

Aralık 2019



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit İrsan Paşa Çoban Yıldızı Sk. No:1/16 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 5389 www.netgd.com.tr
ic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000.00TL

Net Özel 2019-1111

Aralık, 2019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1111
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 nolu parselde bulunan "ARSA " Nitelikli gayrimenkulün piyasa ve Kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Dokuz(59) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Merk: Şehit Ertan Çet. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Kır No: 358696 Sermaye: 1.200.000.00TL

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	14

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	14
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	15
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	16
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	16
5.1	Pazar Yaklaşımı	18
5.2	Maliyet Yaklaşımı	21
5.3	Gelir Yaklaşımı	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	26
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	27
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	29
8.	UYGUNLUK BEYANI	30
9.	RAPOR EKLERİ	30

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk: Şehit Eren Cd. Çoban Yürüğü Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Htlt Vergi Dairesi: 631 054 8382 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1111 / 20.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Şekerpınar Mah. Fevzi Çakmak Caddesi No:89-89/2 Çayırova/KOCAELİ
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 nolu parselde bulunan "ARSA" vasıflı taşınmaz.
<u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda A Blok nolu bina Halkbank arşiv merkezi binası olarak kullanılmakta olup, B Blok nolu bina ise halihazırda inşaat aşamasındadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parselin "13/12/2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret" alanı içerisinde, Ayrik nizam, Emsal:1,50 Hmax: 15,50m (5 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve ilgili belediyesinde yapılan araştırmada tasarrufu kısıtlar etkiye sahip herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Halihazır KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	A BLOK DEĞERİ : 151.450.000,00 TL B BLOK DEĞERİ : 91.550.000,00 TL TOPLAM : 243.000.000,00 TL
<u>Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Değeri</u>	A BLOK DEĞERİ : 151.450.000,00 TL B BLOK DEĞERİ : 101.750.000,00 TL TOPLAM : 253.200.000,00 TL
<u>Acıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 902485 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Şic.No: 256096 Şermaye: 1.200.000,00 TL

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.12.2019 itibarıyla başlanmış 17.12.2019 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 20.12.2019 tarihinde Özel 2019-1111 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "ARSA" olan taşınmaza ait piyasa satış ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit Eren Ç. Çoban Yitimi Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 0061 (pbx) Fax: 0312 467 00 36 ANKARA
4444 Vergi Dairesi: 531 054 9369 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx
E-Posta / Web : Info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Şehit Eran Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Sirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL

Sirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 928.000.000,-TL

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0 216 600 10 00

E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli İli,Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parsel üzerinde mevcut arşiv merkezi binası ve natamam binanın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

**İT KURUMSAL GAYRİMENKUL
EĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Prk. Şehit İrsan'dı Çoban Yıldı. Sk. No:1/10 Çankaya
n: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9289 www.netgd.com
Sir No: 156596 Sermaye:1.200.000.000

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz tapuda Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 Ada 39 Parsel nolu "Arsa" vasıflı mülk olup, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, No:89 ve 89/2 adresinde kaimdir. Çayırova ilçesinde merkezin kuzeyinde yer alan çeper mahallelerden biri olan Şekerpınar Mahallesi TEM otoyolu ve diğer bağlantı yollarına yakınlığı dolayısıyla Sanayi ve Ticaret odaklı gelişmekte olan bir bölgedir. Taşınmazın Çayırova Belediyesine mesafesi ~3 km, D-100 Krayoluna mesafesi 5 km, TEM gişelerine mesafesi 1km dir. Şekerpınar mevkiinde TEM güney yanyolu olarak bilinen Muhsin Yazıcıoğlu Caddesinin batısında yer alan Taşınmaza ulaşım, TEM otoyolu, Tem Yanyolu ve Çayırova Kent Merkezi tarafından sağlanmaktadır. Taşınmaz Güney Yanyolunun(Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi) Şekerpınar tarafından gelindiğinde Ramada Oteli geçildikten sonra sağ kolda, Fevzi Çakmak Caddesi ile Muhsin Yazıcıoğlu Caddesinin bağlandığı noktada yer alan ışıklarda sol kolda yer alan köşe 420 Ada 39 Parsel nolu "Arsa" vasfındaki mülktür.

Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli ili, Çayırova ilçesinde kuzeyde yer alan çeper mahallelerden biri olan Şekerpınar Mahallesi hudutları dahilinde, mahallenin kuzeybatı kesiminde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Ekol Lojistik Tesis, Ramada Oteli, Lukoil Petrol, Şekerpınar Camii, Çayırova Kaymakamlığı vb. ana nirengiler yer almaktadır. Bölgede sınırlı bir alanda gecekondü tipi yapıların yer aldığı konut yerleşmeleri, boş arsalar, sanayi ve depolama tesisleri ile cadde üzerlerinde ticari yapılar, otel ve plaza benzeri tesisler yer almaktadır. Çayırova belediyesi sınırları dahilinde kalan taşınmaz belediyenin sağladığı tüm altyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgede imar planı revizyon çalışmaları ve imar uygulamaları son 8-10 yıldır hareketlilik ve belirsizlik taşıdığından yapılaşma ivmesi yavaş olabilmektedir. Bölgedeki ticari hareketlilik nedeniyle Boş arsaların Tır Parkı, Lojistik Açık Depo Alanı olarak da değerlendirilebildiği görülmektedir.



