

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ ÇAYIROVA
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.06.2025
RAPOR TARİHİ	30.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503092
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ YENİ BAĞDAT CADDESİ 6365 ADA 14 VE 15 PARSEL GEBZE/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Onur Fuat TINAZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:401153) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 14 ve 15 parsellerin pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 14 ve 15 parsellerin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2503092 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Onur Fuat TINAZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan değerlendirme raporu bilgisi aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2502094		
Rapor Tarihi	24.03.2025		
Rapor Konusu	2 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	671.431.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6365 ADA 14 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: GEBZE
Bucağı	:
Mahallesi	: ÇAYIROVA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: MUDURNU
Pafta No	: G22b18c4a
Ada No	: 6365
Parsel No	: 14
Alanı	: 21.014,08
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: 9708
Cilt No	: 65
Sayfa No	: 6375
Edinme Nedeni	: İfraz İşlemi (TSM)
Tapu Tarihi	: 27.02.2025

6365 ADA 15 PARSEL

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAYIROVA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	MUDURNU
Pafta No	:	G22b18c4a
Ada No	:	6365
Parsel No	:	15
Alanı	:	7.400,00
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	:	9708
Cilt No	:	65
Sayfa No	:	6376
Edinme Nedeni	:	İfraz İşlemi (TSM)
Tapu Tarihi	:	27.02.2025

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 06.05.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

-Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti 02.09.2022 tarihinde satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tescil edilmiş, 27.02.2025 tarih ve 9708 yevmiye ile ifraz işlemi görmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan E-96473191-115.01.06-239644 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, 6365 Ada, 14 ve 15 Parseller; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2021 tarih 347 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, Ticaret (T2) Alanında kalmaktadır. Emsal=1.98, Yükseklik=12 kattır. Parsel, Yalova Askeri hava mania alanında kalmaktadır. Parsellerin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Gebze Belediyesi sınırları içerisinde.



Plan notları;

3.ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 3.11. Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, TAKS değeri:0.30 ve üzeri, KAKS/EMSAL değeri:0.90 ve üstünde yer alan ayrık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla KAKS değeri arttırılmaksızın, TAKS değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000m² nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.

4.2.TİCARET ALANLARI

Madde 4.2.1. Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showromlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, özel sosyo-kültürel ve spor tesisleri, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.

Madde 4.2.4. Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu düzenlemede imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.

Madde 4.2.8. İSKİ havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanımına karar vermeye ilgili belediyesi yetkilidir.

6.2.YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

Madde 6.2.8. Planda ticaret alanı olarak ayrılan yerlerde zemin katın haricindeki katlar konut olarak değerlendirilebilir. İmar Planında konut kullanımına ayrılmış olan konut alanlarında ilgili standartlarına ve mevzuatlara uyulmak koşulu ile binanın tamamı anaokulu veya kreş yapılabilir.

1/5000 Plan Notlarına Göre;

2.2.4. 2. DERECE TİCARET ALANI (T2)

Planlamanın desantralizasyonu için önerilen 2. derece ticaret merkezleri hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir.

Bu merkezler, bölgesinde öncelikle konut, sanayi ve diğer kentsel kullanımlara hizmet veren alanlardır.

Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları yer alabilir.

Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

Planda yer alan tali iş merkezleri üzerinde ifade edilen yoğunluk değerleri, alanda yer alacak konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğun %60 karşılığını ifade eden değerdir.

Konut oranının artırılmasına yönelik taleplere, alana gelen ilave nüfus için ayrılması gereken asgari donatı alanlarının ayrılması, gerekli plan değişikliklerinin yapılması ve bu donatı alanlarının/alanlarının kamuya bila bedel terk edilmesi koşuluyla izin verilebilir.

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

Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır. Parseller 6365 ada 8 parsel iken bu taşınmaz 27/02/2025 Tarihli İfraz İşlemi (Tsm) ile pasife alınmıştır. Parseller 6365 ada 14 ve 15 parsel olarak tescil edilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazların sınırları belirlenmemiş olup, boş durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.4 - Projeyle 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, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

