

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ DİLOVASI İLÇESİ
KÖSELER KÖYÜ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	30.12.2020
RAPOR NO	ATA-2010034
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET TARLA NİTELİKLİ ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	KÖSELER KÖYÜ KARINCALIK MEVKİİ 224 ADA 16 NOLU PARSEL DİLOVASI/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Belgesi
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar Durumu Belgesi
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)
Ek 6 - Arsaya İlişkin Beyan

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet tarlanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 Çankaya/Ankara

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ATA-2010034 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Metin EVLEK raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1510008	ATA-1611008	ATA-1910108
Rapor Tarihi	30.12.2015	29.12.2016	30.12.2019
Rapor Konusu	1 Adet Tarla	1 Adet Tarla	1 Adet Tarla
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK - Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.664.000	1.823.000	2.380.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

224 ADA 16 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: DİLOVASI
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: KÖSELER
Sokağı	:
Mevkii	: KARINCALIK
Pafta No	:
Ada No	: 224
Parsel No	: Y:16 E:1713
Alanı	: 15.853,63
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 1886
Cilt No	: 16
Sayfa No	: 1535
Tapu Tarihi	: 17.07.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.12.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

İrtifaklar:

- * TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır. (26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile)
- * TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 4.400 m² 'lik kısmında daimi irtifak hakkı vardır. (28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile)

(Alınan bilgiye göre irtifak hakları parselin bir bölümü üzerinden geçen gerilim hattına ilişkin TEK 'in rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerh:

- * Teaş'a ve Tek'e Ait Olan İrtifak Alanlarında Değişiklik Vardır. (17-07-2018 - 1886)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı, 17.07.2018 tarih 1886 yevmiye ile 3402 S.Y.nın 22/A Md. gereğince Yenilemenin Tescili sebebi ile yüzölçümü bilgisi değiştiği görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 05.11.2020 tarihli İmar Durumu Yazısına ve edinilen şifahi bilgilere göre taşınmaz; 1/5000 ölçekli revizyon uygulama imar planında park alanı, yol ve konut alanında kalmaktadır. Belediyeden alınan bilgiye göre 17.01.2019 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Köşeler Mahallesi Gelişme Bölgesi Uygulama İmar Planında Kısmen Konut, Kısmen Park, Kısmen Spor Alanı ve Kısmen Yol alanında kalmaktadır.

Alınan bilgilere göre kısmen ayırık nizam, 3 kat, TAKS: 0,25, Emsal: 0,75 Kısmen Konut, Kısmen Park, Kısmen Spor Alanı ve Kısmen Yol alanında kalmaktadır. Parselin üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda Türkiye Elektrik Kurumu'nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacağı bilgisi alınmıştır.

Parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer almasına karşın, kadastral imar uygulaması göreceği ve taşınmaz üzerinden yaklaşık %40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesileceği bilgisi alınmıştır. Eski parsel numarası 1713 tür.

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

Alınan bilgiye göre 12.10.2017 tarihli 1/5000 ölçekli ve 17.01.2019 tarihli 1/1000 ölçekli planlar onaylanarak uygulamaya koyulmuştur. Son üç yıl içerisinde imar planlarında başka herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.





2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup, boş tarla vasfındadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli plan kapsamında yer almakta olup fiili olarak arsa vasfını kazanmış durumdadır. Ancak henüz uygulaması (kesintileri- terkleri) yapılmadığından tapu vafında "tarla " olarak tanımlıdır. Kesintileri yapıldıktan sonra arsa olarak tescili yapılacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Köşeler Köyü, Karıncalık Mevkii, Eski 1713 parsel, Yeni 224 ada 16 parsel de kain 15.853,63 m² alanlı tarla nitelikli taşınmazdır.