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Adres: Şehit İrsan Cı Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fak:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Gizli No: 156696 Sermaye: 1.200.000.000



Koordinatlar

Enlem:40.8480 Boylam:29.4059

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Kocaeli-Çayırova
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Şekerpınar2 Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 54/5304
ADA - PARSEL	: 420/39
YÜZÖLÇÜM	:15652,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARŞA
TAŞINMAZ ID	: 94663728
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMLİYE	: Çayırova TM İmar (TSM) Yev: 9224 Tarih: 16/11/2016

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Merk: Şehit Ersan Co. Çarşı Yolu 5k. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: E31 054 9389 www.netgd.com.tr
ic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 28.10.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

İmar düzenlemesine alınmıştır. Çayırova TM 3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tesisi Yev: 2418 Tarih: 22/03/2019(İmar düzenlemesi tamamlanmış olup, taşınmaz 420 Ada 26 Parsel ile kayıtlıyken 420 Ada 39 Parsel olarak tescillenmiştir.)

İrtifak:

İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -Bu parsel üzerinde krokide (A) ile gösterilen 190,50 m2 lik kısmında TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulmuştur.SÜRESİZ SÜRE İLE) (SN:7924659) TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş VKN:8790013397 Çayırova TM Kamulaştırma Nedeniyle İrtifak Hakkı Tesisi Yev: 1990 Tarih: 12/03/2018(Konu parselin kadastro paftası incelenmiş olup,söz konusu İrtifak hakkının enerji nakil hattı için kurulduğu tespit edilmiştir. Kadastro paftası incelenmiş ancak tarafımıza görsel alma izni verilmemiştir.)

Rehin:

Kayıt bulunmamaktadır.

Şerh:

Kayıt bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak İmar tescilli Yev: 9224 Tarih: 16.11.2016 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parselin "13/12/2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret" alanı içerisinde, ayrıntı nizam,Emsal:1,50 Hmax: 15,50m (5 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Çayırova Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit Erşin Cıl, Çoban Vildiri Sk. No:1/10 Çankaya,
Ankara / 06560
Tic. Sic. No: 255596 Sermaye:1.200.000.00TL
Vergi No: 313 054 9389 www.netgd.com.tr

A Blok Yeni Yapı Ruhsatı:29/08/2013 tarih ve 521 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: yol altı: 1 yol üstü: 2 toplam: 3 kat, 9131 m² kapalı alan için verilmiştir.

A Blok Yapı Kullanım İzin Belgesi: 14/10/2015 tarih ve 181 sayılı yol altı: 1 yol üstü: 2 toplam: 3 kat, 9131 m² kapalı alan için verilmiştir.

B Blok Yeni Yapı Ruhsatı:28/03/2014 tarih ve 155 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: yol altı: 7 yol üstü: 5 toplam: 12 kat, 51.795 m² kapalı alan için verilmiştir.

B Blok Tadilat Yapı Ruhsatı:09/01/2015 tarih ve 003 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı: yol altı: 7 yol üstü: 5 toplam: 12 kat, 52.775 m² kapalı alan için verilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu parsel üzerindeki yapıların yapı denetimini Petek Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmıştır. A blok için iskan alınmış olup yapı denetimi sonlanmıştır. B blok için ise 31.12.2016 tarihinde denetim gerçekleştirilmiş ve %90 seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmamış, yapı kullanma izin belgesine sahip A Blok nolu arşiv merkezi binası ve B Blok nolu natamam bina bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimliliği Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu görülmüş olup taşınmaz için LEED Sertifikası ve TİER 3 Sertifikası bulunmaktadır.

LEED Sertifikası : Dünyada ve Türkiye’de en çok tercih edilen Çevreye Duyarlı Yapı Sertifikasıdır. LEED Sertifika Sistemi’nin sahip olduğu farklı değerlendirme sistemleri ile LEED Sertifikası tüm yapı türleri için alınabilmektedir. Binaların sahip olduğu özelliklere göre LEED AP tarafından yapılan puanlama sonucunda, Sürdürülebilir Araziler, Su Verimliliği, Enerji ve Atmosfer, Malzeme ve Kaynaklar, İç Mekan Kalitesi, Tasarımda İnovasyon ve Bölgesel Öncelik Kredileri dallarında puanlanarak, Certified (40-49 puan), Silver (50-59 puan), Gold (60-79 puan), Platinum (80+puan) 4 sertifika seviyesinden birisi ile LEED Sertifikası alabilmektedir.

TİER 3 Seviyesi : Yedek Elektrik şebekesini, enerji ve soğutma sistemlerini ve hizmet sağlayıcılarını içerir. 72 saatlik bir kesintiye karşı dayanabilmektedir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın konumlu olduğu,Çayırova, Kocaeli’nin Gebze ilçesinden ayrılarak Bakanlar Kurulu kararıyla 2008’de ilçe haline gelmiştir. Eski adı Güzeltepe’dir. 1992 yılında belde, 2008 yılında ilçe olmuştur. Şehir ulaşım minibüsleri ile İstanbul ve Kocaeli il merkezlerine yakındır. Çayırova Kocaeli’nin bir ilçesi olsa da gerek iş hayatı gerekse özel yaşam bakımından İstanbul’a diğer İstanbul ilçeleri kadar bağımlı bir görüntü sergilemektedir. İstanbul’a çok yakın olması Gebze ve Çayırova’nın hızlı gelişmesine adeta İstanbul’un sanayi şehri olmasını beraberinde getirmiştir. Gebze ve Çayırova ile İstanbul ilçeleri tam anlamıyla birleşmişlerdir.Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova’dır. Bu bağlamda Gebze, Türkiye’nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde

bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33.7'sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY'sının %1.69'unu üretmiştir. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1481 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırdığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan Yenimahalle ve Çayırova mahalleleri, Çayırova İlçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlk olarak Bizanslılar döneminde Hristiyan Rumlar tarafından o zamanlar adıyla Ak Kilise olarak isimlendirilen bu bölgeye daha sonra Osmanlı Türkleri göç etmiş. Cumhuriyet dönemine gelindiğinde ise, ismi Akse Köyü olarak değiştirilmiştir. Zamanla kalıntıları yok olan kiliseden adını alan Ak Kilise (bugünkü adıyla Akse) köyünün tarihi geçmişinin 500-550 yıl öncesine dayandığı anlaşılmaktadır.

Çayırova Nüfusu - Kocaeli

129.655

Çayırova nüfusu 2018 yılına göre 129.655.

Bu nüfus, 66.156 erkek ve 63.499 kadından oluşmaktadır

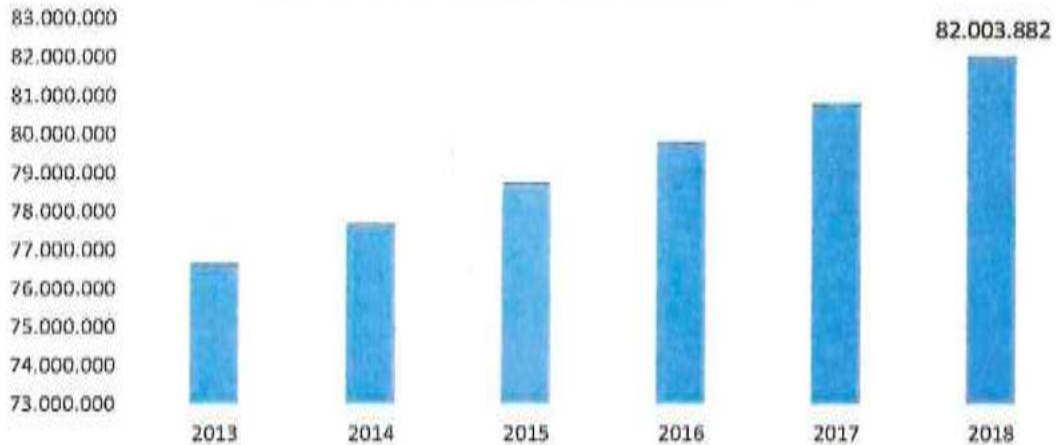
Yüzde olarak ise, %51,02 erkek, %48,98 kadındır

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

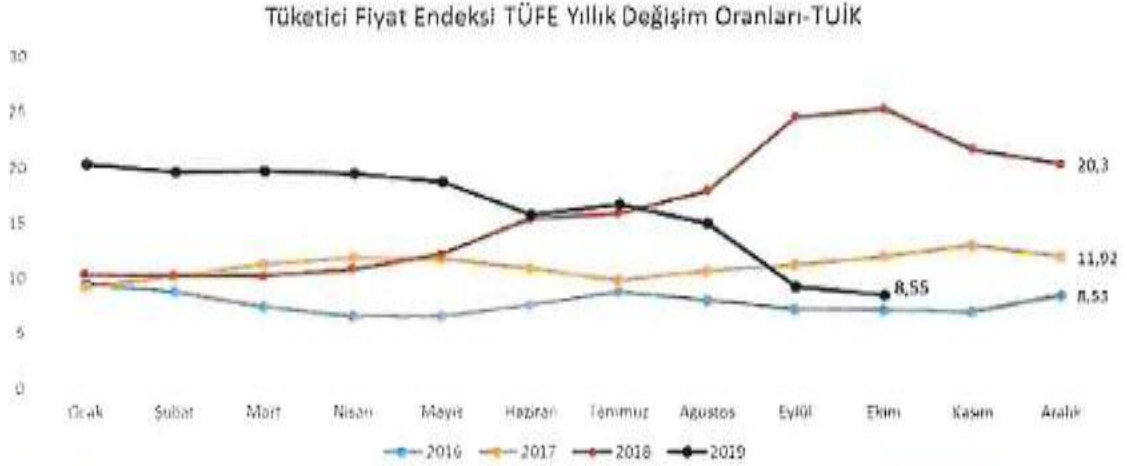
Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik: Şehit Ertan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
E-Posta: Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.cn
Sic.No: 256696 Şerhaye: 1 200.000.000

