

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

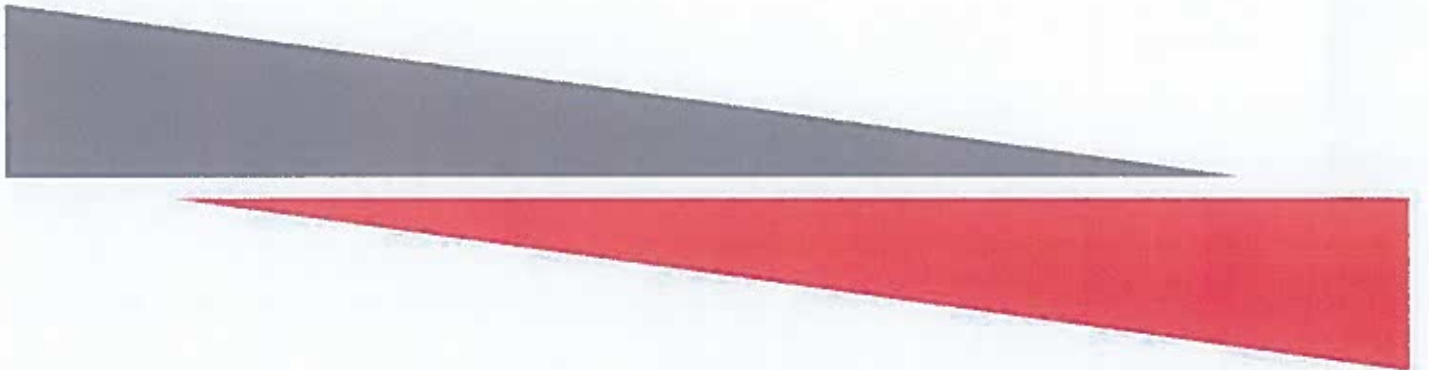
1 Adet Tarla

Değerleme

Dilovası / Kocaeli

Raporu

2017REV945 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Dilovası'nda konumlu olan "1 Adet Tarla"nın pazar değerine yönelik 2017REV945 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 15.850,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.900.000 TL	Birmilyondokuzyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.242.000 TL	İkimilyonikiyüzkırkikibin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	85.596 TL	Seksenbeşbinbeşyüzdoksanaltı-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	101.003 TL	Yüzbirbinüç-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Celal Oğuzhan KANBUR

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Simge SEVİN ,MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402193

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	38

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Köseler Köyü, Karıncalık Mevki, 1713 No.lu Parsel Dilovası/ Kocaeli
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	1 adet boş tarla
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Dilovası İlçesi, Köseler Köyü, Karıncalık Mevkii, 1713 parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmaz 16.12.2008 onay tarihli 1/5.000 ölçekli "Dilovası Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında, "Gelişme Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 6.348 m ² 'lik kısmının üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme raporu, taşınmazın GYO kapsamında portföyde yer alan bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Gelişme Konut Alanı" amaçlı kullanımudur.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.900.000 TL Birmilyondokuzyüzbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.242.000 TL İkimilyonikiyüzkırkikibin-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1
RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV945 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler Köyü, Karıncalık Mevkii, 1713 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması taşınmazın GYO kapsamında portföyde yer alan bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı/Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Celal Oğuzhan KANBUR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler Köyü, Karıncalık Mevkii, 1713 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2011	2012REV812	Simge SEVİN AKSAN Makbule YÖNEL MAYA	710.000
Rapor 2	28.12.2012	2012REV812	Simge SEVİN AKSAN Makbule YÖNEL MAYA	740.000
Rapor 3	30.12.2013	2013REV835	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	790.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5 / 3-4 G.O.P. - Çankaya / Ankara adresinde; 01.10.2017 tarihi itibarıyla Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara faaliyet gösterdiği ilan edilen Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK
VERİLER

