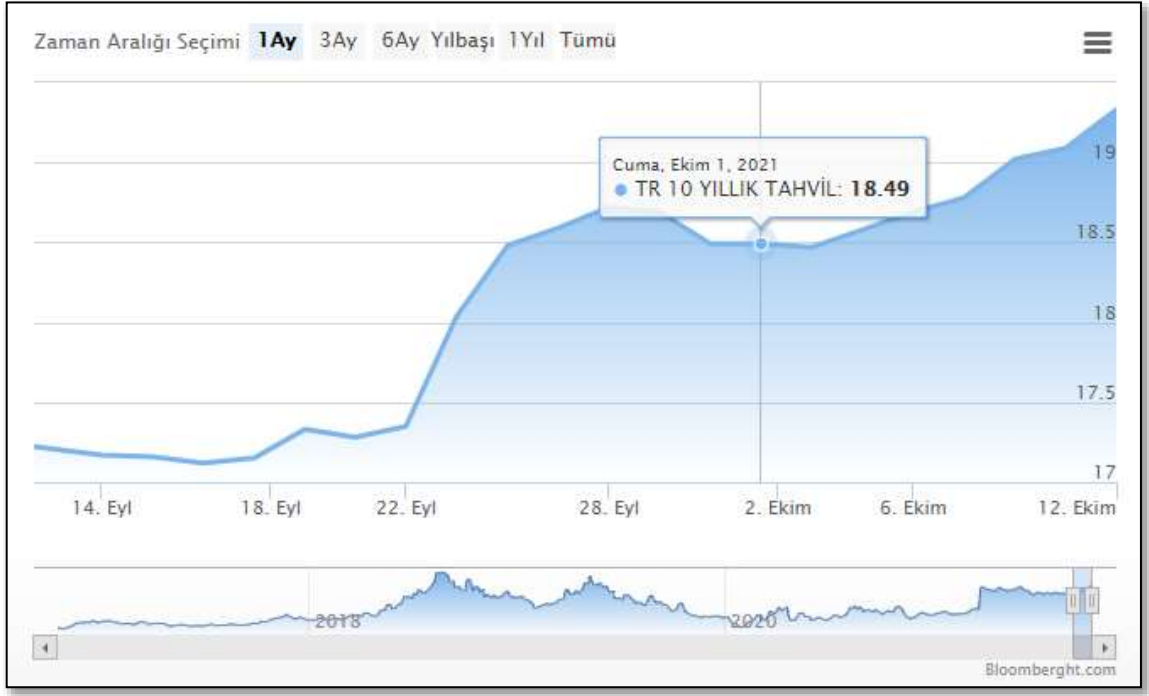


A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

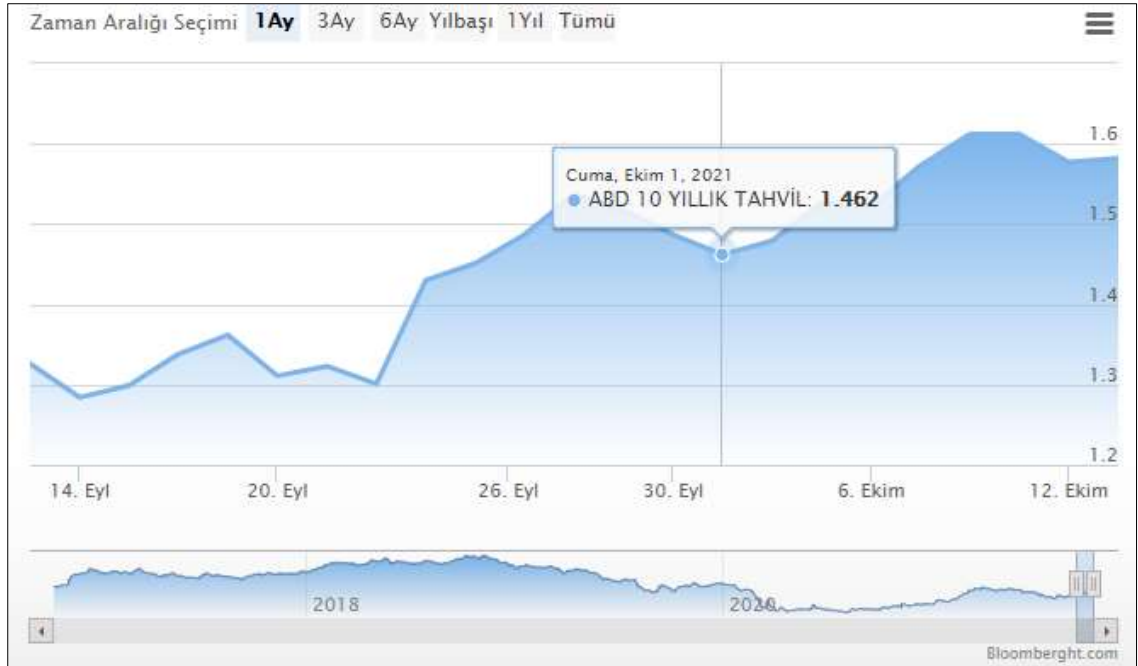
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



**Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır.** 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TUİK)

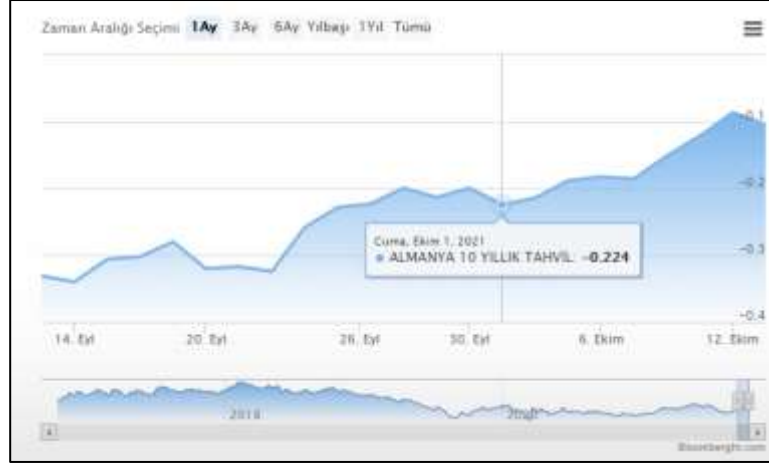
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



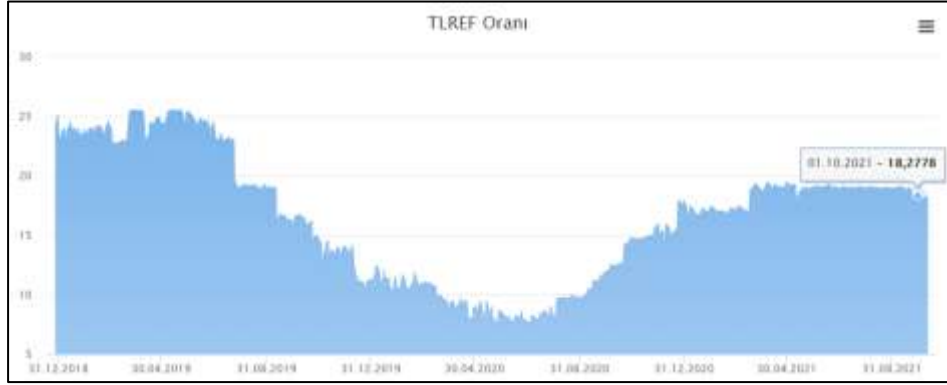
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