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



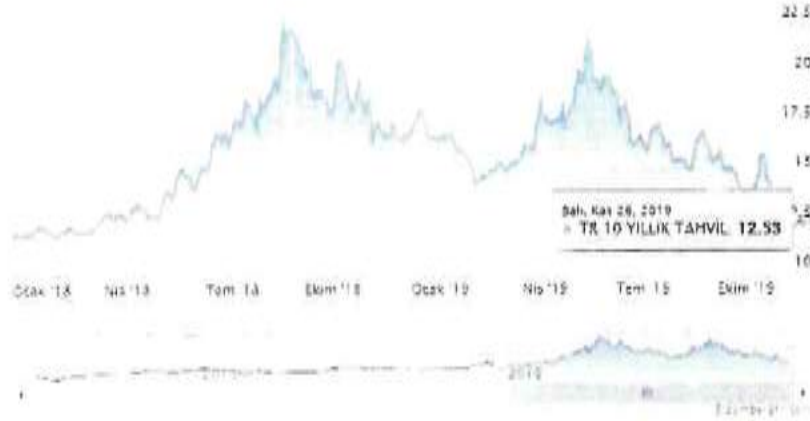
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

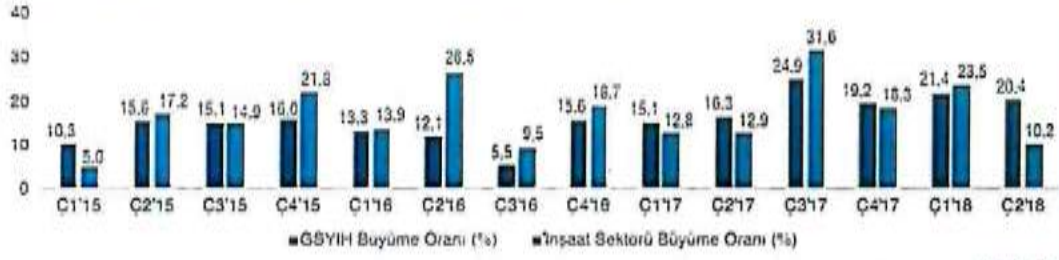
2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a erdirtiyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve diğer sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit Ersan Cad. Çoban Yılmaz Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 74 ANKARA
Halk Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.000 TL

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Hektrikarı Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yıl aynı dönem ile karşılaştırması.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Rapora konu ; tapuda Kocaeli ili, Çayirova ilçesi, Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 Parsel no ile kayıtlı 15.652,00 m² yüzölçümüne sahip, Arsa vasıflı taşınmaz ve üzerinde konumlu A Blok ve B Blok olarak üzerinde inşa edilmiş binalardır.

A Blok;

Rapora konu ana gayrimenkul parselin kuzeyinde konumlu olup, onaylı mimari projesine göre; bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, ayırık nizam betonarme yapı tarzında yapılmış arşiv merkezi binası olarak kullanılan yapıdır. Onaylı mimari projesine göre;

Bodrum Kat;projesine göre teknik hacim ve sığınak düzeninde yaklaşık 2205 m² brüt alanıdır.

Zemin Kat;projesine göre arşiv merkezi ,teknik hacim,hol,toplantı odası ve kurulum odası düzeninde yaklaşık 3138 m² brüt alanıdır.

1. Normal Kat;projesine göre teknik hacim,ofis ve bilgi-işlem odası düzeninde düzeninde yaklaşık 3138 m² brüt alanıdır.

Çatı Kat;projesine göre depo ve teras düzeninde düzeninde yaklaşık 650m² kapalı ve 300 m² teras brüt alanıdır.

Taşınmaz toplamda 9131 m² kapalı 300 m² teras brüt alanıdır. Yerler iç ortak alanlar granit seramik, ofis kısımları laminant parke, teknik hacim ve arşiv merkezi kısımları epoksi bazlı beton ile kaplıdır. Duvarlar alçı siva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana giriş zemin kat seviyesinden seviyesinden yapılmaktadır. Binanın dış cephesi kompozit panel kaplama, ile kaplıdır . Merdivenler mermer korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Binada 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Hliti Vergi Dairesi: 631 054/9389 www.netgd.com.tr

ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir.Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

Ayrıca A blok için düzenlenmiş LEED Sertifikası ve Tier 3 Sertifikası bulunmaktadır.

LEED Sertifikası : Dünyada ve Türkiye’de en çok tercih edilen Çevreye Duyarlı Yapı Sertifikasıdır. LEED Sertifika Sistemi’nin sahip olduğu farklı değerlendirme sistemleri ile LEED Sertifikası tüm yapı türleri için alınabilmektedir. Binaların sahip olduğu özelliklere göre LEED AP tarafından yapılan puanlama sonucunda, Sürdürülebilir Araziler, Su Verimliliği, Enerji ve Atmosfer, Malzeme ve Kaynaklar, İç Mekan Kalitesi, Tasarımda İnovasyon ve Bölgesel Öncelik Kredileri dallarında puanlanarak, Certified (40-49 puan), Silver (50-59 puan), Gold (60-79 puan), Platinum (80+puan) 4 sertifika seviyesinden birisi ile LEED Sertifikası alabilmektedir.

TİER 3 Seviyesi : Yedek Elektrik şebekesini, enerji ve soğutma sistemlerini ve hizmet sağlayıcılarını içerir. 72 saatlik bir kesintiye karşı dayanabilmektedir.

B Blok; Raporu konu ana gayrimenkul parselin güneyinde konumlu olup, onaylı mimari projesine göre; 7 bodrum,asma kat zemin, 4 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, ayırık nizam betonarme yapı tarzında yapılmış natamam yapıdır. Onaylı mimari projesine göre;

7.Bodrum Kat;projesine göre otopark ve sığınak düzeninde yaklaşık 6108 m² brüt alanıdır.