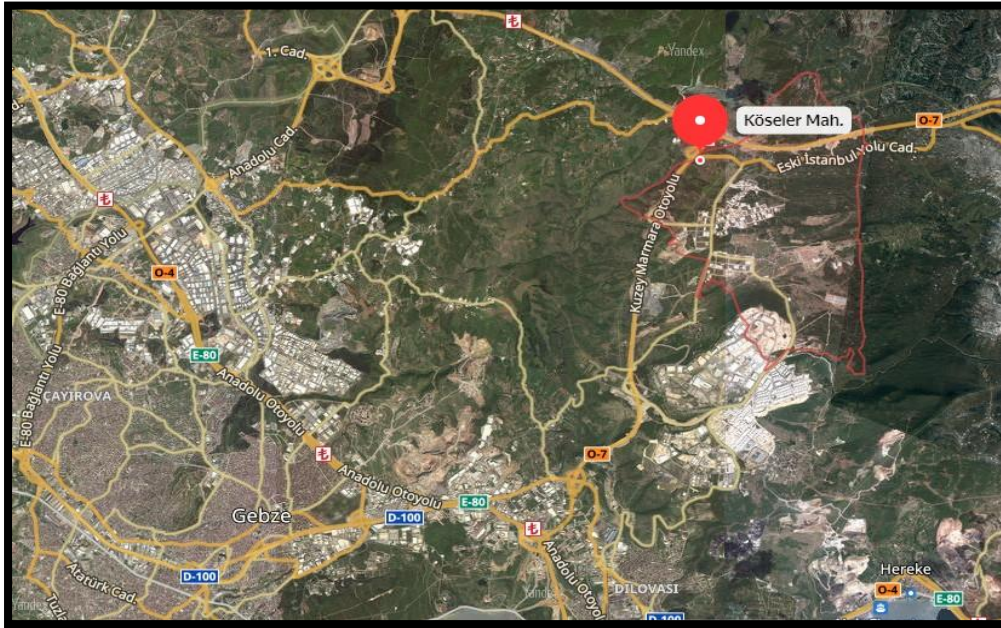
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

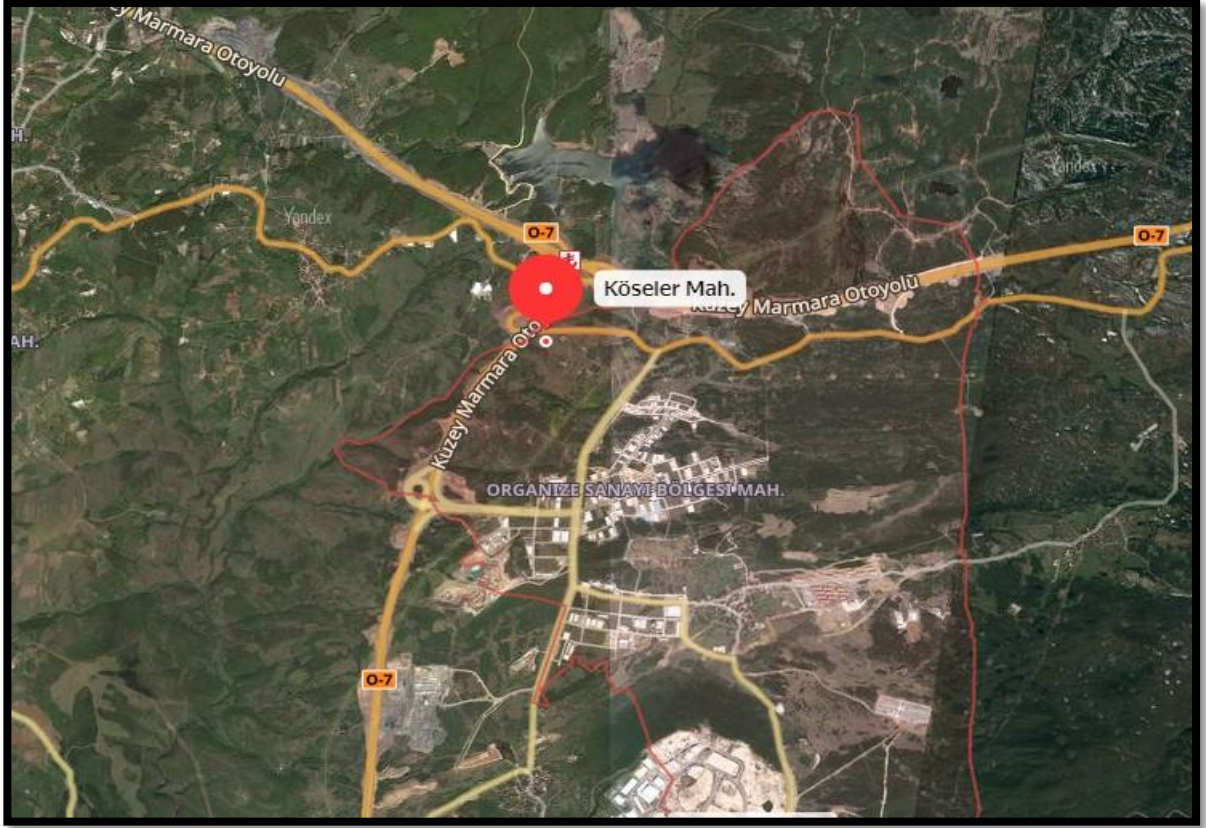
Değerlemesi yapılan taşınmaz; Demirciler ve Köşeler Köylerine geçtikten sonra, 1. cadde (eski istanbul yolu caddesi) üzerinden Denizli Köyüne giderken yolun sol cephesinde yaklaşık 600 m içeride konumlanmıştır. Taşınmazın çevresi boş durumda olup, yakınında Köşeler, Denizli ve Tavşanlı Köyleri, Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi, Dilovası İmes Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Ayrıca Köşeler köy merkezine yakın konumda TOKİ'nin yaptığı 915 adet konutluk projesi bulunmaktadır.