Bölüm 2

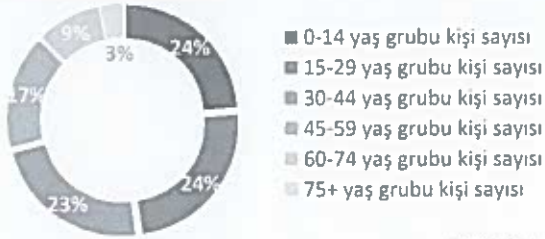
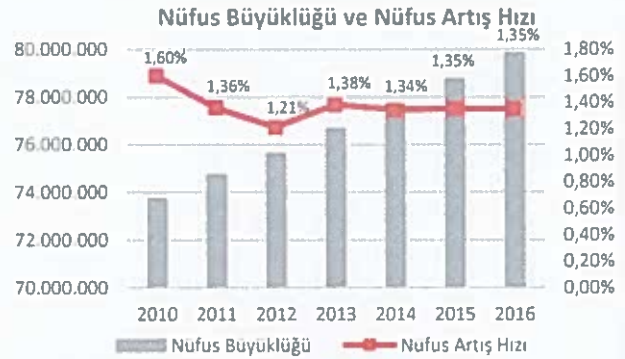
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

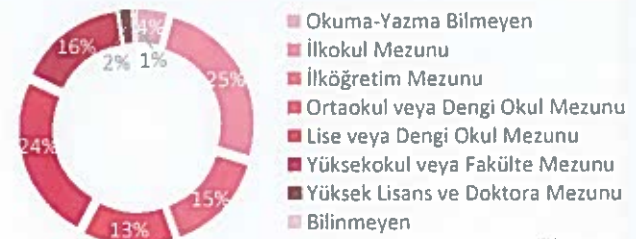
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



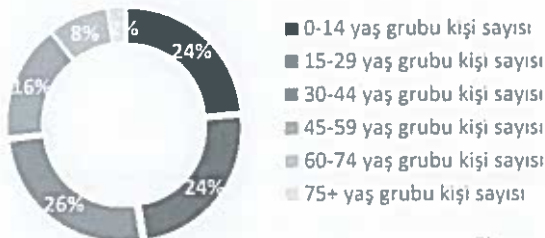
TÜİK,2016



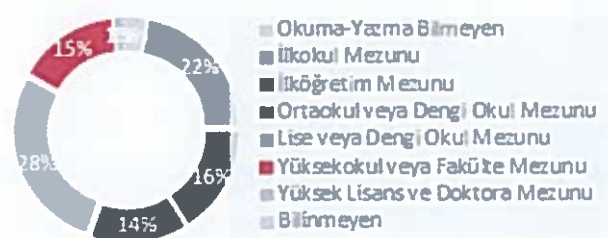
TÜİK,2016

Kocaeli

2016 yılında, Kocaeli nüfusu 1.830.772 kişidir. Kocaeli nüfusu, 2016 yılında 50717 kişi artış göstermiştir. Bu nüfus, 927.157 erkek ve 903.615 kadından oluşmaktadır. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kocaeli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