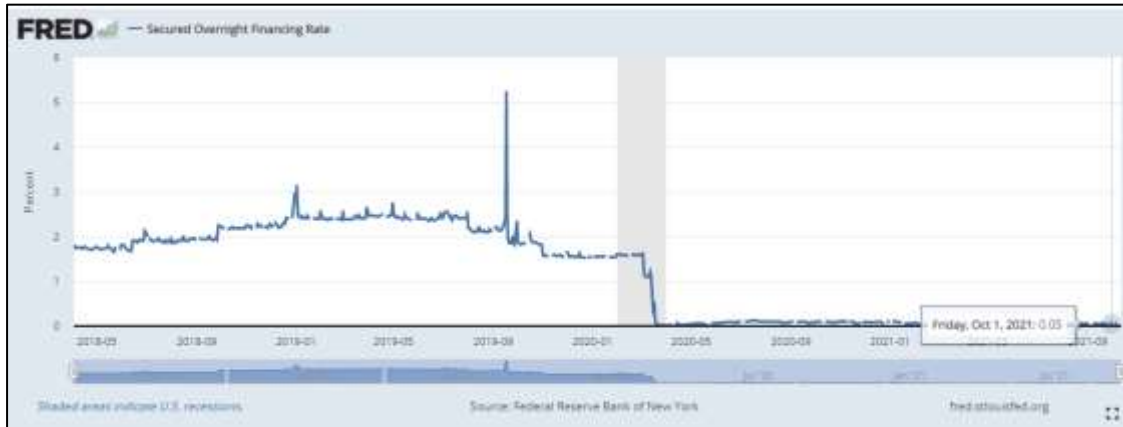


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

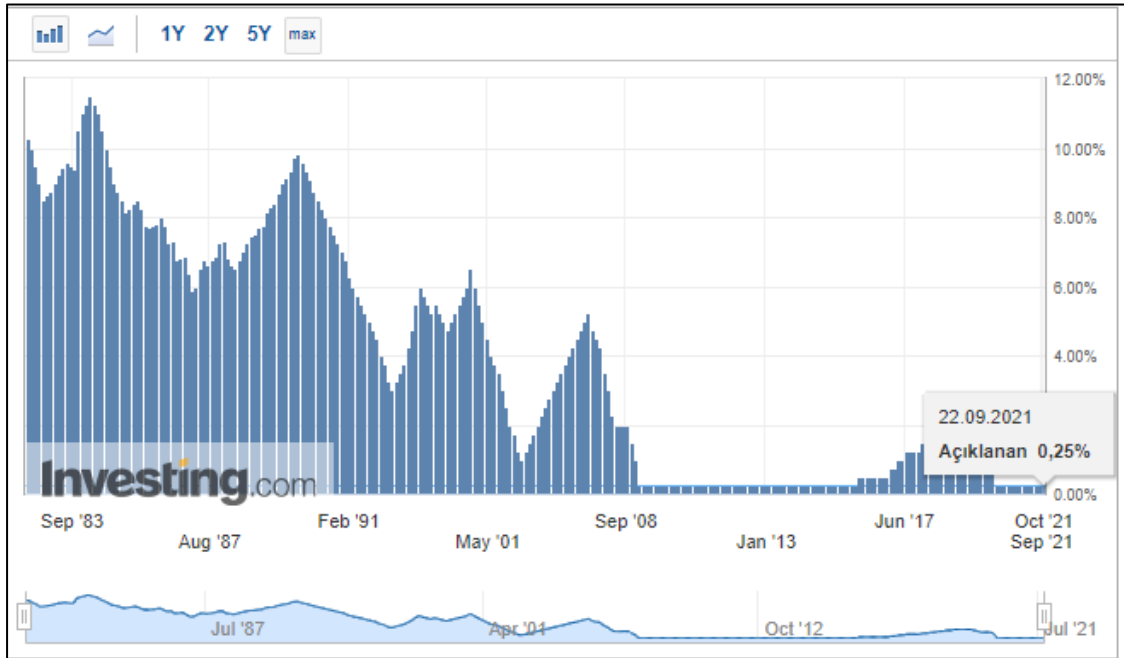


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

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

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

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

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

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

Değerlemeye konu **420 ada 33 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 14.357,44 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak amorf formda olmakla birlikte, topografik olarak ise eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerine inşa edilmiş depo, bodrum kat+ bodrum asma kat+ zemin kat + 1. normal kattan oluşmakta olup toplamda 19.349,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

Bodrum depo ve sığınak hacimlerinden oluşmakta ve brüt 8.832 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bodrum asma katı ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır brüt 1.517 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Zemin kat depolama alanından oluşmakta ve 7.597 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 1. Normal kat ise brüt 1.403 m<sup>2</sup> ofis alanından oluşmaktadır. Yapının bulunduğu arsanın eğimli olması sebebi ile giriş bodrum ve zemin kattan yapılabilmektedir.

Yapı dış cephesi betonarme alüminyum sandviç panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alan saha betonu ile kaplanmıştır. Garaj giriş kapıları katlanabilir alüminyum malzemeden, yapı; betonarme ve strüktür malzemelerden yapılmıştır. Yapının yeni tamamlanması durumu göz önüne alındığında fiziki yıpranma olmayıp yapının inşaat ve malzeme kalitesi iyi seviyedir. Taşınmazın değerlendirme gününde zemini epoksi bazlı beton duvarları sıvasız ve boyasızdır. Yangın söndürme amaçlı sprink sistemi ile donatılmıştır.

Taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 1018 KWp güce sahip güneş enerji santrali vardır.

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

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum tespit edilmemiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

#### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

##### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

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

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

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

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

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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.

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

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

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

### **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır: **(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Sanayi Alanı imarlı E: 0,60 olacak şekilde yapılaşma şartlarına ve 2400 m2 alana sahip 890 ada 6 parsel 9.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Emsal taşınmaz her ne kadar konum bakımından avantajlı olsa da değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu avantajı bulunmaktadır.

Dek Girişim :0 216 504 03 03

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 6929 m2 alana sahip 418 ada 61 parselde konumlu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip arsa vasıflı taşınmaz 33.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Emsal taşınmazın cadde cepheli olması, reklam ve tabela avantajının bulması bakımından avantajlıdır.

KW Cadde Gayrimenkul: 0 532 247 86 78

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 4839 m2 alana sahip ticari imarlı E:1,5 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 45.000.000. TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Emsal taşınmaz konum bakımından ve imar durumu bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

Mustafa Bayraktar Gayrimenkul: 0 532 463 5374

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 5020 m2 alana sahip 187 ada 6 parselde konumlu , taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 25.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Emsal taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan birim değeri yüksektir.