Taşınmazın üzerinden Türkiye Elektrik Kurumu'na (TEK) ait enerji nakil hattı geçmektedir. Bu sebeple parselin içerisinde yaklaşık 6.348 m²'lik alan için TEAŞ ve TEK'in daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. Taşınmaz eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın geometrik şekli dikdörtgene yakın yamuk şeklindedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşılabilmek için direkt cepheli yol bulunmamaktadır. 1. cadde üzerinden, başka parsellerin içinden yürüyerek ulaşılabilir. 1. cadde üzerinden toplu taşıma araçları geçmemekte olup, özel araçlarla caddeye kadar ulaşılabilir. Kuzey Marmara otoyoluna da yakın konumdadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz 15.853,63 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Atakule GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin bulunduğu bölgede yapılaşma bulunmamaktadır. Yakın çevresinde sanayi alanları ve boş araziler bulunmaktadır. Yakın mesafesinden parselin konumu yaklaşık olarak tespit edilmiş olup, parsel sınırları belirlenmemiştir. Halihazırda boş durumdadır. Parsel üzerinde toprak ve bakımsız otlar bulunmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 ' - 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemikliden'in doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 97 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.



Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.953.035 kişidir. 2019 TÜİK verilerine göre ilde 12 ilçe mevcuttur. Kocaeli ilinin en kalabalık ilçesi Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi de Dilovası olmuştur.

4.1.2 - Dilovası İlçesi

Dilovası, adını Diliskelesi sahilinde karanın denize doğru yaptığı dil şeklindeki çıkıntıdan almaktadır. Diliskelesi'nin en önemli özelliği İzmit Körfezi'nin karşı kıyıya en yakın yerinin burada olmasıdır. Hersek burnu ile Diliskelesi arasındaki deniz mesafesi çok kısa olduğu için Roma, Bizans ve Osmanlı imparatorlukları zamanında önemli yerleşim yeri olan Bursa ve İzmit'e en kısa ve hızlı yoldan ulaşım bu noktadan sağlanmıştır. 1955 yılında yapılan E-5 karayolunun bu bölgeden geçmesiyle bölge değer kazandı.

Kocaeli iline bağlı Dilovası ilçesi Körfez ilçesinin batısında Gebze ilçesinin doğusunda yer almakta olup Güneyinde İzmit körfezi, Kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu yakasını Avrupa yakasına bağlayan Deniz,Kara ve Demiryolları ilçemizden geçmektedir.

Ayrıca Ülkemizin önemli deniz limanları (9 adet) ilçemizde olup Sabiha Gökçen Havalimanı ilçemize 30 km mesafede bulunmaktadır.Ulaşım imkânlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya elverişli olması, Dilovası ilçesinde sanayileşmenin gelişmesini sağlamıştır. Dilovası-Hersek Burnu arasında TEM ve E-5 trafiğini rahatlatmak için Gebze - İzmir Otoyolu Projesi dahilinde İzmit Körfez Köprüsü yapılacaktır.

Dilovası, Kocaeli'nin bir ilçesi. 2008 yılında çıkan kararla Gebze'den ayrılıp ilçe olmuştur. Kocaeli Yarımadası'nın güney kıyı şeridinde yaklaşık 2000 hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur.