6. Bodrum Kat;projesine göre otopark düzeninde yaklaşık 6108 m² brüt alanıdır.

5. Bodrum Kat;projesine göre otopark düzeninde yaklaşık 4948 m² brüt alanıdır.

4. Bodrum Kat;projesine göre otopark düzeninde yaklaşık 5847 m² brüt alanıdır.

4.Asma Kat;projesine göre teknik hacim düzeninde yaklaşık 898 m² brüt alanıdır.

3. Bodrum Kat;projesine göre otopark ve teknik hacim düzeninde yaklaşık 4854 m² brüt alanıdır.

2. Bodrum Kat;projesine göre otopark düzeninde yaklaşık 4190 m² brüt alanıdır.

1. Bodrum Kat;projesine göre giriş holü düzeninde yaklaşık 2668 m² brüt alanıdır.

Zemin Kat,1.,2.,3. Ve 4. Normal kat;projesine göre açık ofis,teknik hacim düzeninde her kat yaklaşık 3123 m² brüt alanıdır.

Çatı Kat;projesine göre teknik mahal,makine dairesi ve teras düzeninde düzeninde yaklaşık 560m² kapalı ve 2600 m² teras brüt alanıdır.

Taşınmaz toplamda 51.796m² kapalı 2.600 m² teras brüt alanıdır. Raporu konu taşınmaz natamam vaziyette olup, halihazırda kaba inşaatı tamamlanmış olup, yerler ve iç duvarlar şap betonu ile kaplı olup, dış cephesi alüminyum doğrama çerçeve üzerine ısıcamlı camekan vitrin ile kaplıdır. Taşınmazın mevcut haliyle satış ve kira işlemine konu olacağı (SHELL AND CORE) öğrenilmiştir. Eksik imalatlar kullanıcı tarafından yapılacak olup yaklaşık eksik imalat oranının %10 olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Mevcut yapılar içerisinde ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk: Şehit Ersoy Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Hikri Vergi Dairesi: 031 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkullerden A Blok nolu bina Arşiv Merkezi Binası B Blok nolu bina ise halihazırda natamam bina olarak yer almaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

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

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

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Sahit Erşen Çe. Çoban Yildızı Sk. No:1/10 Çankaya.

Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA

Hiç Vergi Gelirleri: 631-054-9389 www.netgdc.com

Tic Sic No: 236626 Şirket Sic No: 236626

belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

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

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

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtır. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik

veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,10 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 1823 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 3.800.000 TL bedelle satılıktır.

3.800.000 TL / 1823 m2 = 2084 TL/m2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Zehit Erişen Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
E-Posta: info@netgd.com.tr
- Sic. No: 256596 Sermaye: 1.200.000.00 TL

Coldwell Banker Invest: 0 533 570 34 79

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 322 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 650.000 TL bedelle satılıktır.

650.000 TL / 322 m2 = 2019 TL/m2

Sahibinden Satılık: 0 554 961 31 75

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 1643 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 3.200.000 TL bedelle satılıktır.

3.200.000 TL / 1643 m2 = 1948 TL/m2

Sahibinden Satılık: 0 532 528 21 01

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 18000 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 32.000.000 TL bedelle satılıktır.

32.000.000 TL / 18.000 m2 = 1777 TL/m2

Dkt Gayrimenkul: 0 542 405 14 14

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 730 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 1.300.000 TL bedelle satılıktır.

1.300.000 TL / 730 m2 = 1780 TL/m2

Burada Yapı Gayrimenkul: 0 533 211 58 90

Emsal 6 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 3211 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 5.500.000 TL bedelle satılıktır. **Not:** Emsalin konumlu olduğu cadde altyapı bakımından ve ticari potansiyel bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.

5.500.000 TL / 3211 m2 = 1712TL/m2

Coldwell Banker Invest: 0 530 326 55 01

Emsal 7 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 3730 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 5.700.000 TL bedelle satılıktır. **Not:** Emsalin konumlu olduğu cadde altyapı bakımından ve ticari potansiyel bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.

5.700.000 TL / 3730 m2 = 1528 TL/m2

Dmr Gayrimenkul: 0 532 326 55 01

Emsal 8 [Kiralık Bina] : Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 5000 m2 alanlı , depo ve idari binası bulunan antrepo aylık 140.000 TL bedelle kiralıktır.

140.000 TL / 5000 m2 = 28 TL/m2 x 2,00 (yapı kalitesi) = 56 TL/m2

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Tic. Sic. No: 274696 Şişli Çoban Ödülü Sk. No:1/10 Çankaya
0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Gir. No: 756696 Sermaye: 1.000.000,00 TL

NOT: Değerleme konusu taşınmaz (A blok) ; bölge benzeri bulunmayan tarzda bir yapı olup bu sebeple yapı kalitesi ve mevcut kullanımı bakımından emsale göre avantajlıdır.

CEKİ EMLAK : 0216 350 44 00

Emsal 9 [Kiralık Depo/Antrepo] : Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 10.000 m2 alanlı olduğu beyan edilen 8.000 m2 olduğu bilinen depo/antrepo binası aylık 250.000 TL bedelle kiralıktır.

250.000 TL / 8.000 m2 = 31,25 TL/m2 x 2,00 (yapı kalitesi) = 62,50 TL/m2

NOT: Değerleme konusu taşınmaz (A blok) ; bölge benzeri bulunmayan tarzda bir yapı olup bu sebeple yapı kalitesi ve mevcut kullanımı bakımından emsale göre avantajlıdır.