Remax Fark: 0 262 641 39 67

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU SATILIK ARSA |              |   |               |   |               |   |               |   |
|-------------------------------------|--------------|---|---------------|---|---------------|---|---------------|---|
| İçerik                              | Emsal 1      |   | Emsal 2       |   | Emsal 3       |   | Emsal 4       |   |
| Brüt alanı (m²)                     | 2.400,00m²   |   | 6.929,00m²    |   | 4.839,00m²    |   | 5.020,00m²    |   |
| Satış fiyatı                        | 9.000.000 TL |   | 33.000.000 TL |   | 45.000.000 TL |   | 25.000.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                     | 3.750 TL     |   | 4.763 TL      |   | 9.299 TL      |   | 4.980 TL      |   |
| Pazarlık                            | 5%           | - | 5%            | - | 5%            | - | 5%            | - |
| Konum şerefiyesi                    | 5%           | - | 10%           | - | 10%           | - | 0%            | + |
| Kullanım alanı şerefiyesi           | 0%           | - | 0%            | - | 0%            | - | 10%           | - |
| İmar Durumu Şerefiyesi              | 20%          | + | 0%            | - | 35%           | - | 0%            | + |
| İndirgenmiş birim fiyat             | 4.125 TL     |   | 4.048 TL      |   | 4.650 TL      |   | 4.233 TL      |   |
| Ortalama Birim fiyat                | 4.264TL/m²   |   |               |   |               |   |               |   |

**[E:5 Kiralık Depo/Antrepo]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 1250 m2 kapalı kullanım alanına sahip 2 adet rampası, 8 m tavan yüksekliği bulunan raflı ve tam donanımlı olduğu beyan edilen depo 60.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

**Not:** Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Advance Gayrimenkul: 0 262 744 10 01

**[E:6 Kiralık Depo/Antrepo]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 6000 m2 kapalı kullanım alanına sahip yanaşma rampalı, 12 m tavan yüksekliği bulunan tam donanımlı olduğu beyan edilen depo 250.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

**Not:** Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Sanayi Gayrimenkul: 0 541 660 95 10

**[E:7 Kiralık Depo/Antrepo]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 3.000 m2 kapalı kullanım alanına sahip,3.8 m giriş yüksekliği ve 2 tonluk yük asansörü olduğu beyan edilen taşınmaz 105.000,- TL / ay bedelle kiralıktır.

**Not:** Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Red House Gayrimenkul: 0 552 763 21 60

**[E:8 Kiralık Depo/Antrepo]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 1.250 m2 kapalı kullanım alanına sahip, 8 m yüksekliği, 2 adet rampası ve tam donanımlı olduğu beyan edilen taşınmaz 50.000,- TL / ay bedelle kiralıktır.

**Not:** Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Cenke Gayrimenkul: 0 262 465 80 36

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU KİRALIK DEPO ANTREPO |                           |   |                        |   |                        |   |                        |   |
|---------------------------------------------|---------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|
| İçerik                                      | Emsal 1                   |   | Emsal 2                |   | Emsal 3                |   | Emsal 4                |   |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )                | 1.250,00m <sup>2</sup>    |   | 6.000,00m <sup>2</sup> |   | 3.000,00m <sup>2</sup> |   | 1.250,00m <sup>2</sup> |   |
| Kira fiyatı                                 | 60.000 TL                 |   | 250.000 TL             |   | 105.000 TL             |   | 50.000 TL              |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı                 | 48 TL                     |   | 42 TL                  |   | 35 TL                  |   | 40 TL                  |   |
| Pazarlık                                    | 5%                        | - | 5%                     | - | 5%                     | - | 5%                     | - |
| Konum şerefiyesi                            | 0%                        | + | 0%                     | - | 0%                     | - | 0%                     | - |
| Kullanım alanı şerefiyesi                   | 15%                       | - | 15%                    | - | 15%                    | - | 15%                    | - |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi                    | 0%                        | + | 0%                     | - | 0%                     | - | 0%                     | + |
| İndirgenmiş birim fiyat                     | 38 TL                     |   | 33 TL                  |   | 28 TL                  |   | 32 TL                  |   |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>                 | <u>33TL/m<sup>2</sup></u> |   |                        |   |                        |   |                        |   |

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayırık nizam E: 0.80 Sanayi Tesisi İmarlı arsalar, ayırık nizam E: 0.60 Sanayi Tesisi İmarlı arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 420 ada 33 parselin birim arsa değerine 4.319 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 14.357,44 m<sup>2</sup> x 4.319 TL/m<sup>2</sup> = ~62.015.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **62.015.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Taşınmazın güncel inşaat maliyetleri dikkate alındığında 4C maliyet bedelinde yapılabileceği tespit edilmiştir.

İlave olarak taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 1,018 MWp güce sahip güneş enerji santrali vardır. Söz konusu santralin ürettiği elektrik kiracı kullanımında olup bu durum taşınmazın değerine olumlu yönde etki etmektedir. Yapılan araştırmalarda 1 MWp güce sahip çatı GES'in kurulum maliyeti yaklaşık 600.000 Euro'dur. Bu bedel ortalama dolar kuru dikkate alındığından 8.000.000 TL civarında bir değere isabet etmektedir. Taşınmazın çatısında bulunan 1,018 MWp güce sahip santral için ilave olarak yapı değerinin yanı sıra GES kurulum maliyet bedeli de eklenmiştir.

Yapı Maliyet Değeri:  $19.349,00m^2 \times 2.480 \text{ TL}/m^2 = \sim 47.985.000,00\text{- TL}$

Çatı GES Kurulum Maliyeti :  $\sim 8.000.000,00 \text{ TL}$

TOPLAM YAPI DEĞERİ :  $55.985.000,00 \text{ TL}$

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Arsa Değeri: 62.015.000,00- TL

Yapı Değeri: 55.985.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri: 118.000.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **118.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

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

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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

Değerlemede Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bu nedenle iskonto oranı tespiti çalışması yapılmamıştır. Bölgede benzer gayrimenkullerin kira değeri üzerinden amorti süresi 12-15 yıl aralığında olup bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamış ve bilgi amaçlı sunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 19.349 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 32 – 33 TL/m2 civarında olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 1018 KWp güce sahip güneş enerji santrali vardır. Söz konusu santralin ürettiği elektrik kiracı kullanımında olup bu durum taşınmazın değerine olumlu yönde etki etmektedir. Bu sebeple kira birim değeri tespit edilen değer üzerinden yaklaşık %20-25 artırılarak belirlenmiştir.

| ALANI<br>(M2) | BİRİM<br>KİRA<br>DEĞER<br>(TL/ M2) | AYLIK KİRA<br>DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA<br>DEĞERİ (TL) | / | KAPİTALİZASYON<br>ORANI | PİYASA DEĞERİ    |
|---------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---|-------------------------|------------------|
| 19349         | 38,75 ₺                            | 749.773,75 ₺              | 8.997.285,00 ₺             | / | 0,0833                  | 108.010.624,25 ₺ |

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **108.010.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

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

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 750.000,00-TL olabileceği tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

#### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Rapora konu 420 ada 33 parselde bulunan “Arsa” için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaat elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret ile alışveriş artmıştır. 2021 yılı sonuna doğru pandemi etkisi azalsa da e-ticaret sektöründeki artış devam etmektedir. Bu artış dünya genelinde depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara olan talebi artırmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz 3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait yasal evrakların tam olduğu tespit edilmiştir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazın tasarrufunu etkileyen herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek kaydının taşınmaz değerini finanse etmek amacıyla kullanıldığı bilgisi alınmıştır.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel 3 Katlı Karma Depo ve Arsası vasıflı olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

### **7. SONUÇ**

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

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Bostan Yeri Mevkii, 420 ada 33 numaralı parselde bulunan tapuda "3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI" mevcut durumda depo nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **118.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz On Sekiz Milyon Türk Lirasıdır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 139.240.000,00-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

|                                                             |                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Mehmet AKBALIK<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 911340 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                             |                                                           |                                                                          |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:58

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |                              |
|---------------------|------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 420/33                       |
| Taşınmaz Kimlik No: | 94663722         | AT Yüzölçümü(m2):              | 14703.44                     |
| İl/ilçe:            | KOCAELİ/ÇAYIROVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                              |
| Kurum Adı:          | Çayırova         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                              |
| Mahalle/Köy Adı:    | ŞEKERPINAR2 Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                              |
| Mevkii:             | -                | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                              |
| Cilt/Sayfa No:      | 54/5298          | Arsa Pay/Payda:                |                              |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 3 KATLI KARMA DEPO VE ARSASI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                           | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) |              | Çayırova - 22-03-2019 16:45 - 2418 | -                           |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem | Malik | El Birliği | Hisse Pay/ | Metrekare | Toplam | Edinme | Terkın Sebebi- |
|----------------|-------|------------|------------|-----------|--------|--------|----------------|
|----------------|-------|------------|------------|-----------|--------|--------|----------------|

1 / 3

| No        |                                                                    | No | Payda |          | Metrekare | Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|----|-------|----------|-----------|-----------------------|---------------|
| 383326284 | (SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -  | 1/1   | 14703.44 | 14703.44  | Satış 26-05-2017 4109 |               |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek                                                         |                  |                                                                          |                    |                                         |                         |                                   |
|----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                       | Müşterek Mi?     | Borç                                                                     | Faiz               | Derece Sıra                             | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                 |
| (SN:8137662) QNB FINANSBANK A.Ş.<br>VKN:3880023334             | Hayır            | 24000000.00 USD                                                          | %35<br>değişken    | 1/0                                     | F.B.K.                  | Çayırova - 10-01-2019 14:31 - 199 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                               |                  |                                                                          |                    |                                         |                         |                                   |
| Taşınmaz                                                       | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                             | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                      | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                   |
| Çayırova - ŞEKERPİNAR2 Mah. -<br>(Aktif) - 420 Ada - 33 Parsel | 1/1              | (SN:7807525) REYSAŞ<br>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ V | 24000000.00<br>USD | Çayırova -<br>10-01-2019 14:31 -<br>199 | -                       |                                   |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bkFbzMSpsvg** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



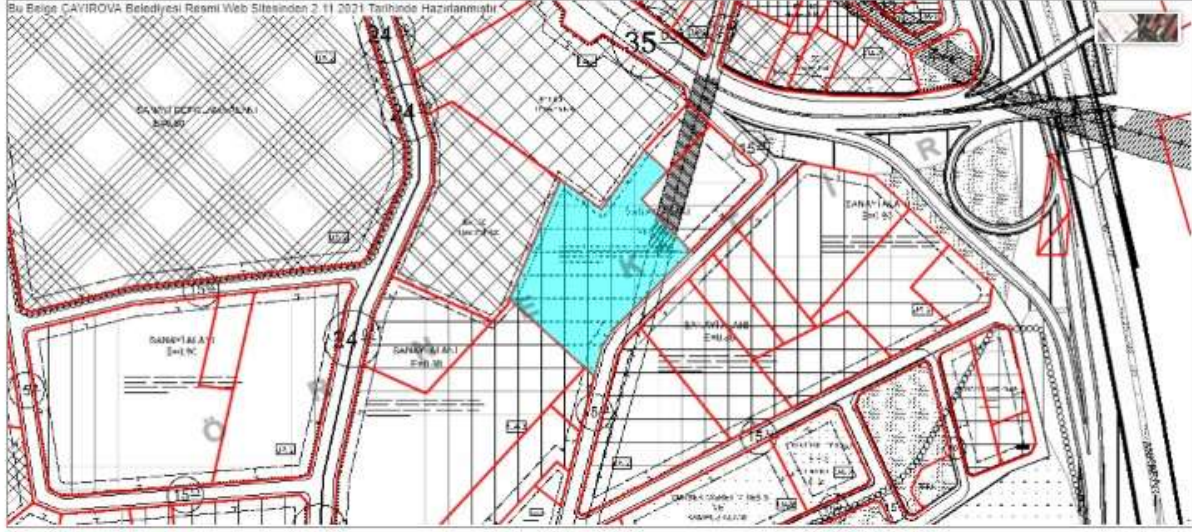
3 / 3





**T.C. ÇAYIROVA BELEDİYESİ**  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları Yazdır [ANKET]



**YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI**

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Ölçeği           | 1/1000                       |
| Tasdik Tarihi    | -                            |
| Mer'i İmar Planı | ÇAYIROVA UYGULAMA İMAR PLANI |

|                          |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan Fonksiyon Uyarı (*) | -                                                                                                                                                                   |
| Plan Fonksiyonu          | - Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir.<br>- Detayı için aşağıdaki fonksiyon adına tıklayınız.<br><b>Sanayi Alanı (14700,99 m<sup>2</sup>)</b> |
| Açıklama                 | -                                                                                                                                                                   |

**PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ**

|                 |   |                    |               |
|-----------------|---|--------------------|---------------|
| Bina Yüksekliği | - | Kat Adedi          | -             |
| Ön Bahçe        | 0 | İnşaat Nizamı      | BELİRTİLMEMİŞ |
| Yan Bahçe       | 0 | T.A.K.S            | -             |
| Arka Bahçe      | - | K.A.K.S (Emsal)    | 0.8           |
| Bina Derinliği  | - | Kot Alınacak Nokta | -             |

**KADASTRO PARSELİ**

|           |            |                  |                                                                      |
|-----------|------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|
| İl        | KOCAELİ    | Pafila           | G22B19A1B                                                            |
| İlçe      | ÇAYIROVA   | Ada / Parsel     | 420 / 33 <a href="#">Harita</a>                                      |
| Mahallesi | SEKERPINAR | Parsel Alanı (*) | 14.715,44 m <sup>2</sup> (Tapu alanı değildir) <a href="#">Bilgi</a> |

**KADASTRO PARSEL ADRESİ**

|               |                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
| İdari Mahalle | SEKERPINAR                                                   |
| Cadde / Sokak | ECE Sokak                                                    |
| Kapı No       | 4 <a href="#">Harita</a> <a href="#">Parsel Kapı Listesi</a> |

[illegible]