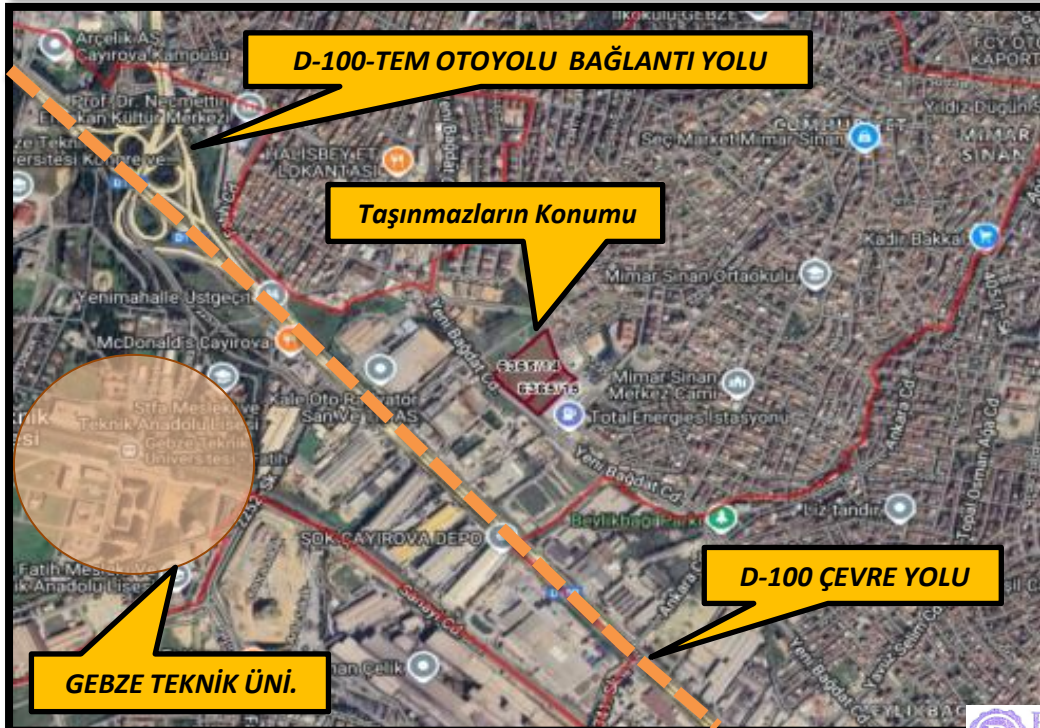
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 14 parsel de kain olan 21.014,08 m² alanlı, 6365 ada 15 parsel de kain olan 7.400 m² alanlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

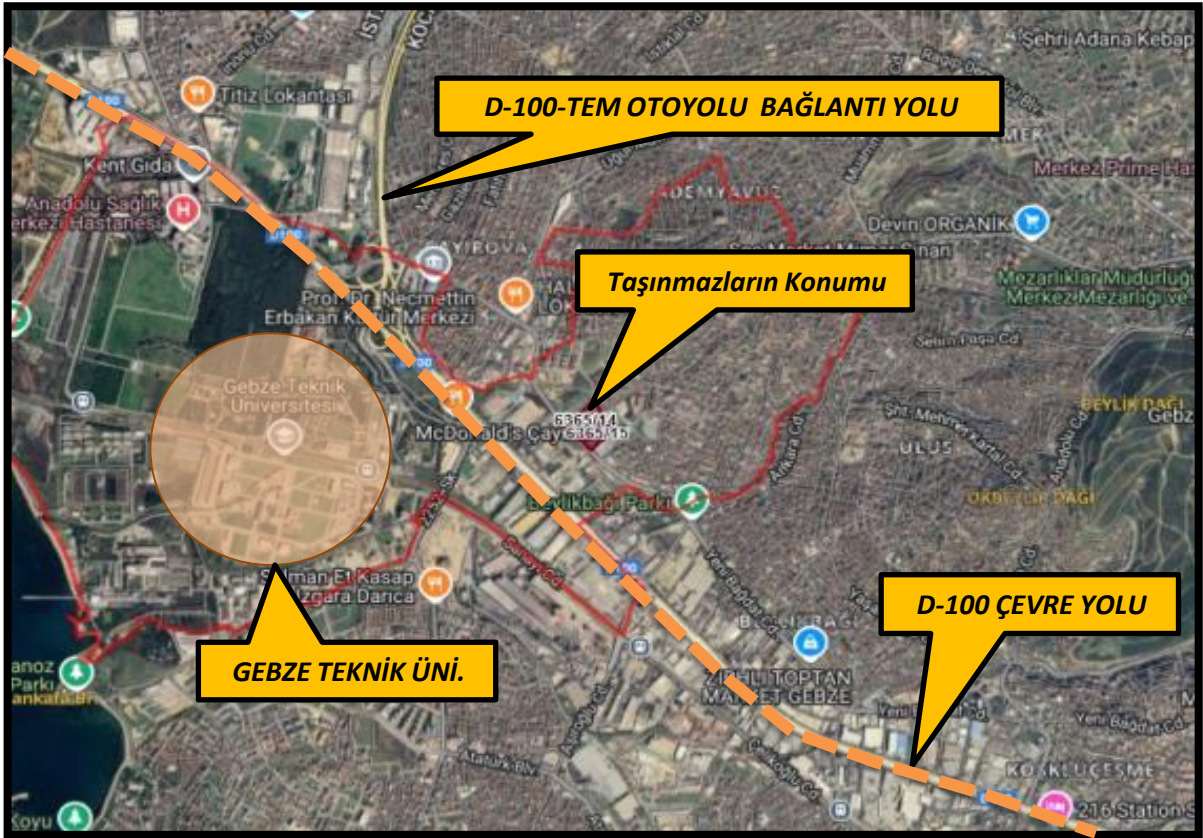
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, sanayi, konut ve ticaret alanlarının bir arada yer aldığı karma bir yerleşim alanıdır. Bölgede, apartman tarzı konut yapıları yaygın olup, Yeni Bağdat Caddesi boyunca zemin katlarda ticari birimler, üst katlarda ise konutlar bulunmaktadır. Altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmaza gerek toplu taşıma araçlarıyla gerekse özel araçlarla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca, Gebze İlçesi'nin ana arterlerinden birinde ve D100 Karayolu'na yakın bir konumda yer alması, ulaşım açısından önemli bir avantaj sunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, Gebze ilçe merkezinden Yeni Bağdat Caddesi boyunca ilerlenerek sağlanmaktadır. Alaettin Kurt Stadyumu sağda kalacak şekilde yaklaşık 6 kilometre devam edildiğinde, taşınmazlar sağ tarafta konumlanmaktadır. Taşınmazlar, güneybatı yönünde Yeni Bağdat Caddesi'ne, kuzeydoğu yönünde ise Necip Fazıl Caddesi'ne cepheli olup, diğer yönlerden komşu parseller ile çevrilidir.