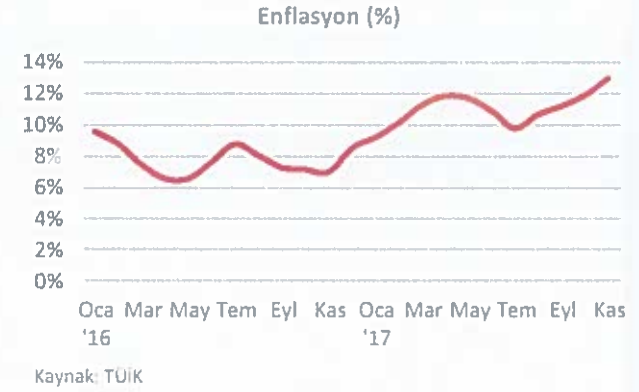
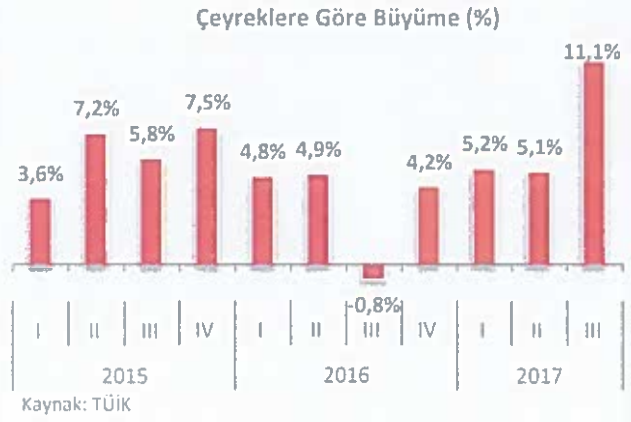
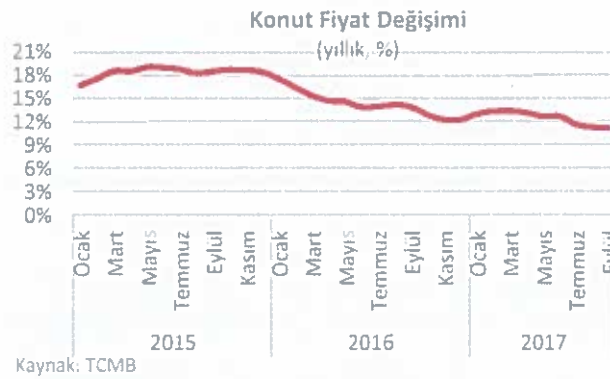
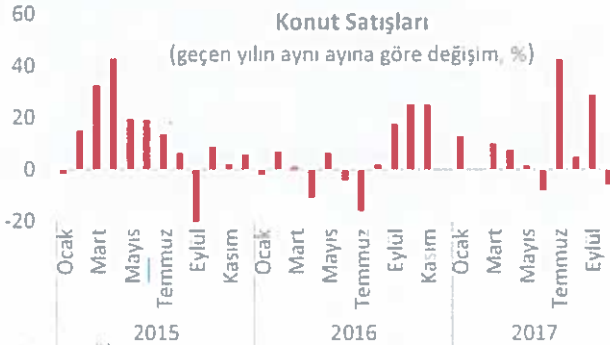
TÜİK,2016



2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.



Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansımaları olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli
İlçesi	Dilovası
Mahallesi	-
Köyü	Köseler
Sokağı	-
Mevki	Karıncalık
Ada No	-
Parsel No	1713
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	15.850,00 m ²
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Dilovası Tapu Müdürlüğünden alınan 29.12.2017 tarih, saat 10:09 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır. (26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile)
- TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine 4.400 m²'lik kısmında daimi irtifak hakkı vardır. (28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.* (03.03.2017 tarih ve 554 yevmiye no ile)

***Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)**

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulama yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge

merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. İlgili irtifak hakkının neden olduğu elektrik hakkının imar planına işlendiği görülmüştür.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan TEK ve TEAŞ lehine irtifak haklarının, değerlemeye konu taşınmazı da kapsayacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması aşamasında dikkate alınacağı düşünülmektedir.

Taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbi olduğu şeklinde belirtmenin yapıldığı görülmüş olup söz konusu taşınmazın yüz ölçümünde değişiklik (artış ya da azalış) olabileceği dikkate alınarak konunun takibi Kadastro Müdürlüğünde yapılmalıdır. Uygulama sonunda taşınmazın yüz ölçümünde değişiklik olması durumunda değer değişikliği de olabileceği göz önünde bulundurularak, yeniden değerlendirilmesi önerilir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aynı Malikler İçin Detaylı E-ŞİH var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Ara Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1/1713
Zemin No	: 44486473	Yatırım	: 13.850,00 m ²
İl / İlçe	: KUTAYLITARLOVASI	Ara Tap. No/İlk	: TARI A
Kırsalın Adı	: Dilovası TM		
Mahalle / Köy Adı	: KÖŞKLER Mah.		
Mezhar	: KARINCAI B.		
C/İl / Sayfa No	: 16 / 1535		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
SİTİ	Açıklama	Yükü / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
İrtifa	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İÇİNDE 1948 M ² LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VARDIR. (Başlangıç Tarih: 26/01/1989, Hiss. Tarih: 26/01/1989 - Sırc. -)		26/01/1980 - 361	-
İrtifa	4400 M ² LİK MİKTARLI KISMINDA TEŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İÇİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) A.Ş. (Tİ-AS) DAIMİ İRTİFAK HAKKI. (Başlangıç Tarih: 28/07/2000, Hiss. Tarih: 28/07/2000 - Sırc. -)		28/07/2000 - 3073	-
Beyan	3492 Sayılı Kanunun 22 maddesinin 2 fıkrasının (a) bendi uygulanmasına tabiidir.		01/07/2017 - 554	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Şeyhane	Fahriyet Sebebi - Tarih - Yer	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
11300000	AYAKI LE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TARİ	1/5.000	15.850,00	Sırc. - 24/01/2011 - 1111	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 1131282
Hakan PEKTAŞ
Kaydedilme Tarihi: 29.12.2017