\*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

| YAPI RUHSATI<br>Building License        |  |  |  |                                     |  |                                          |  |                                             |  | Form No: YR-001                      |  |
|-----------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|--|------------------------------------------|--|---------------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| 1. Proje Adı: <b>Yeni Kurumsal Bina</b> |  |  |  | 2. Proje Sahibi: <b>Reysas GYO</b>  |  | 3. Proje Yeri: <b>İstanbul, Beşiktaş</b> |  | 4. Proje Alanı: <b>10.000 m<sup>2</sup></b> |  | 5. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>   |  |
| 6. Proje İçeriği: <b>Ofis Binası</b>    |  |  |  | 7. Proje Türü: <b>Yeni Kurulmuş</b> |  | 8. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>       |  | 9. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>          |  | 10. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 11. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 12. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 13. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 14. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 15. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 16. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 17. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 18. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 19. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 20. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 21. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 22. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 23. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 24. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 25. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 26. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 27. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 28. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 29. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 30. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 31. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 32. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 33. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 34. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 35. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 36. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 37. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 38. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 39. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 40. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 41. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 42. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 43. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 44. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 45. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 46. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 47. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 48. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 49. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 50. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 51. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 52. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 53. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 54. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 55. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 56. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 57. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 58. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 59. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 60. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 61. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 62. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 63. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 64. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 65. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 66. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 67. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 68. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 69. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 70. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 71. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 72. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 73. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 74. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 75. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 76. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 77. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 78. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 79. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 80. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 81. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 82. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 83. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 84. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 85. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 86. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 87. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 88. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 89. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 90. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 91. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 92. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 93. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 94. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 95. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>  |  |
| 96. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>     |  |  |  | 97. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  | 98. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>      |  | 99. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b>         |  | 100. Proje Durumu: <b>03.01.2020</b> |  |

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

| YAPI RUHSATI<br>Building Licence |  |  |  | Form No: YR-01/2019   |  |
|----------------------------------|--|--|--|-----------------------|--|
| 1. Proje Adı: ...                |  |  |  | 2. Proje No: ...      |  |
| 3. Proje Sahibi: ...             |  |  |  | 4. Proje Yeri: ...    |  |
| 5. Proje Alanı: ...              |  |  |  | 6. Proje Alanı: ...   |  |
| 7. Proje Alanı: ...              |  |  |  | 8. Proje Alanı: ...   |  |
| 9. Proje Alanı: ...              |  |  |  | 10. Proje Alanı: ...  |  |
| 11. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 12. Proje Alanı: ...  |  |
| 13. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 14. Proje Alanı: ...  |  |
| 15. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 16. Proje Alanı: ...  |  |
| 17. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 18. Proje Alanı: ...  |  |
| 19. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 20. Proje Alanı: ...  |  |
| 21. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 22. Proje Alanı: ...  |  |
| 23. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 24. Proje Alanı: ...  |  |
| 25. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 26. Proje Alanı: ...  |  |
| 27. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 28. Proje Alanı: ...  |  |
| 29. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 30. Proje Alanı: ...  |  |
| 31. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 32. Proje Alanı: ...  |  |
| 33. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 34. Proje Alanı: ...  |  |
| 35. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 36. Proje Alanı: ...  |  |
| 37. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 38. Proje Alanı: ...  |  |
| 39. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 40. Proje Alanı: ...  |  |
| 41. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 42. Proje Alanı: ...  |  |
| 43. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 44. Proje Alanı: ...  |  |
| 45. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 46. Proje Alanı: ...  |  |
| 47. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 48. Proje Alanı: ...  |  |
| 49. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 50. Proje Alanı: ...  |  |
| 51. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 52. Proje Alanı: ...  |  |
| 53. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 54. Proje Alanı: ...  |  |
| 55. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 56. Proje Alanı: ...  |  |
| 57. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 58. Proje Alanı: ...  |  |
| 59. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 60. Proje Alanı: ...  |  |
| 61. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 62. Proje Alanı: ...  |  |
| 63. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 64. Proje Alanı: ...  |  |
| 65. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 66. Proje Alanı: ...  |  |
| 67. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 68. Proje Alanı: ...  |  |
| 69. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 70. Proje Alanı: ...  |  |
| 71. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 72. Proje Alanı: ...  |  |
| 73. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 74. Proje Alanı: ...  |  |
| 75. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 76. Proje Alanı: ...  |  |
| 77. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 78. Proje Alanı: ...  |  |
| 79. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 80. Proje Alanı: ...  |  |
| 81. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 82. Proje Alanı: ...  |  |
| 83. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 84. Proje Alanı: ...  |  |
| 85. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 86. Proje Alanı: ...  |  |
| 87. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 88. Proje Alanı: ...  |  |
| 89. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 90. Proje Alanı: ...  |  |
| 91. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 92. Proje Alanı: ...  |  |
| 93. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 94. Proje Alanı: ...  |  |
| 95. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 96. Proje Alanı: ...  |  |
| 97. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 98. Proje Alanı: ...  |  |
| 99. Proje Alanı: ...             |  |  |  | 100. Proje Alanı: ... |  |

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

[illegible]

\*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

\*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**T.C.**  
**ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.

KONUTLARDA, SALONA VEYA ODALARDAN EN AZ BİRİNE ATEŞ BACASI YAPILACAKTIR.

PARSEL BÜNYESİNDE ... ARAÇLIK OTOYOL YERİ SAĞLANMIŞTIR.

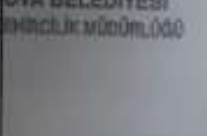
..... ADET AĞAÇ DİKLİMEDEN İSKÂN İZNİ VERİLEMEZ.

KORKULUK YÜKSEKLİĞİ 0,30m OLACAKTIR.

|                        |                                                                           |                     |                          |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>YAPI SAHİBİ</b>     | REYSAŞ GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ÇAYIROVA 15)<br>UYGULAMA TADİLAT PROJESİ |                     |                          |
| <b>TAPU BİLGİLERİ</b>  |                                                                           | <b>KAT</b>          | <b>ADET, VAR/YOK</b>     |
| PAFTA                  | G22-B-19-A-1-B                                                            | ÇATI PİYESİ         | YOK                      |
| ADA                    | 420                                                                       | NORMAL KAT          | 1 ADET                   |
| PARSEL                 | 33                                                                        | ASMA KAT            | 1 ADET                   |
| <b>ADRES BİLGİLERİ</b> |                                                                           | ZEMİN KAT           | 1 ADET                   |
| MAHALLE                | ŞEKERPINAR                                                                | BODRUM KAT          | 1 ADET                   |
| CADDE                  | ...                                                                       | TAŞIYICI SİSTEM     | R.A.K.                   |
| SOKAK                  | TADİLAT                                                                   | KULLANIM AMACI      | LOJİSTİK DEPO            |
|                        |                                                                           | TOPLAM İNŞAAT ALANI | 19,349,40 m <sup>2</sup> |
|                        |                                                                           | BİNA YÜKSEKLİĞİ     | 14,00 mt                 |
|                        |                                                                           | YAPI YÜKSEKLİĞİ     | 28,00 mt                 |
|                        |                                                                           | YAPI SINIFI         | 3A                       |