1960'lı yıllara kadar Dilovası, geniş tarım alanları ve orman alanlarıyla kaplı olduğundan yerleşim yeri mevcut değildi. Bölgede sanayileşme başlamasıyla fabrikalarda çalışan işçiler bu bölgeye yerleşmişlerdir. 1980'den sonra fabrika sayısı ile birlikte, bölgede yaşayan nüfusta hızla artmıştır.

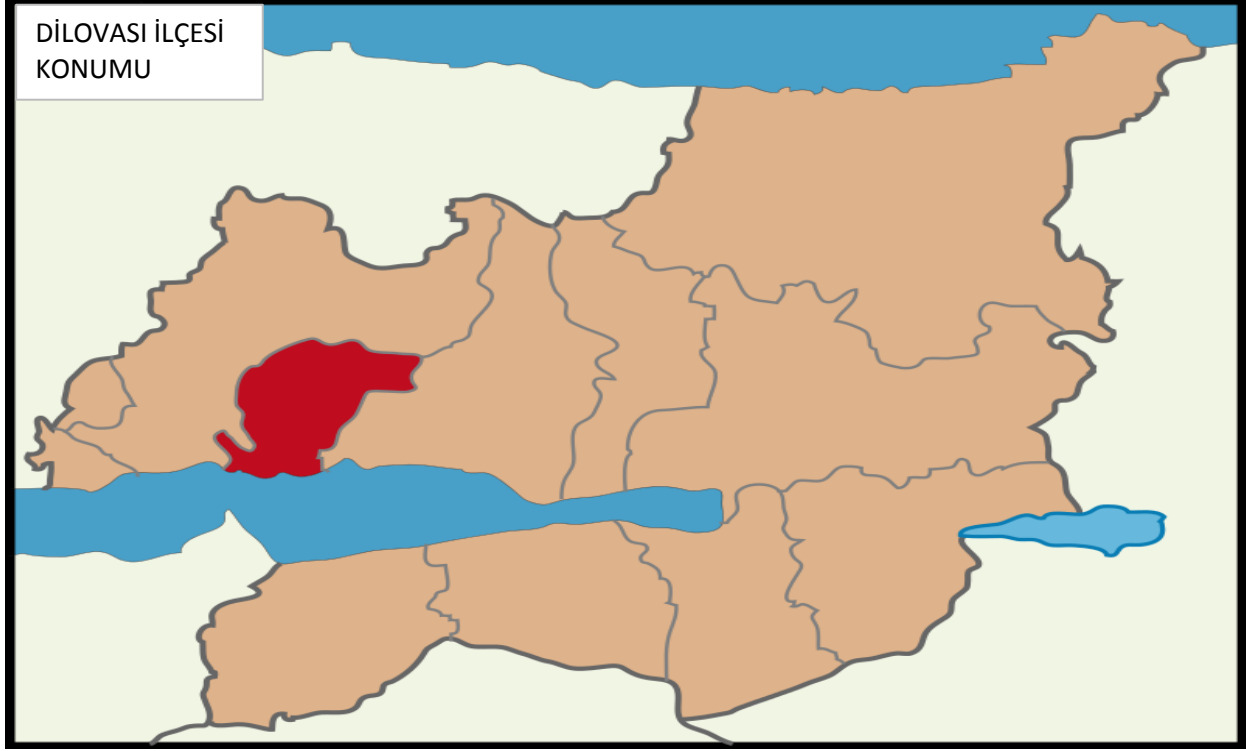
1960 yıllarında Dilovası'nda sanayileşme başlamış olup 1980 li yıllarda nüfus hızla artarak gecekondulaşmayla birlikte kentleşme başlamıştır.

Dünyada ve Türkiye de isim yapmış birçok sanayi tesisi Dilovası nda faaliyet göstermektedir.

Dilovasını ilçesinin ekonomisi sanayiye dayalıdır. İlçe sınırlarında 5 adet OSB ve 1 adet Sanayi sitesi mevcuttur. 5 OSB nin 4 tanesinde altyapı çalışmaları sonuçlanma aşamasına gelmiştir. Dilovası OSB faal durumdadır.Dilovasında faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarından bazıları Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşları sıralamasında ilk sıralarda yer almaktadır. Uluslararası birçok markanın da üretim yeri Dilovası'dır.