Ulaşım açısından avantajlı bir noktada bulunan taşınmazlara, özel araçlarla kolaylıkla erişim sağlanırken, aynı zamanda çevredeki toplu taşıma hatları sayesinde de rahat bir ulaşım imkânı bulunmaktadır. Konum itibarıyla, önemli eğitim ve spor tesislerine yakın bir bölgede yer almakta olup, çevresinde Eray Şamdan Kapalı Spor Salonu, Gebze Atatürk Anadolu Lisesi, ÇBS Boya ve Kale Oto Radyatör tesisleri gibi önemli yapılar bulunmaktadır. Ayrıca, TEM Otoyolu ve D100 Karayolu'na yakınlığı sayesinde, bölgedeki ana ulaşım akslarına hızlı erişim sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 14 parsel de kain olan 21.014,08 m² alanlı, 6365 ada 15 parsel de kain olan 7.400 m² alanlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.

Konu taşınmazlardan 6365 ada 14 parsel geometrik olarak amorf bir yapıya sahip olup, eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazlardan 6365 ada 15 parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir yapıya sahip olup, hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Parsel Sorgu Sistemi üzerinde alınan kenar uzunluk ölçümlerine göre, 14 parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 123,30 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesi'ne ise yaklaşık 127,25 metre, 15 parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 49,80 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesi'ne ise yaklaşık 49,48 metre cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 14 parselin kuzeybatısında 6365 ada 7 parsel, 15 parselin güneydoğusunda ise 6365 ada 2 parsel yer almaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çevresi, güneydoğu yönünde komşu parselde ait bir istinat duvarı ile belirlenmiş olup, diğer yönlerde mahallen herhangi bir sınır belirlenmemiş durumdadır.



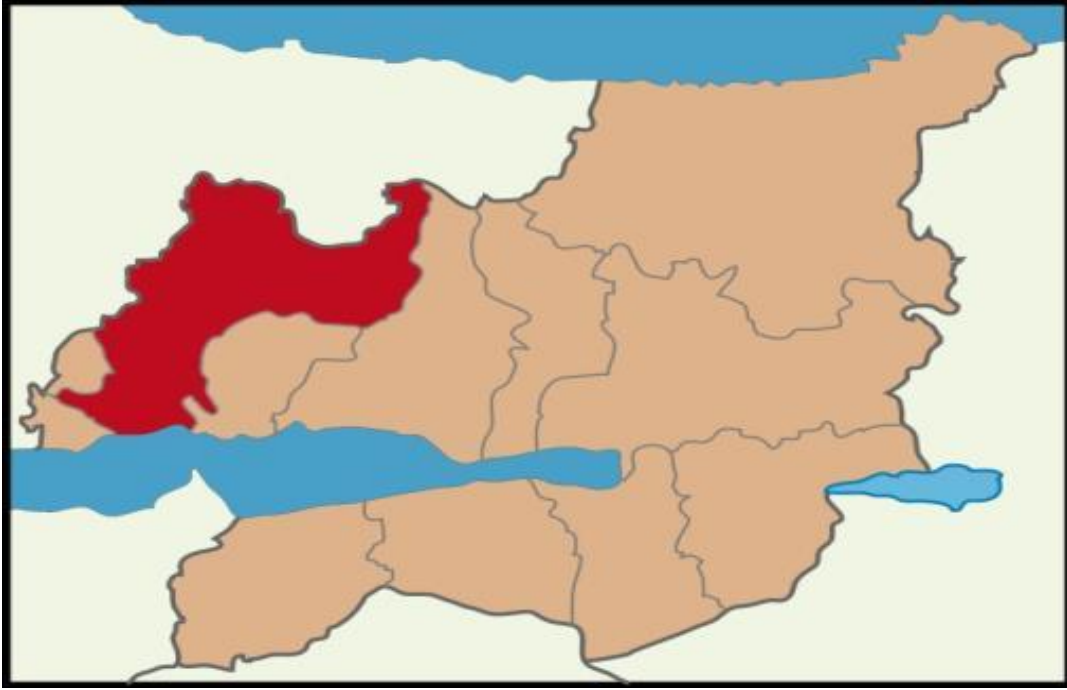
3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.1.2 - Gebze İlçesi