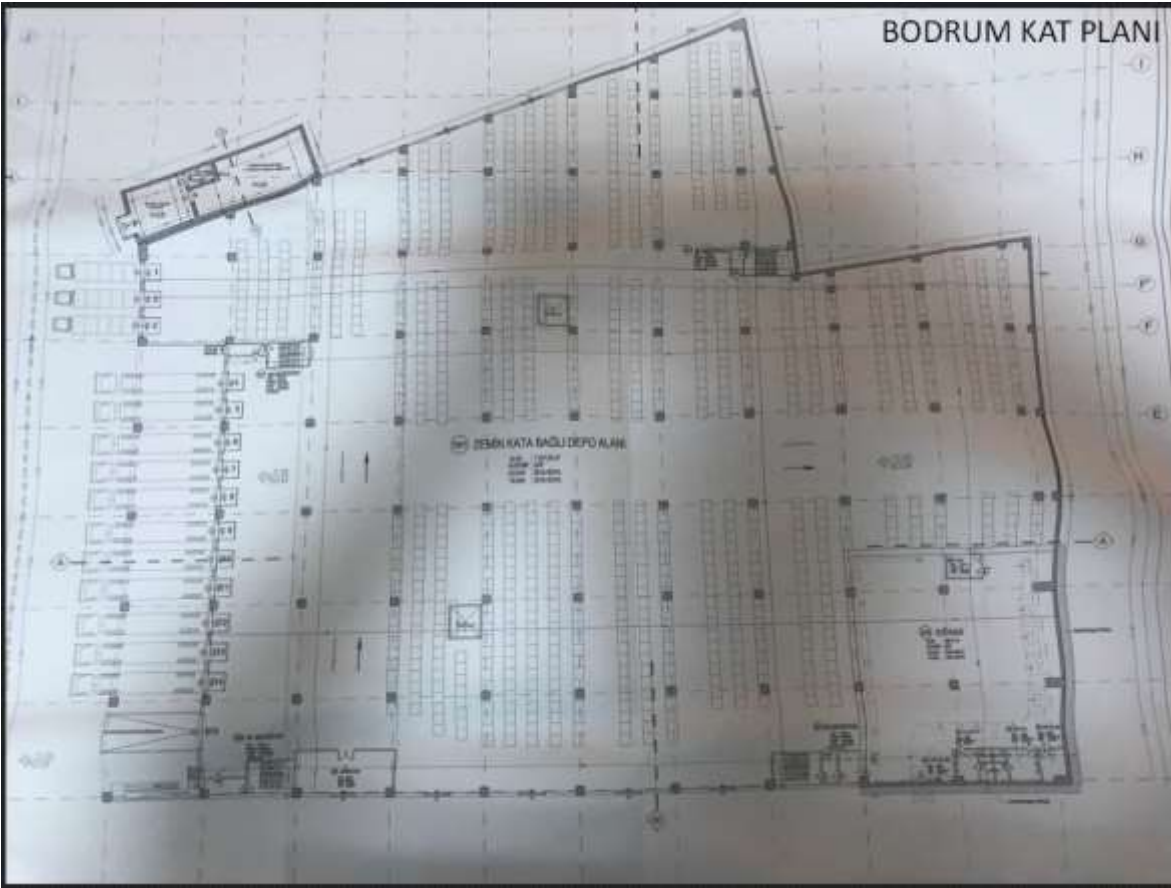
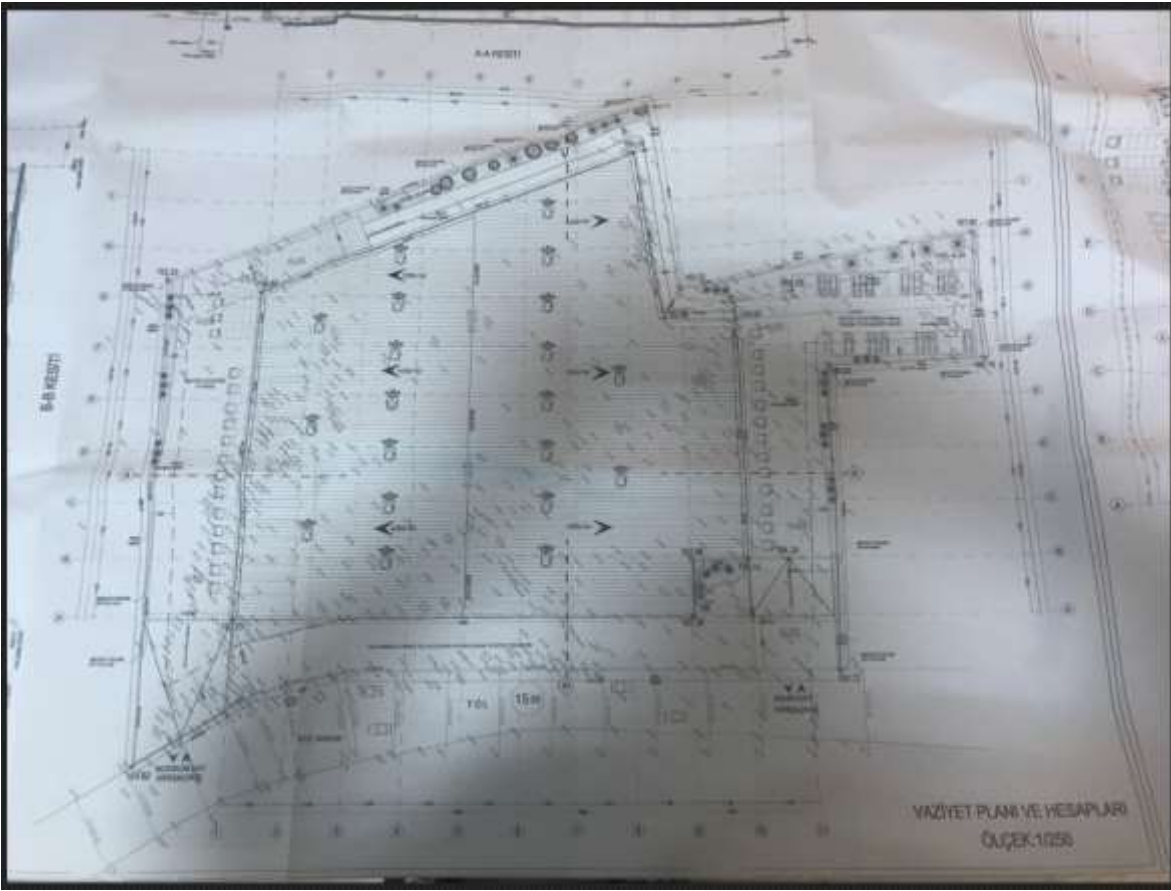
*1. Normal Kat Altı Katlıdır -  
Zemin katı altı katlıdır. Zemin katı altı katlıdır.  
Zemin katı altı katlıdır. Zemin katı altı katlıdır.*