Dilovası ilçesinde kurulan Organize Sanayi Bölgeleri yaklaşık 2200 hektarlık sanayi alanını kapsamaktadır.Dilovası OSB de 193 sanayi kuruluşu ve 20000 çalışanı ile ülke ekonomisine önemli katkıda bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Dilovası' nın Toplam Nüfusu 50.551 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Dilovası Belediyesi, Dilovası Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Yakın çevresinde sanayi tesisleri bulunmaktadır.
- * 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında Gelişme Konut alanında kalmaktadır.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Kuzey Marmara Otoyoluna yakın mesafededir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede 18. madde uygulaması yapılacak olup, yaklaşık %40 oranında DOP kesintisi yapılacağı bilgisi alınmıştır.
- * Taşınmazın bulunduğu bölgeden ve üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.
- * Alt yapısı ve yolu mevcut değildir.
- * Taşınmazın niteliği bakımından alıcı kitlesi kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Alsalam Gayrimenkul

Tel 0532 477 40 58

Aynı bölgede plansız alanda tarla vasıflı 259 ada 1 parsel satılık durumdadır. 10.493 m² yüzölçümlü parsel tam hisseli olarak pazarlanmaktadır. Plansız alanda kalması sebebi ile istenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	10493 .-M ²	1.800.000 .-TL	172 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

2 Sahibinden

Tel 0533 244 29 93

Aynı bölgede plansız alanda tarla vasıflı 239 ada 4 parsel satılık durumdadır. 4.999 m² yüzölçümlü parsel tam hisseli olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	4999 .-M ²	615.000 .-TL	123 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

3 Başak Gayrimenkul

Tel 533 253 74 17

Aynı bölgede toki yakınında arsa vasıflı 207 ada 6 parsel satılık durumdadır. Net 4.530 m² yüzölçümlü olduğu bilgisi alınan parsel tam hisseli olarak pazarlanmaktadır. Emsal:0,80, 4 kat, konut alanında kalmaktadır. 4700 m² yüzölçümüne sahip durumdadır. Yapılaşma koşulları ve konumunun daha iyi olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4.530 .-M ²	3.000.000 .-TL	662 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

4 Remax Mutlu

Tel 0532 311 35 64

Yakınında Denizli köyünde tarla vasıflı 150 ada 66 parsel satılık durumdadır. 21.818 m² yüzölçümlü parsel tam hisseli olarak pazarlanmaktadır. Plansız alanda kalması sebebi ile istenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	21818 .-M ²	3.265.000 .-TL	150 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

5 Remax Eko

Tel 0544 293 39 48

Yakınında Denizli köyünde tarla vasıflı 147 ada 71 parsel 5947 m² yüzölçümlü arazinin 3000 m² hissesi 800.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Kaks:0.15 Konut alanında olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK 3000 .-M² 800.000 .-TL 267 .-TL/M²