RE EMLAK : 0216 909 23 77

Emsal 10 [Plaza] : Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Yapı kredi banka üssüne komşu içerisi tamamlanmış 5.000 m2 alanlı plaza aylık 100.000 TL bedelle kiralıktır.

100.000 TL / 5.000 m2 = 20 TL/m2 x 0,8 kullanım alanı x 0,70 yapı kalitesi x 0,9 p.p = 10,08 TL/m2

NOT: Değerleme konusu taşınmaz (B blok) ; kullanım alanının bölge ihtiyaçlarına göre çok fazla olması, içerisinin natamam vaziyette olması sebebiyle masraflarının bulunması emsale göre değerini olumsuz yönde etkilemiştir.

AREA EMLAK : 0262 743 00 00

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Cıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

**NET KURUMSAL GAYR MENKUL
DEĞERLEME VE DANIşMANLIK A.ř.**

Mrk: şehit Ersoy Cd.  oban Y d r  Sk. No:1/10  ankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256096 Sermaye: 1.200.000.000.000

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde benzer nitelikte satılık/satılmış, kiralık/satılık bina emsaline rastlanmamıştır. Bölge Kocaeli ilinin sanayi bölgesi olarak gelişimini sürdürmekte olup bölgede satılık arsa ve işyerlerinin geneli sanayi parselidir. Bölgede taşınmaza benzer yapı kalitesine sahip ve benzer kullanım alanlarına sahip satılık ve kiralık bina emsali bulunmamıştır. Arsa değeri ise bölgede benzer imar durumuna sahip parsellerin konum ve alanlarının taşınmaza göre indirilmesi ve yükseltilmesi yapılarak Pazar yaklaşımı ile belirlenmiştir.

Bölgede imar düzenlemesinin onaylanmasından sonra arsa değerlerinde artış olmuştur. Bununla birlikte beklenti piyasası da oluşmuş olup benzer arsalar ve bölgeye hakim kişilerin görüşleri esas alınmıştır.

A Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup üzerinde iskanı alınmış A blok ve inşaat seviyeli B blok yapıları bulunmaktadır. Yapıların hali hazırda satışa konu olmasının zor olacağı kanaatiyle Pazar yaklaşımında yalnızca arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede arsa birim değerlerinin 1500-2000 TL/m² civarında olduğu görülmüş olup, konu parsel üzerinde yer alan B blok yapısının 5 bodrum katlı olması , parselden çıkarılan hafriyat masrafı, altyapı, çevre düzeni, saha betonu gibi etkenler göz önüne alınarak arsa birim değerine 2.236 TL/m² değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazla benzer nitelikteki arsa emsalleri ve bölgeye hakim emlakçı görüşleri doğrultusunda Pazar yaklaşımı ile arsa değeri belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede arsa birim değerlerinin 1500-2000 TL/m² civarında olduğu görülmüş olup, konu parsel üzerinde yer alan B blok yapısının 5 bodrum katlı olması , parselden çıkarılan hafriyat masrafı, altyapı, çevre düzeni, saha betonu gibi etkenler göz önüne alınarak arsa birim değerine 1980 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
15.652,00 m ²	X	2236 TL/m ²	=	35.000.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 420 ada 39 parsel için mevcut durum arsa değeri **35.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

**** Muhtemel bir ifraz durumunda A ve B Blok ' un arsa alanlarının ½ oranında olacağına kanaat getirilmiş olup her iki blok için ayrı ayrı arsa payı değerlerinin 17.500.000 TL olacağı öngörülmüştür.**

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

Rapora konu taşınmazlarda A Blok nolu bina yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam inşaat alanı 9.131 m² dir. Projesine göre yapılan ölçümler ve mahallinde yapılan tespitler sonucunda da yapının 9131 m² olduğu tespit edilmiştir. Söz konu yapının ilk ruhsatı 2013 yılı olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın oldukça bakımlı olduğu görülmüş ve yıpranma süresi maliyet hesabında dikkate alınmamıştır. Söz konusu taşınmazın her ne kadar yapı ruhsatında ve iskan belgesinde yapı sınıfı 4B olarak görülsede , mahallinde yapının üstün teknolojik malzemelerle yapıldığı, yapı içerisinde mevcut maliyet kalemlerinden farklı olarak uluslararası standartlara uygun olması için LEED Sertifikası ve Tier 3 Sertifikası alındığı görülmüştür. Bu sertifikaların alınabilmesi için harcanan maliyet çok yüksek olup, sertifikaların alınması sonrasında kullanıcının işletme maliyetleri oldukça düşmektedir. Bu etkenler göz önüne alınarak yapı maliyet kalemi maliyeti oldukça arttırmaktadır. Bu durum dikkate alınarak A blok için yapı maliyeti birim değeri 5.476 TL/m² alınmıştır.