**BELEDİYE ONAYLARI**

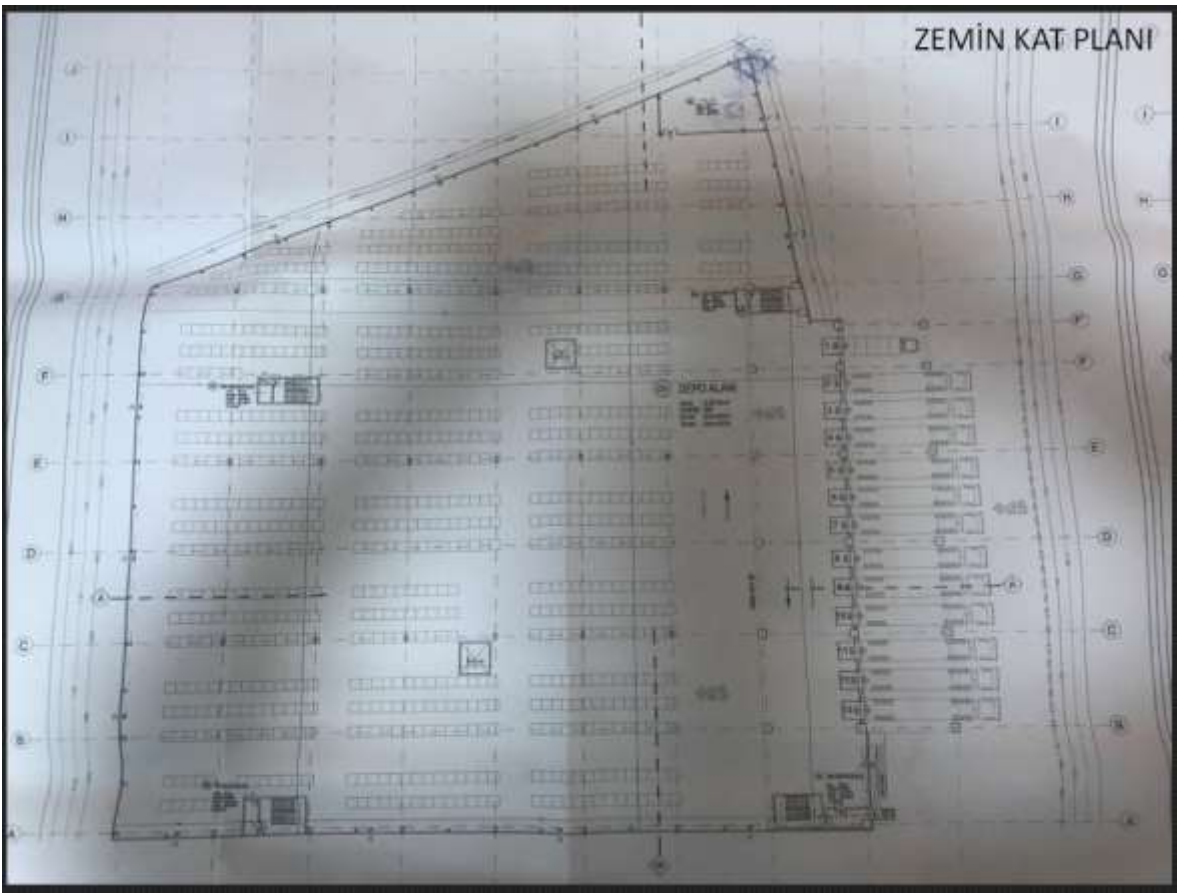
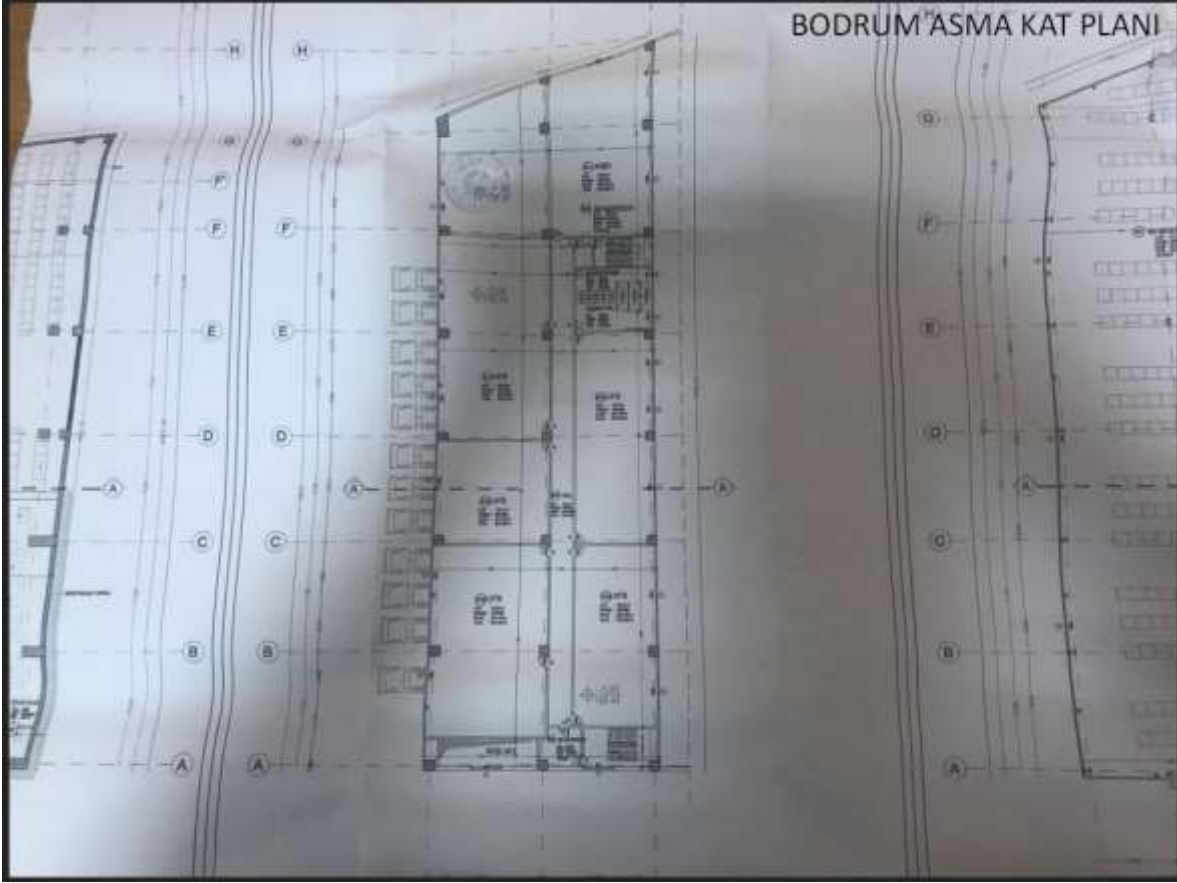
|                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İMAR MÜDÜRÜ</b>                                                                                | <b>İMAR ŞEFİ</b>                                                                    | <b>STATİK</b>                                                                       | <b>MİMARİ</b>                                                                         |
| <br>27/03/2020 |  |  |  |