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım ve terkin işlemi bulunmamaktadır.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/5.000 ölçekli "Dilovası Revizyon Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 16.12.2008

Lejandı: Gelişme Konut Alanı

Yapılaşma Koşulları: Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.

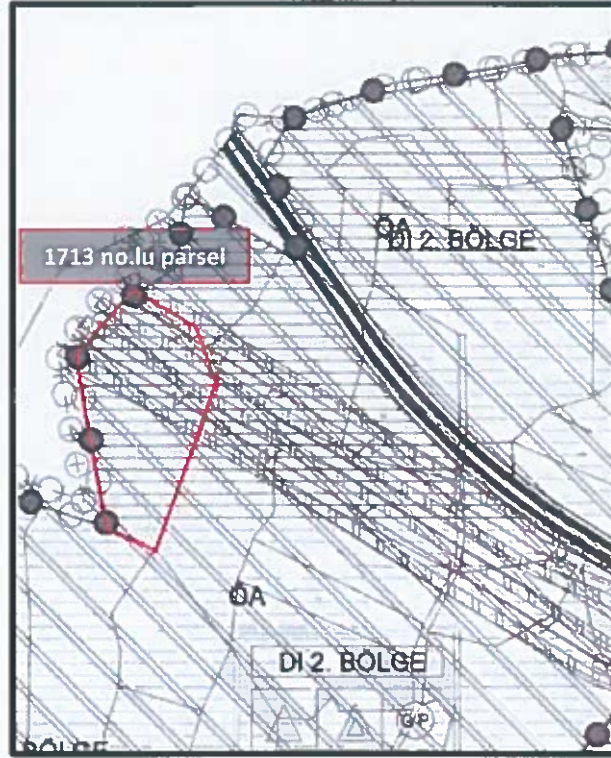
* Değerleme konusu taşınmazın üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda Türkiye Elektrik Kurumu'nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

* Söz konusu belge için başvuru yapılmış olup ilgili belediyeden cevap beklenmektedir.

Plan Notları

- Bu planda yer alan enerji nakil hatlarında irtifa haklarında ilgili kurum görüşü alınacaktır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında enerji nakil hattı koruma kuşakları ile ilgili kurum görüşü doğrultusunda ayrılacaktır.

Konu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.



✓ Ruhsat ve İzinler:

Dilovası Belediyesi'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgeler bulunmamaktadır.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Konu taşınmaz üzerine herhangi bir yapı yapılması durumunda bu yapı, ilgili kanuna tabi olacaktır.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul 16.12.2008 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Dilovası Revizyon Nazım İmar Planı'na göre "Gelişme Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Bölgede 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 1713 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Tarla" nitelikli olup taşınmazın mevcutta da bu niteliğe uygun şekilde olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 4
GAYRİMENKULÜN
KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