2024 yılı verilerine göre, Gebze ilçesinin nüfusu 411.800 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu nüfusun %50,61'i erkek (208.417 kişi) ve %49,39'u kadın (203.383 kişi) bireylerden oluşmaktadır.

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili, Kocaeli ili ve Yalova ili'dir. 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.



Harita 2 - Gebze' nin Konumu

Bölgenin en büyük sanayi merkezlerinden biri olan, Kocaeli ile İstanbul arasında, İzmit Körfezi'nin kuzey batısında yer alan Gebze'nin tarihi M.Ö. 12. Yy'a dek uzanıyor.

Ülke sanayisinin %15'ine ev sahipliği yapan ilçede ayrıca saygın bir okul olan Gebze Teknik Üniversitesi bulunuyor. İlçede bunun dışında TÜBİTAK Marmara Araştırma Merkezi, 1985 yılında kurulan TÜSSİDE ve Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB) de yer alıyor.

Ana ulaşım yolları üzerinde bulunması, İstanbul'a yakın oluşu ilçenin hızla gelişmesini sağlamış. Marmara sahile 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a ise 45 km uzaklıkta.

İlçede gezebileceğiniz yerler ise şunlar: Çoban Mustafa Paşa Külliyesi ve Hamamı, Eskihisar Kalesi ve Çeşmesi, İbrahim Paşa Çeşmesi, Hünkar Çayırı, Osman Hamdi Bey Müzesi, Ballıkayalar Kanyonu, Gazilerdağı Tabiat Parkı, Sultan Orhan Camii, İlyas Bey Camii, Kartacalı meşhur komutan Anibal'ın Anıt Mezarı.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmemeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

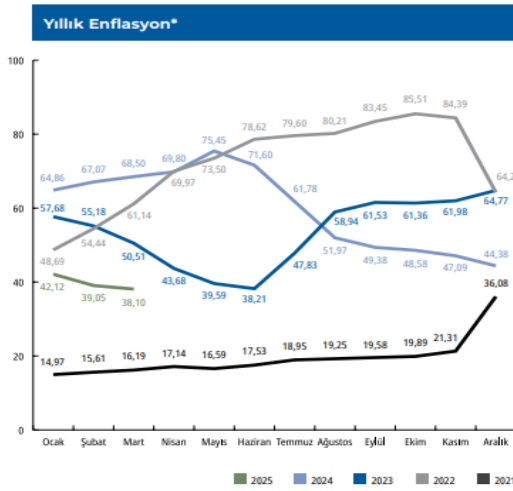
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

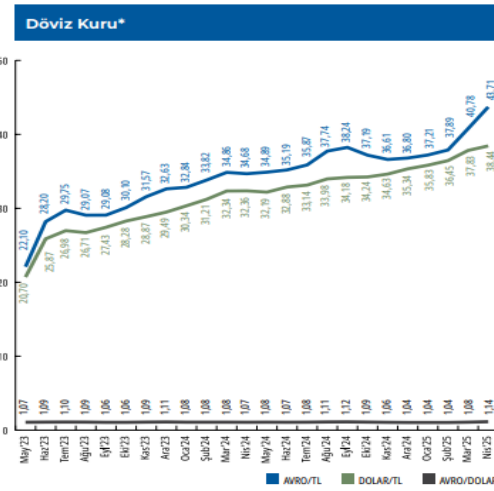
Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