B Blok nolu bina son tarihli tadilatlı ruhsatında belirtilen toplam inşaat alanı 52.775 m² olup mimari projesinde bu alan 51.796 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın tadilat projesine ulaşamamış olup tadilat ruhsatında yazan toplam kapalı kullanım alanı esas alınmıştır. Değerleme gününde B blokun SHELL and CORE sistemine göre kiralanacağı veya satışa konu olacağı öğrenilmiştir. Bu sistemde iç hacimlerdeki eksik imalatlar kullanıcı isteğine göre yapılacak olup ileri kaba seviyede inşaat tamamlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bodrum katlarının yol kotu altında olması sebebiyle birim değerlerinin yaklaşık 1210 TL/m² , yol kotu üstünde blok katlar ise 2485 TL/m² alındığında ortalama birim değerin 4C yapı sınıfında değerlendirilmesinin uygun olacağına kanaat getirilmiştir. B blok eksik imalat bedelinin %10 olacağı öngörülmüştür.

Buna göre;

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mirci Şehit Ersan Evi, Çoban Yıldırı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 96 ANKARA
E-Posta: Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic Sic No: 256606 Sermaye: 1.200.000,00 TL

BLOK	Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Eksik İmalat		Mevcut Yapı Değeri
A BLOK	9.120 m ²	x	5.476 TL/m ²	x	%0	=	~ 50.000.000-TL
B BLOK	52.775 m ²	x	1.630,00 TL/m ²	x	%10	=	~ 77.420.000-TL

** B Blok eksik imalat bedeli %10 olarak hesaplanmış olup tamamlanması durumundaki değeri yaklaşık 86.025.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değer düzeltmesi yapılarak parsel üzerinde yer alan blokların ayrı ayrı yapı maliyetleri belirlenmiştir.

A Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır. A ve B blok için olası ifraz durumlarında arsa değerlerinin ½ oranında olacağı öngörülerek ayrı ayrı değerleri hesaplanmıştır.

BLOK	Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
A BLOK	17.500.000 TL	+	50.000.000 TL	=	67.500.000,00 TL
B BLOK	17.500.000 TL	+	77.420.000 TL	=	94.920.000,00 TL
GENEL TOPLAM				=	162.420.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **162.420.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

A Sigortaya Esas Yapı Değeri

BLOK	Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Eksik İmalat		Mevcut Yapı Değeri TL
A BLOK	9.120 m ²	x	2010,00TL/m ²	x	%0	=	~ 18.331.200-TL
B BLOK	52.775 m ²	x	1.630,00 TL/m ²	x	%10	=	~ 77.420.000-TL

** A Blok her ne kadar özel imalatlara yapılan bir yapı olsa da sigorta esas yapı değeri yeniden yapım maliyetini kapsadığından, A blok sigorta esas yapı değeri 5A yapı sınıfı esas alınarak belirlenmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

→İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mıktı Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldırı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 457 00 61 (pbx) Faks: 0312 457 00 34 ANKARA
E-posta: bilgi@netad.com.tr
Vergi Dairesi: 631-054-9389 www.netad.com.tr
İc. Sic. No: 256607 Şirket Sermayesi: 1.200.000 TL

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mırlı Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 457 00 61 (pbx) Fax: 0312 457 00 34 ANKARA
Muhit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 286690 Sermaye: 1.700.000.00 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde taşınmazların kira değeri belirlenmiştir.

A blok bölgede emsali bulunmayan bir yapı kalitesine ve üstün bir teknolojiye sahip olup bu sebeple bölgede kiralık emsallerden yükseltgenme yapılarak birim değeri belirlenmiştir. B blok ise ileri kaba seviyede tek bir yapı olarak kiralanabilecek olup bu sebeple katlar arası kira değer ayrımı yapılmamıştır. Taşınmazın içerisinde yapılması durumundaki kira bedeli ile, mevcut durumdaki kira bedelleri belirlenmiştir. Bölgede depo yapılarının kira birim değerleri 20-30 TL/m² civarında olup A blok yapısının bölgeye göre eşsiz bir yapı olması sebebiyle yaklaşık 2 kat oranında yükseltgenme yapılmıştır. B blok ise tamamlanması durumunda depo vasıflı taşınmazlara nazaran daha büyük bir alana sahip olması sebebiyle indirgenme yapılarak değerlendirilmiştir. Taşınmazlar için değerini amorti etme süresi A blok için yaklaşık 20 yıl, B blok için natamam olması sebebiyle yaklaşık 24 ,5 yıl olarak öngörülmüştür. Bu durumda taşınmazlardan A Blok için 0,050 (%5,55), B blok için 0,0408 (%4,08)olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

A Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanım durumları ve kullanım alanları dikkate alındığında kısıtlı müşteri portföyüne sahip olmaları göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların tüm katlarının tek bir amaç için kullanılması dikkate alınarak katlar arası analiz yapılmamış tek bir birim değeri belirlenmiştir. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 22 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki Kocaeli ilinde bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir.

BLOK	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ ~ (TL)
A BLOK	BİLİŞİM ÜSSÜ	9.131,00	69,11	₺631.043,41	₺7.572.520,92	/	0,0500	₺151.450.418,40
B BLOK NATAMAM	OFİS- DEPO	52.775,00	5,90	₺311.372,50	₺3.736.470,00	/	0,0408	₺91.580.147,06
TOPLAM		61.906,00		₺942.415,91	₺11.308.990,92		0,0465	₺243.030.565,46
BLOK	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ ~ (TL)
A BLOK	BİLİŞİM ÜSSÜ	9.131,00	69,11	₺631.043,41	₺7.572.520,92	/	0,0500	₺151.450.418,40
B BLOK BİTMİŞ DURUM	OFİS- DEPO	52.775,00	6,56	₺345.940,13	₺4.151.281,50	/	0,0408	₺101.747.095,59
TOPLAM		61.906,00		₺976.983,54	₺11.723.802,42		0,0463	₺253.197.513,99