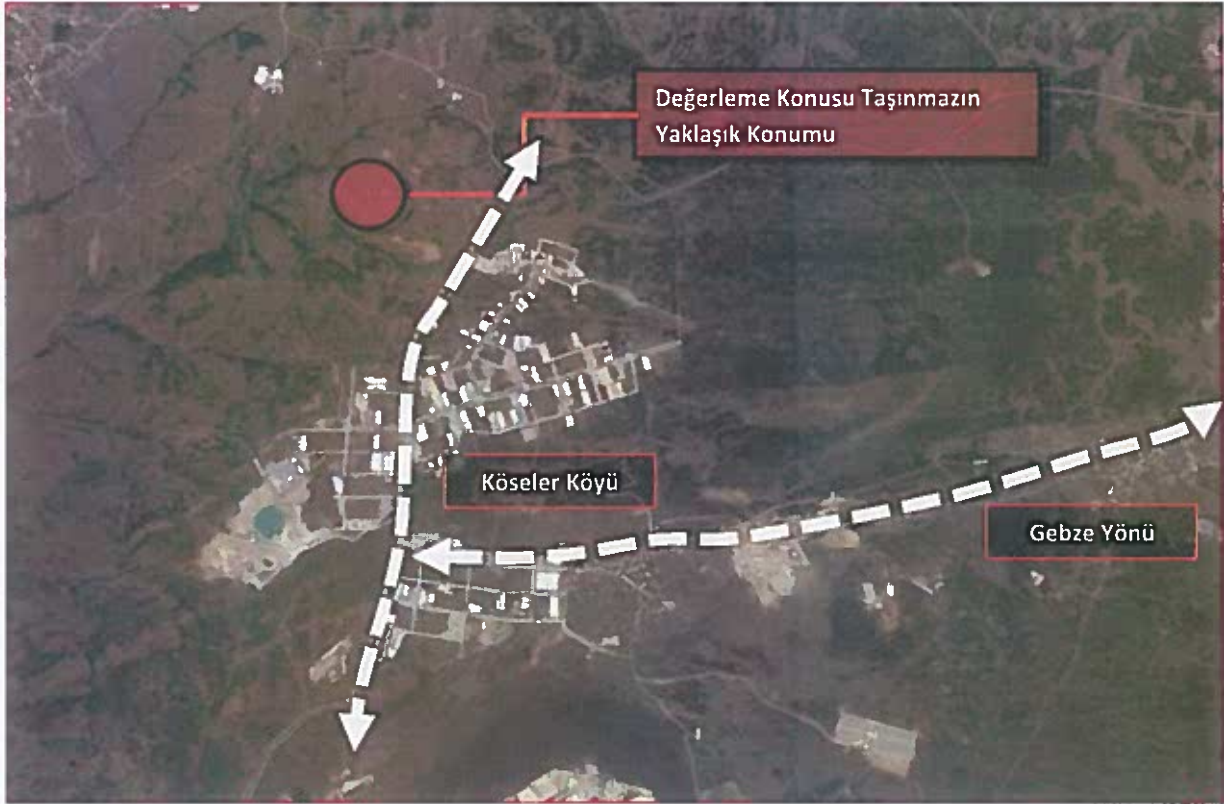
Gayrimenkulün açık adresi: Köseler Köyü, Karıncalık Mevki, 1713 No.lu Parsel Dilovası/ Kocaeli

Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler Köyü, Karıncalık Mevki'nde; Eski İstanbul Yolu'na yakın konumdadır.

Değerleme konusu parsel Köseler Köyü'nün Denizli Köyü sınırında yer almakta olup taşınmaz Köseler Köyü'nün son parseli konumundadır. Değerlemeye konu taşınmaza erişim için herhangi bir kadastral yol veya imar yolu bulunmamakta olup erişim komşu parseller üzerinden yapılabilmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde; bağlı olduğu Köseler Köyü merkezi, Denizli ve Tavşanlı Köyleri, Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi, Dilovası İmes Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi bulunmakta olup üretim, imalat ve sanayi birimleri olarak kullanılan pek çok orta ve büyük ölçekli işletme yer almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan araştırmalarda, Fenerbahçe Spor Kulübü'nün değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda olan Gebze'nin Denizli Köyü'nde 220 dönüm arazi üzerine spor tesisi inşa edeceği bilgisi alınmıştır. Söz konusu tesislerde yatılı kolej ve ileride kurulacak Fenerbahçe Üniversitesi'nin de bulunacağı şifahen alınan bilgilerdendir. 5 yıl içerisinde tamamlanması planlanan proje kapsamında Samandıra ve Dereağzı'ndaki bütün tesislerin Gebze'ye taşınacağı planlanmakta olup bu projenin bölgenin gelişimine olumlu bir etki yapacağı düşünülmektedir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Köseler Köyü	1,00 km.
İmes Makina İhtisas OSB	3,00 km.
Dilovası Merkez	11,00 km.
İstanbul Otoyolu	24,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler Köyü'nde konumlu "tarla" vasıflı ve alanı 15.850,00 m² olan 1713 no.lu parseldir.