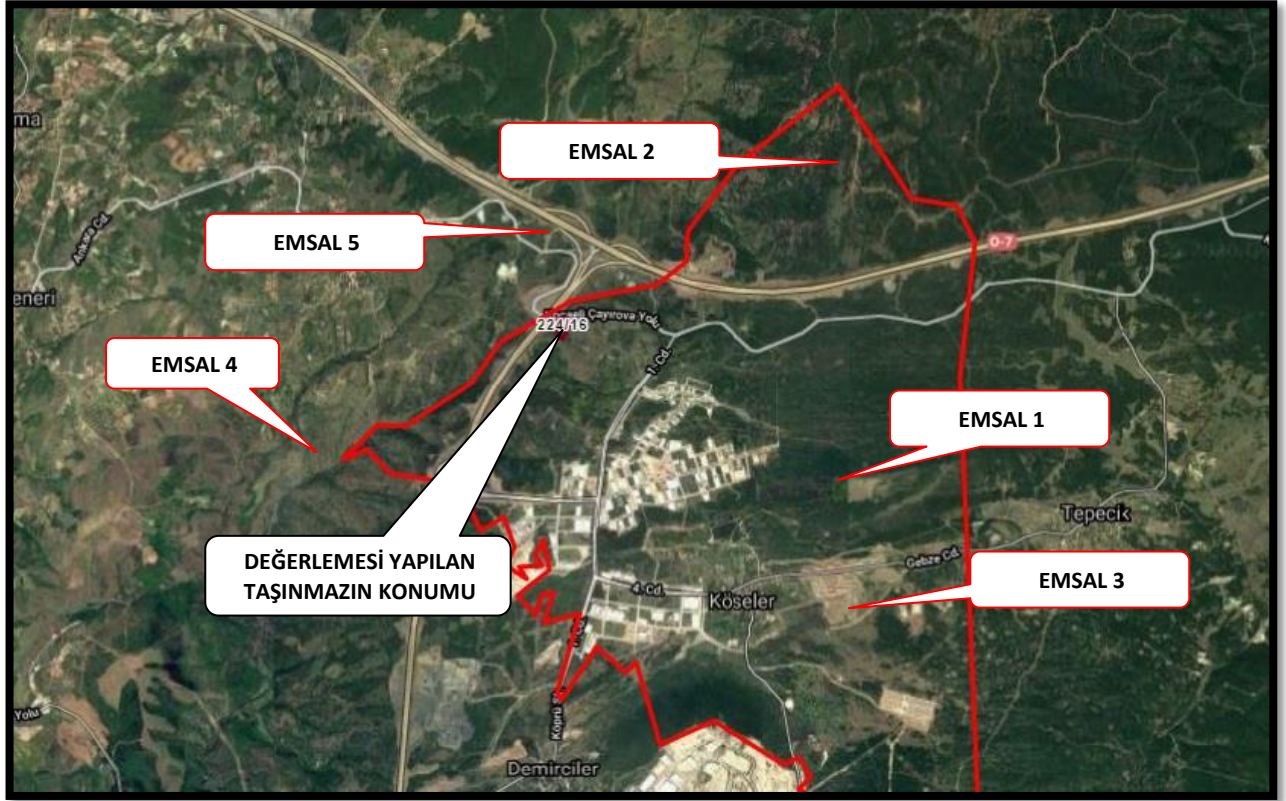
6 Efendioğlu Emlak

Tel 0532 658 67 36

Aynı lokasyonda yer alan 10.500 m² brüt parsel konut alanında yer almaktadır. Tam parseldir. Konut Emsal:1.00, yapılaşma koşullarına sahiptir. Yapılaşma koşulları ve konumunun daha iyi olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 10500 .-M² 3.150.000 .-TL 300 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

1 Kadıgil Gayrimenkul

Tel 0532 135 48 11

Dilovası Toki konutlarında yer alan daire 125 m² olarak pazarlanmaktadır. 3+1 planlı daire 3. katta konumlanmıştır. Tüm borcunun ödenmiş olduğu beyan edilmiştir. (Dilovası Toki Projesi 120.709,6 m2 alan üzerine kuruludur. Toplam alanın %60'ı 72.425,74 m2 peyzaj yeşil alan olarak planlanmıştır. 635 adet 2+1 ve 280 adet 3+1 konuttan oluşan projede toplam 55 Blok, 2 sosyal tesis, 6 büfe, 11 Ticari alan, 1 cami ve 6 adet çocuk oyun alanı ve 3 adet süs havuzu yer almaktadır.)

SATILIK	125 .-M ²	328.000 .-TL	2.624 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Sahibinden

Tel 0505 105 19 88

Dilovası Toki konutlarında yer alan daire 94 m² olarak pazarlanmaktadır. 2+1 planlı daire giriş katta konumlanmıştır. Borçsuz olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	94 .-M ²	240.000 .-TL	2.553 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 Turyap

Tel 0552 808 55 55

Dilovası Toki konutlarında yer alan daire 125 m² olarak pazarlanmaktadır. 3+1 planlı daire 3. katta konumlanmıştır. Borçsuz olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	125 .-M ²	325.500 .-TL	2.604 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Denge Gayrimenkul

Tel 0544 903 87 86

Dilovası Toki konutlarında yer alan daire 95 m² olarak pazarlanmaktadır. 2+1 planlı daire 2. katta konumlanmıştır. Borçsuz olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	95 .-M ²	280.000 .-TL	2.947 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		1.800.000	615.000	3.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	15.853,63	10.493	4.999	4.530
BİRİM M ² DEĞERİ		172	123	662
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-10%	-20%	-20%
İMAR KOŞULLARI	Konut			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
		10%	10%	0%
FONKSİYON		Tarla	Tarla	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
		10%	10%	0%
MANZARA		BENZER	İYİ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-20%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-22%	-21%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-41%	-65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	163	189	72	