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlendirilmesi durumunda A blok piyasa değeri yaklaşık 151.450.000,00 TL , B blok natamam değeri yaklaşık 91.500.000,00 TL , B blok bitmiş durum değeri 101.750.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Bu duruma Toplam A blok tamam B blok natamam değeri : **243.000.000,00 TL** , A ve B blok bitmiş durum değeri : **253.200.000 TL** olarak belirlenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Y: Şehit Erşan Cı. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
06100
T: 0312 467 00 61 (pbx) F: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

A Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlardan A blok için aylık 631.000 TL, B blok natamam durumu için aylık 311.000 TL, B blok bitmiş durumu için aylık 346.000 TL kira değeri belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

A Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, mevcut A Blok nolu arşiv merkezi binası ve B Blok nolu natamam yapı için yapılmış olup, herhangi bir proje geliştirme yapılmamıştır. Taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan arsa değeri 35.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

A En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre bankacılık üssü olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

A Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazlar her ne kadar tek bir parsel üzerinde yer almış olsalar da ayrı kullanım niteliklerine sahip olması sebebiyle ayrı ayrı değer takdiri yapılarak toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazların kullanım şekli, kullanım alanları, kullanım amaçları vb. bir çok etken değerlendirme de göz önünde bulundurulmuştur.

Bölgede benzer nitelikte satılık bina emsali bulunmaması sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı yalnızca arsa değeri belirlenirken kullanılmıştır. Maliyet yönteminde mevcut yapıların durumları dikkate alınarak yapı değerleri bulunmuş ve arsa değerine eklenmiştir. A ve B blok için ayrı ayrı yapılan tablolarla yapı değerleri belirlenmiştir.

Gelir yönteminde ise taşınmazların mevcut kullanım durumları ve mevcut yapı durumları dikkate alınarak bölge genelindeki birim değerlere indirgeme ve yükseltgeme yapılarak kira değerlerine ulaşılmıştır. Aylık kira bedelleri yaklaşık 22 yılda amorti edeceği varsayılarak toplam değere ulaşılmıştır.

Taşınmazların hali hazır durumları gereği, A bloğun üstün teknolojik malzemelerle yapılmış olması, tek bir amaç için kullanılıyor olması, B blokun eksik imalatları ile kiralanabilecek olması dikkate alınarak değerlendirilmede gerçek değeri en iyi yansıtmayı beklenen gelir analizi yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç:

A Blok Değeri : 67.500.000 TL

B Blok Natamam Değeri : 94.920.000,00 TL

B Blok Bitmiş Değeri : 103.525.000,00 TL

Gelir Analizi Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç:

A Blok Değeri : 151.450.000,00 TL

B Blok Natamam Değeri : 91.450.000,00 TL

B Blok Bitmiş Değeri : 101.750.000,00 TL

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar haricinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Sıhhiye Caddesi Çoban Yıldırım Sok. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 457 00 51 (pbx) Fax: 0312 457 00 54 ANKARA
MHH Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com
İc.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülmektedir. Bu ön görü, söz konusu projenin ruhsat ve mimari projesinde belirtilen nitelikler dâhilinde bitirilmesi durumunda geçerlidir.

Ayrıca, söz konusu proje inşaat aşamasında olup, ana taşınmaz arsa vasıflıdır. Ancak, GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası d bendine göre " Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği bu maddeye de uygunluk göstermektedir. Bu durum göz önünde bulundurularak taşınmazların portföyde bulunmalarına bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parselde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmazla alt piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Miri: Şehit Erişen Cad. Çoban İdizi Sk. No:1/10 KANKARA
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
E-Posta: info@netgd.com.tr
Web: www.netgd.com.tr
Miri Vergi Dairesi: 031 084 9369
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir analizi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

A Blok Değeri : 151.450.000,00 TL
B Blok Natamam Değeri : 91.550.000,00 TL
TOPLAM HALİ HAZIR DEĞERİ : 243.000.000,00 TL

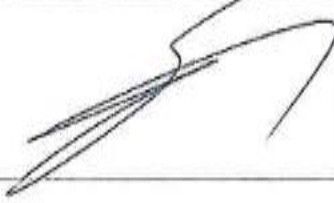
A Blok Değeri : 151.450.000,00 TL
B Blok Bitmiş Değeri : 101.750.000,00 TL
TOPLAM BİTMİŞ DEĞERİ : 253.200.000,00 TL

Rakamla; **243.000.000-TL** ve Yazıyla; **(İki Yüz Kırk Üç Milyon Türk Lirası)**

A blok için KDV hariç aylık 631.000 TL kira bedeli takdir edilmiştir.
B blok natamam durumu için KDV hariç aylık 311.000 TL kira bedeli takdir edilmiştir.
B blok bitmiş durumu için KDV hariç aylık 346.000 TL kira bedeli takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 286.740.000-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değer ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:5,7704 TL ve 1€: 6,429 dir.

Burak ÖZTÜRK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902485	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı/Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Merk: Şehit Ersan 28. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 457 00 61 (pbx) Faks: 0312 457 00 34 ANKARA
Müh. Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256596 Sermaye:1.200.000,00 TL