Değerleme çalışması kapsamında saha ziyaretinin yapıldığı tarih itibarıyla taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

Konu taşınmaz az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın geometrik şekli dikdörtgene yakındır. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir eleman bulunmamaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz Eski İstanbul Yolu'na yakın konumlanmış 21 pafta 1713 no.lu parseldir.
- Taşınmazın yakın çevresinde Denizli ve Tavşanlı Köyleri, Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi ve Dilovası İmes Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz altyapı çalışmaları tamamlanmamış bir bölgedir.
- Taşınmazın yakın çevresinde fabrika ve üretim birimleri olarak kullanılan birçok orta ve büyük ölçekli işletmeler bulunmaktadır.
- Taşınmaz İstanbul Yolu'na yaklaşık 600 m mesafe içerde konumlanmış olup parsele ulaşımı sağlayan bir yol henüz bulunmamaktadır. Taşınmaza ulaşım diğer parsellerin içinden geçilerek sağlanmaktadır.
- Taşınmazın çevresinde birçok enerji nakil hattı bulunmakta olup bunların bir kısmı değerlemeye konu parselin üzerinden geçmektedir.
- Taşınmaz Denizli Köyü'ne sınır konumdadır. Köseler Köyü'ne bağlı son parseldir.
- Taşınmaz az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Söz konusu taşınmazın geometrik şekli dikdörtgene yakındır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Dilovası merkeze özel araçla 10 dakika sürüş mesafesinde konumlandırılmıştır.
- Taşınmaz Köşeler, Demirciler ve Denizli Köylerine ve İMES Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın mesafelidir. Ayrıca Eski İstanbul Yolu taşınmaza yakın mesafededir.
- Taşınmaz E-5 Karayolu'na oldukça yakın mesafede konumlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazın üzerinden geçen enerji nakil hattı sebebiyle, parselin 6.348 m²'lik kısmı üzerinde TEK ve TEAŞ kuruluşları lehine daimi irtifak hakları bulunmaktadır. Bu hakların, taşınmazın yapılaşma hakkını ve dolayısıyla değerini olumsuz yönde etkileyeceği düşünülmektedir.
- Taşınmaza ait 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının olmaması nedeni ile terk miktarları belirsizdir.
- Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu bölge itibarıyla jeolojik önlemler alanlar içerisinde kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Bölgede mevcutta geçerli olan 1/5.000 ölçekli planların, ileriki dönemlerde bölgenin planlı şekilde gelişmesini sağlayacağı düşünülmektedir.
- Fenerbahçe Spor Kulübü'nün, Gebze'nin Denizli Köyü'nde 220 dönüm arazi üzerine inşa etmeyi planladığı spor tesisi, yatılı kolej ve ileride kurulacak Fenerbahçe Üniversitesi'nin, bölgenin gelişimine olumlu bir etki yapacağı düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgeye ait altyapı henüz tamamlanmamıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	1/5.000 Ölçekli Plana Göre Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazın yakın, Köşeler Köyü'nde konumlu	Tarla	Gelişme Konut Alanı	Satılmış / 5 ay önce	10.487	1.150.000	110	*Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. *Taşınmazın üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. *Taşınmaz hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir. *Lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmazın göre kısmen daha iyi konumdadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yüz ölçümüne sahiptir.
2	Değerleme konusu taşınmazın yakın, Denizli Köyü'nde konumlu	Tarla	Gelişme Konut Alanı	Satılık	4.366	875.000	200	*Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. *Değerleme konusu taşınmazın göre üst kademe yoldan mahreç almakta olup lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmazın göre daha iyi konumdadır. *Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahiptir.
3	Değerleme konusu taşınmazın yakın, Denizli Köyü'nde konumlu	Tarla	Gelişme Konut Alanı	Satılık	2.325	375.000	161	*Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. *Lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmazın göre daha iyi konumdadır. *Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahiptir.
4	Değerleme konusu taşınmazın yakın, Denizli Köyü'nde konumlu	Tarla	Gelişme Konut Alanı	Satılık	1.408	225.000	160	*Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. *Lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmazın göre daha iyi konumdadır. *Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki tarla birim satış bedellerinin; taşınmazın cephelendiği yol, yüz ölçümü, 1/5.000 Nazım İmar Planı'nda hangi lejanta sahip olduğu, ulaşım bağlantılarına göre konumu, imar durumu, topografik yapısı gibi özelliklere bağlı olarak değişkenlik göstermekte olup tüm kriterler dikkate alındığında taşınmazın birim satış değerinin 115-130 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bölgedeki birim satış bedellerinde en önemli etkenlerden birinin, parsel üzerinden enerji hatları geçip geçmediği durumu olduğu tespit edilmiş, taşınmazın değer takdirinde 6.348 m²'lik kısmı üzerindeki TEK ve TEAŞ kayıtları dikkate alınmıştır.