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) "Gelişme Konut Alanı" imarlı parsel birim m² değerlerinin ortalama 150-300.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede 1/1000 ölçekli planların olmaması, parselin uygulama sonrası terk miktarının bilinmemesi, hali hazırda üzerinden gerilim hattı geçmesi nedeniyle değer takdirinde güvenli tarafta kalınmış ve belirtilmiş olan bu unsurlar dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
224	16	15.853,63	163	2.589.049,54
TOPLAM DEĞER (.-TL)				2.589.049,54
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				2.580.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu parsel 1/5000 ölçekli planda Gelişmekte Olan Konut Alanında, 1/1000 ölçekli planda kısmen taks: 0,25, emsal: 0,75 konut, kısmen park, kısmen yol ve kısmen spor alanında yer almaktadır. Parsel "tarla" vasıflı olup, uygulama görecektir. 18. madde uygulamasından sonra %40 'ı kadar bedelsiz kesinti yapılacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın alanı 15.853,63 m² dir. %40 terk yapılacağı kabuluyla parselin uygulama sonrası net alanı 9.512,18 m² olarak hesaplanmıştır. Emsal net parsel üzerinden alınmıştır.

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış mikatrının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu parsel için öngörülen projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu parsel için öngörülen projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%40** değeri kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. DDeğerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Parselin mevcut yapılaşma koşulları gibi unsurlar dikkate alınarak risk primi %5 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 13,50 Risksiz Oran

+ % 5,00 Risk Primi

= % 18,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18,50 olarak kabul edilmiştir.

Değerleme Konusu Parsel için öngörülen Emsal İnşaat Alanı Hesabı							
Ada No	Parsel No	Brüt Parsel Alanı	DOP	Öngörülen Net Parsel Alanı	Öngörülen Yapılaşma Şartları	Öngörülen Emsal İnşaat Alanı (m ²)	
224	16	15.853,63m ²	40%	9.512,18	Emsal: 0,75	7.134,13m ²	

Değerleme Konusu Parsel içi öngörülen satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Öngörülen Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Öngörülen Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%40)
224	16	Konut	7.134,13	8.204,25	9.987,79

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Öngörülen proje için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.000.-TL/M² ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır. Konutların dönemlere göre öngörülen satış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Konut	35,00%	35,00%	30,00%
Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Konut	2.000 TL/m ²	2.300 TL/m ²	2.645 TL/m ²

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	8.204,25				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	8.204,25				
	2019-2020	2020-2021	2021-2022	TOPLAM	
	1.dönem	2.dönem	3.dönem		
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		2.871 m ²	2.871 m ²	2.461 m ²	8.204
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.000 TL/m ²	2.300 TL/m ²	2.645 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)		5.742.977 TL/m ²	6.604.424 TL/m ²	6.510.075 TL/m ²	
GELİRLER (Toplam)		5.742.977 TL	6.604.424 TL	6.510.075 TL	18.857.477
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		5.742.977 TL	6.604.424 TL	6.510.075 TL	18.857.477 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	13.797.848 TL	13.461.936 TL	13.353.025 TL		
İNDİRGEME ORANI	17,00%	18,50%	19,00%		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 18.857.477.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,50 indirgeme oranı kabul edilerek projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 13.461.936.-TL olarak hesaplanmıştır. Parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamakta olup, hasılat payı öngörüye dayanmaktadır. Hasılat paylaşımı %30 olarak kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	13.461.936
---	------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	13.461.936	.-TL
Hasılat Payı Oranı	30%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	4.038.581	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	3.432.794	.-TL
Toplam Arsa Alanı	15.853,63	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	216,53	.- TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri (TL)	Parselin Değeri (.-TL)
224	16	15.853,63	216,53	3.432.794 TL
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ				3.433.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde 1/5000 ölçekli planlara uyumlu olarak 1/1000 ölçekli planlar onaylanmıştır. Ancak bölge genelinde imar uygulaması yapılacağı bilgisi alınmıştır. İmar uygulaması sonrası, mevcut plan koşullarına uyumlu olarak "konut alanı" şeklinde proje geliştirilmesinin en etkili kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

224 ADA 16 NO'LU PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	2.580.000 TL
--	---------------------

■ **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

224 ADA 16 NO'LU PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	3.433.000 TL
--	---------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

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

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerın yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Taşınmazın niteliği tarla olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği tarla olup, bölgede emsal olabilecek kiralık tarlaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Arsa niteliğinde olan taşınmazın fiili durumuda bu niteliğine uygundur. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın ""ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

2.580.000 .-TL

(İki Milyon Beş Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.044.400 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.