ÇAYIROVA BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

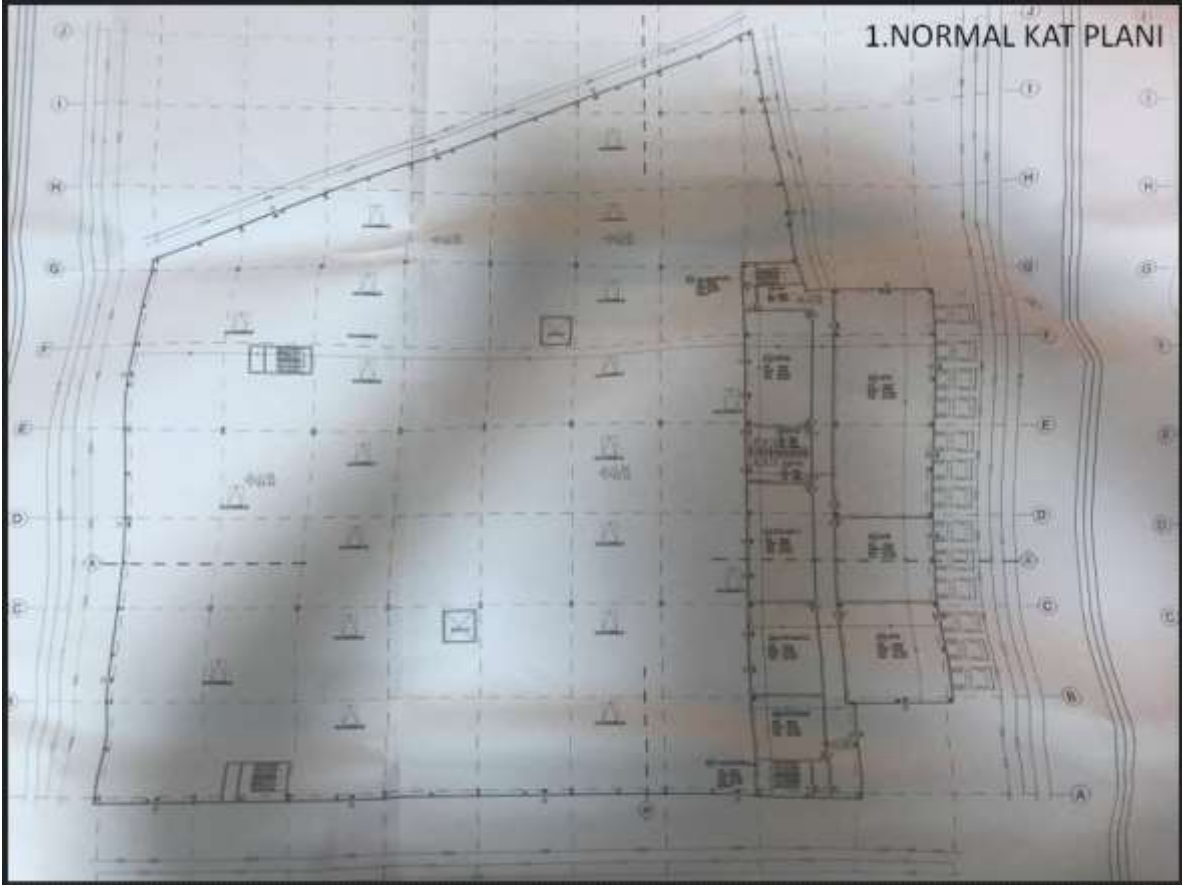




\*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



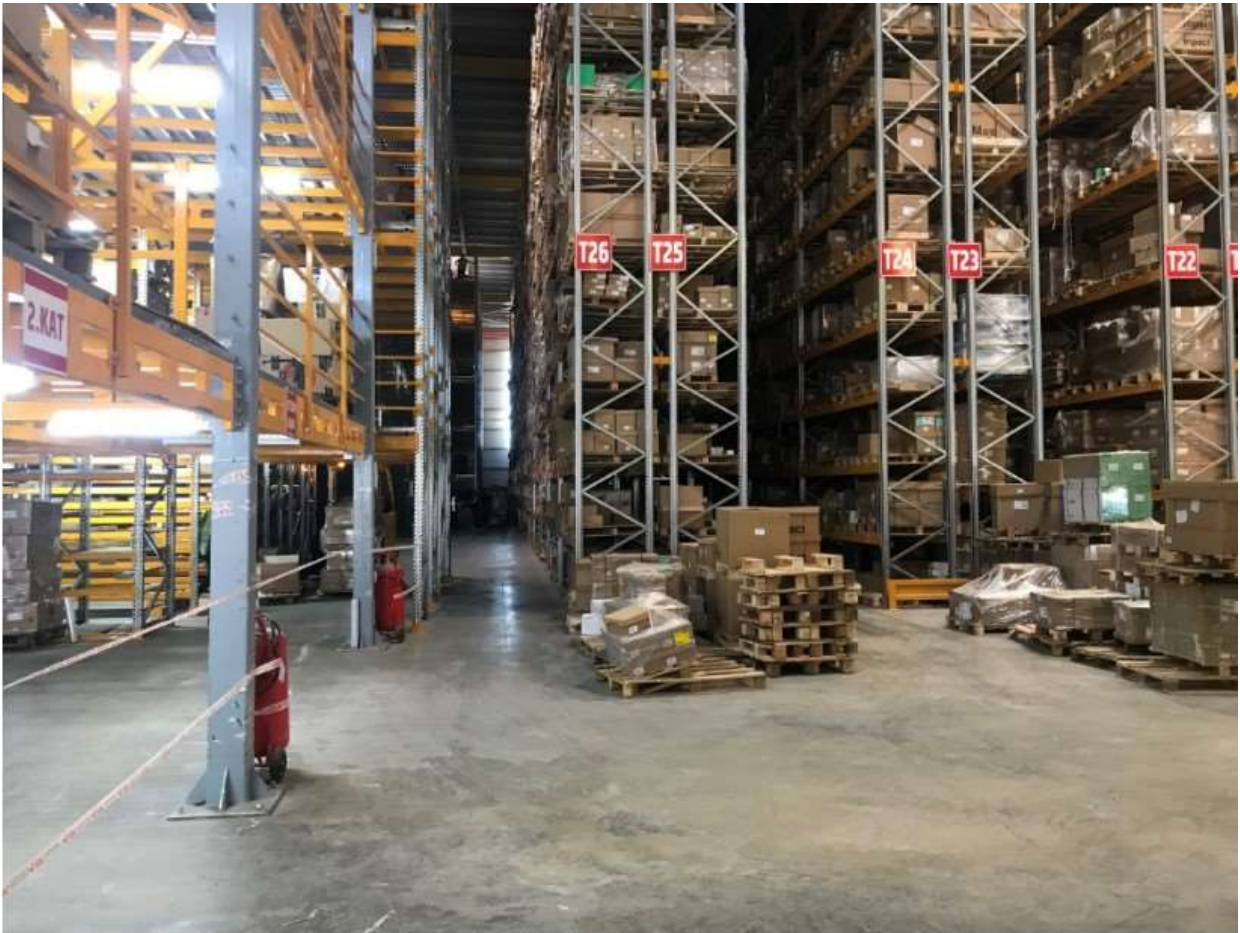
\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter  
Encan AYDOĞDU  
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

**Sayın Mehmet AKBALIK**

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter  
Encan AYDOĞDU  
Başkan

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.