Arsa Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	1/5.000 Ölçekli Plana Göre Lejant	Kira Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
----	-------	-----------	---	---------------------------	------------------------------------	------------------------	--	-----------------------------------

1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Tarla	Gelişme Konut Alanı	Kiralanmış / 9 ay önce	7.500	5.000	0,67	*Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. *Taşınmaz eğimli bir topografik yapıya sahiptir. *Lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahiptir. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yüz ölçümüne sahiptir.
---	--	-------	---------------------	---------------------------	-------	-------	------	---

2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Tarla	Gelişme Konut Alanı	Satılık	10.600	10.000	0,94	*Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. *Taşınmaz düz bir topografik yapıda olup dikdörtgen şeklindedir. *Değerleme konusu taşınmaza göre üst kademe yoldan mahreç almakta olup lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumdadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yüz ölçümüne sahiptir.
---	--	-------	---------------------	---------	--------	--------	------	---

3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Tarla	Gelişme Konut Alanı	Satılık	14.800	12.000	0,81	*Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. *Taşınmaz düz bir topografik yapıdadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre üst kademe
---	--	-------	---------------------	---------	--------	--------	------	--

7

No	Konum	Kullanımı	1/5.000 Öçekli Plana Göre Lejant	Kira Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
----	-------	-----------	--	---------------------------	------------------------------------	------------------------	--	-----------------------------------

yoldan mahreç almakta olup lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumdadır.
*Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yüz ölçümüne sahiptir.

*Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
*Taşınmaz hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
*Lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahiptir.
*Değerleme konusu taşınmazdan daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.

4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Arsa	Gelişme Konut Alanı	Satılık	22.000	16.000	0,73	
---	--	------	---------------------	---------	--------	--------	------	--

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki tarla birim kira bedellerinin; taşınmazın cephelendiği yol, yüz ölçümü, 1/5.000 Nazım İmar Planı'nda hangi lejand içerisinde kaldığı, ulaşım bağlantılarına göre konumu, imar durumu, topografik yapısı gibi özelliklere bağlı olarak değerlendirilmekte olup tüm kriterler dikkate alındığında taşınmazın birim kira değerinin 0,40-0,50 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bölgede yoğun şekilde görülen enerji hatlarının, tarla kira bedellerine satış bedellerinde olduğu kadar etki etmediği görülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	110	200	161	160
	Pazarlık Payı	0%	-8%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	5%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-5%	-5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-8%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-3%	-3%	-3%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Diğer	0%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		109	136	116	123

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	0,67	0,94	0,81	0,73
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-12%	-20%	-20%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	0%	10%
	Fiziksel Özellikleri	5%	-10%	-10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Diğer	-20%	-20%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		0,39	0,32	0,34	0,65

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri
1713 no.lu parsel	15.850,00	120	1.902.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			1.900.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

• **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Denizli Köyü'nde, yer alan 10.487 m² yüz ölçümüne sahip tarla, 1.150.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 3.500 TL' den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 3.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.150.000 \text{ TL} = 0,36$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 0,40-0,50 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 4,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Ada/Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1713 no.lu parsel	15.850,00	0,43	7.133	4,00%	2.045.000
TOPLAM DEĞERİ					2.050.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

• **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

Bu değerlendirme çalışmasında herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Gelişme Konut Alanı" amaçlı kullanımudur.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaz "tarla" vasıflı olup taşınmazın tam mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu 1713 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Tarla" nitelikli olup taşınmazın mevcutta da bu niteliğe uygun şekilde kullanıldığı görülmüştür.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arazi" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumuştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.900.000
Gelir Yaklaşımı	2.050.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.900.000 TL	Birmilyondokuzyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.242.000 TL	İkimilyonikiyüzkırkikibin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	85.596 TL	Seksenbeşbinbeşyüzdoksanaltı-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	101.003 TL	Yüzbirbinüç-TL

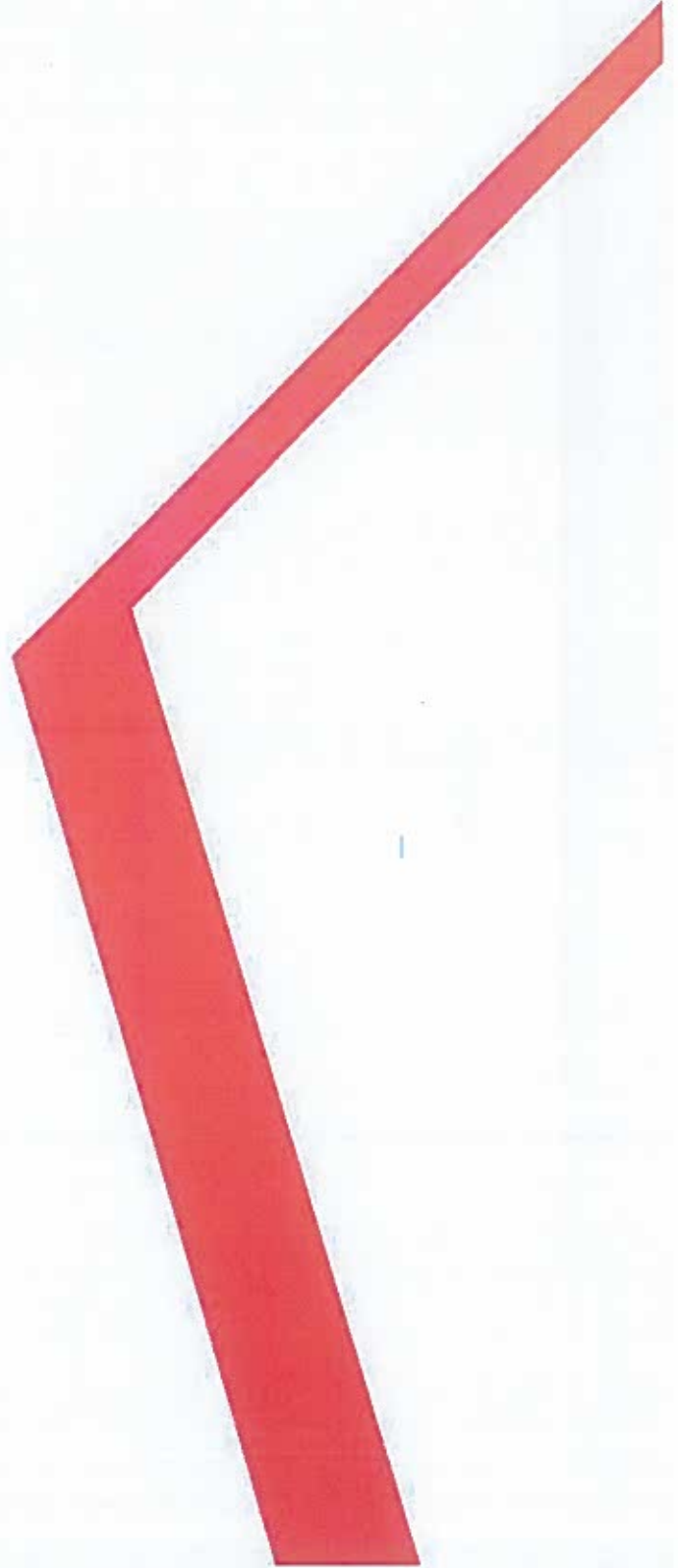
Değerlemeye Yardım Eden
Celal Oğuzhan KANBUR

Ece ÇALIŞKAN VURAL Değerleme Uzmanı Lisans no: 405347	Simge SEVİN ,MRICS Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans no: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	---	---

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olarak bağımız kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER



Bölüm 10

Ekler

1 Tapu Belgesi (Mutlaka Eklenmeli)

2 Onaylı Takyidat Belgesi

3 Onaylı İmar Durumu

4 Fotoğraflar

5 Özgeçmişler

6 SPK Lisansları