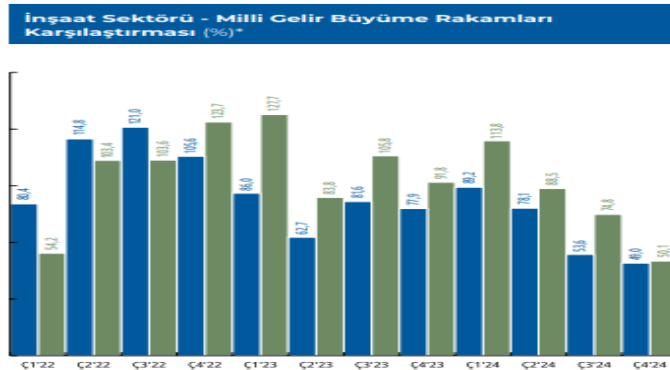
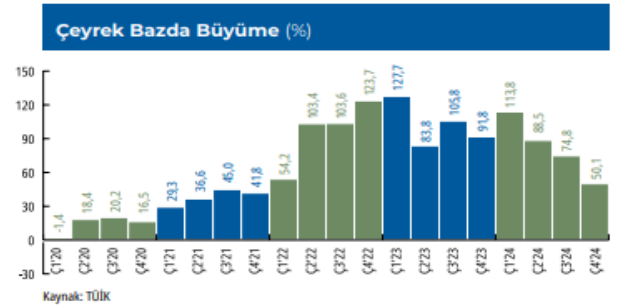
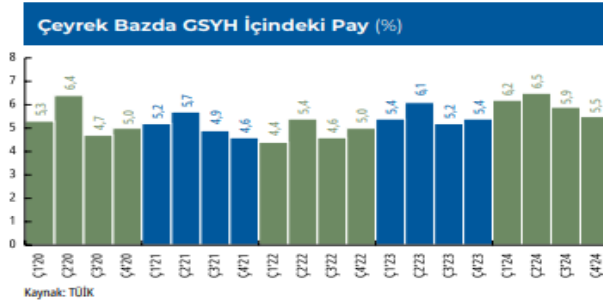
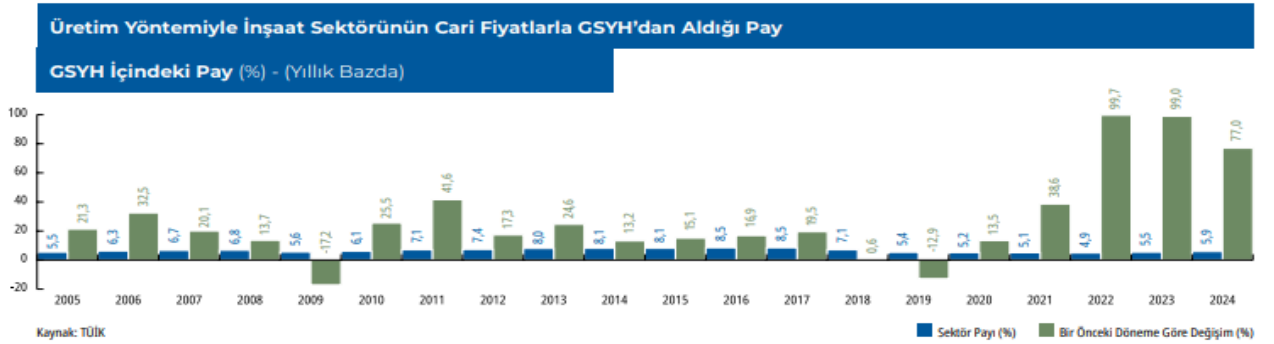
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır. □

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanım izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

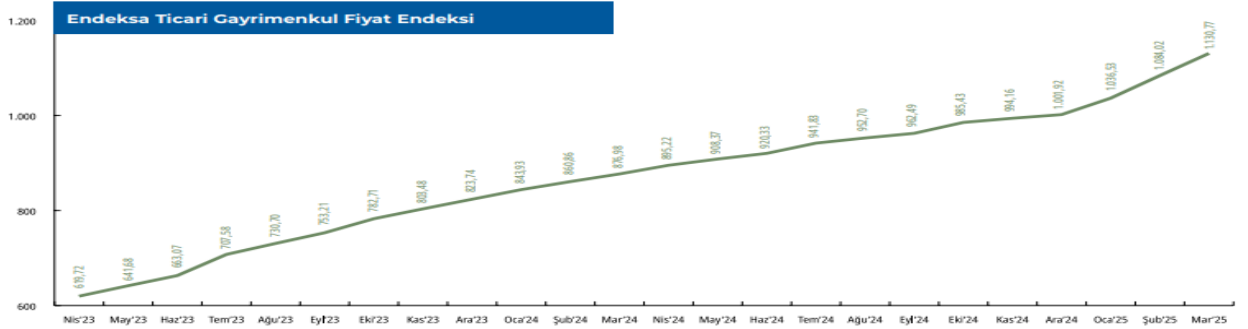


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibarıyla 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finans Kent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek

Kiralama İşlemleri			
	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1.149	1.149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
	Ç3'24			Ç4'24			Ç1'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevşikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

(Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevşikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Lojistik Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

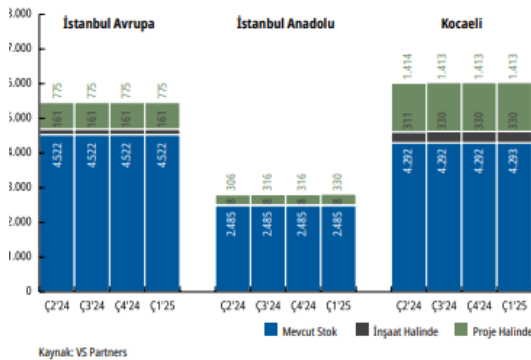
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,3 milyon m2 toplam depo stokunda 7,5 milyon m2 ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 500 bin m2 olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2024 yılında e-ticaret, 3PL, hızlı tüketim ve otomotiv sektörleri lojistik depo talebini canlı tutmaya devam etmiştir. Ancak sanayi üretimi ve PMI verilerinde yıl içinde hafif bir yavaşlama kaydedilmiştir. Pazarda yüksek talebe karşın kısıtlı arz nedeniyle 2023 yılında görece durgun kaydedilen kiralama işlem hacmi, 2024 yılında hareketlenerek %56 artış ile 211.600 m2 olarak seviyesine yükselmiştir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise toplam lojistik depo kiralama işlem hacmi geçen yılki ivmesini koruyarak 55.654 m2 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemlerinde en büyük payı %77 pay perakende şirketleri almıştır. Boşluk oranları ise sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %2,0, İstanbul Asya pazarında %1,2 ve Kocaeli pazarında ise %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir.

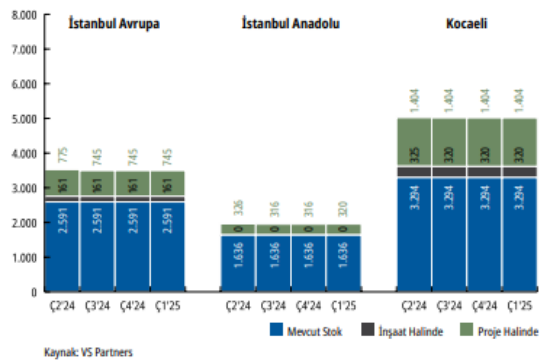
1Ç 2025'te lojistik depo birincil kiralaları USD bazında aylık 11 USD/m2 /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %22,2 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %52,7 oranında artış göstererek 420 TL/m2 /ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. Küresel sanayi ve lojistik pazarı, jeopolitik çatışmalar, ticaret politikası değişiklikleri ve artan maliyetler gibi zorluklarla karşı karşıya kalırken; üretim ve tedarik zincirlerindeki zorluklara karşı şirketler strateji geliştirmeye devam etmektedir. Türkiye, tedarik zinciri risklerini hafifletmek ve operasyonel verimliliği artırmak isteyen işletmelerin yakından üretim yapma (nearshoring) stratejileri açısından cazip bir konum olarak öne çıkmaktadır

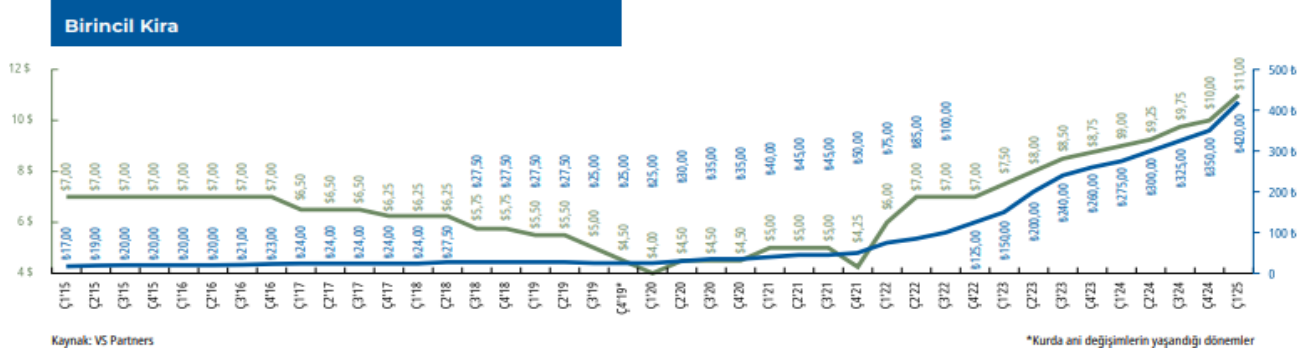
2024 yılında Türkiye sanayi ve lojistik pazarında yeşil dönüşüme yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bazı Organize Sanayi Bölgeleri 2053 Net Sıfır Emisyon ve Yeşil Kalkınma hedefleri kapsamında aksiyon planlarını duyurarak çalışmalara başlamıştır. Diğer yandan birincil pazarlarda lojistik tesisler için yeşil bina sertifikaları alınmasına yönelik teşvik örnekleri görülmeye başlanmıştır. Orta vadede, ESG uyumlu ve enerji verimli depoların yatırımcı ve kiracılar nezdinde daha fazla önem kazanması beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı) (bin m²)



Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı) (bin m²)





İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında toplam stokun yaklaşık %58'ini oluşturan kiralanabilir alanın büyüklüğü 5.714.051m² olarak belirlenmiştir. Toplam stokun %33'ü Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28 ile Esenyurt-Kıraç ve %17 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor.

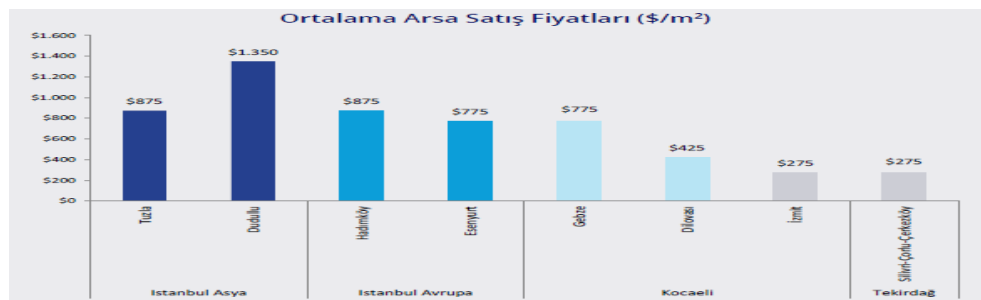
Enflasyondaki değişim ve piyasa koşullarının etkisiyle ortalama kiralarda özellikle ABD Doları bazında bütün bölgelerde artış gösterdi. İncelenen bölgeler içinde en yüksek tesis kiralarda Tuzla bölgesinde izlenirken, onu Dudullu bölgesi takip etti. En düşük tesis kiralarda ise birbirine oldukça benzer tesis kira fiyatları ile Çorlu Bölgesi ve Silivri Bölgesi öne çıktı.

İstanbul ve yakın çevresi kiralanabilir endüstriyel alan stokunda genel boşluk oranı 2025 yılının ilk çeyreğinde %3,94 olarak kaydedildi. Bu dönemde Tuzla bölgesinde boşluk oranı artarken, Esenyurt-Kıraç ve Çerkezköy bölgelerinde boşluk oranlarında düşüş gerçekleşti. Diğer bölgelerde ise önemli ölçekte bir gelişme yaşanmadı.

Endüstriyel bölgeler içerisinde satılık sanayi imarlı arsalar için istenen fiyatlar incelendiğinde, en yüksek fiyatların İstanbul Dudullu'da olduğu tespit edilmiştir. Dudullu'da sanayi imarlı arsalar için istenen satış fiyatları ortalama \$1.350 USD/m² (51.084 TL/m²) seviyesindedir. Kocaeli'de ise Gebze ilçesi çok yüksek oranda talep görmektedir. Bu sebeple Gebze'de istenen ortalama arsa satış fiyatları \$775 USD/m² (29.326 TL/m²) ile bölgenin en yükseğidir.

Endüstriyel piyasada nitelikli depolama alanları için stok oldukça sınırlı ve talep yüksek ve boşluk oranları düşüktür. Piyasadaki genel ihtiyaç 10.000m² altında veya 25.000m² üzerindeki lojistik ya da üretim tesislerine yöneliktir. Yeni geliştirilen depolama alanları genel olarak piyasaya sunulmadan önce inşaat aşamasındayken kiralanmaktadır.

Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları, artan kira fiyatlarının da etkisiyle %8,25 seviyesinde seyretmeye devam ediyor. Getiri oranlarının kısa vadede bu seviyelerde kalacağını tahmin ediyoruz. (Kaynak: Colliers, Endüstriyel Piyasa, 2025 1.Çeyrek)



	Bölgeler	Kira (TL/m ² /ay)			Boşluk Oranı (%)		
		Ç4 2024	Ç1 2025	Değişim	Ç2 2024	Ç4 2024	Değişim
İstanbul Asya	1 Dudullu	348	371	↑	0,0%	0,0%	↔
	2 Tuzla	357	381	↑	7,2%	8,1%	↑
İstanbul Avrupa	3 Silivri	205	219	↑	3,0%	3,0%	↔
	4 Esenyurt-Kıraç	343	366	↑	5,3%	4,8%	↓
Kocaeli	5 Gebze	337	359	↑	1,4%	1,4%	↔
	6 Dilovası	289	284	↑	8,5%	8,5%	↔
Tekirdağ	7 Çerkezköy	248	265	↑	2,6%	2,5%	↓
	8 Çorlu	204	218	↑	3,0%	3,0%	↔

Kaynak: Colliers, Endüstriyel Piyasa, 2025 1. Çeyrek

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede, Ticaret alanında kalmaktadırlar.
- * İmarlı parsellerdir.
- * İki yola cephelidirler.
- * Tam mülkiyetlidirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelikleri ve nicelikleri nedeni ile kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin değerinin tespitinde ve gelir yönteminde kullanılan konut-ticaret-lojistik birim değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi
-Parsellerin değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 KW Kent

Tel 0 537 241 66 81

Yakın konumda bulunan, 5948 ada 3 parsel, E=1.00 Ticaret imarlı olduğu belirtilen, 7.046 m² lik arsa için 210.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. 2 yola cepheli ve araç yaya yoğunluğunun daha fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle şerefyesinin kısmen daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 7046 .-M² 210.000.000 .-TL 29.804 .-TL/M²

2 Remax Arena

Tel 0 546 978 21 13

Yakın konumda bulunan, 2033 ada 1 parsel, E=0.40 Konut imarlı olduğu belirtilen, 1.177 m² lik arsa için 24.750.000.-TL fiyat istenilmektedir. Konut imarlı ve yapılaşma koşullarının kötü olması nedeniyle şerefyesinin düşük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 1.177 .-M² 24.750.000 .-TL 21.028 .-TL/M²

3 AYM Gayrimenkul

Tel 0 (535) 492 09 17

Yakın konumda D-100 Çevre Yoluna yakın konumda bulunan, 5665 ada 1 ve 2 parseller, E=0.40 Ticaret imarlı olduğu belirtilen, toplam 2.286 m² lik arsa için 120.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Caddeye cepheli olmasına karşın yapılaşma koşulları kötü olması nedeniyle şerefyesinin düşük olduğu düşünülmektedir. Küçük alanlı olması nedeni ile birim değeri daha yüksektir.

SATILIK 2.286 .-M² 120.000.000 .-TL 52.493 .-TL/M²

4 Çelebioğlu Emlak

Tel 0 (531) 791 35 31

Konu taşınmazların bitişiğinde yer almakta olan 6365 ada 5 parsel, E=1.98, T2 Ticaret alanı imarlı olduğu belirtilen, 5.100 m² lik arsa için 199.800.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 5100 .-M² 199.800.000 .-TL 39.176 .-TL/M²

5 19-20 Haziran 2025 TOKİ Arsa Müzayedesini Lotlu Listesi

Yakın konumda D-100 Çevre Yoluna cephel 6711 ada 6 parsel ayrıık nizam, E:1.50, 10 kat, ticaret yapılaşma koşullarına sahiptir. Yalova askeri havaalanı mania planında kalmaktadır. Üzerinden Enerji nakil hattı geçmekte ve taşkın alanda kalmaktadır. DSİ ve TEİAŞ Bölge Müdürlüğünden görüş alınmalıdır. ₺75.122.800 muhammen bedel belirlenmiştir. 18.428,71m² alanın 3.031,59m²'si TOKİ hissesidir. Ödeme koşulları % 25 peşin - 48 ay vade(Yıllık en fazla % 25 artış)% 40 peşin - 36 ay vade(Yıllık en fazla % 15 artış) şeklinde belirtilmiştir.

SATILIK 3031,6 .-M² 75.122.800 .-TL 24.780 .-TL/M²

6 Yiğit Emlak

Tel 0 (534) 898 08 01

Yakın konumda Cumhuriyet Mahallesiinde ara sokakta yer alan 3925 ada 25 parsel 4 kat konut alanı imarlı, 451 m² lik arsa için 14.750.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüz ölçümü olarak küçük alana sahip olması nedeniyle birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 451 .-M² 14.750.000 .-TL 32.705 .-TL/M²

7 Task Yaşam Gayrimenkul

Tel 0 (532) 519 30 90


Beylikbağı Mahallesiinde cadde üzerinde yer alan 4898 ada 10 parsel 3 kat taks: 0,40, ticaret alanı imarlı, 2.019 m² lik arsa için 50.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüz ölçümü olarak küçük alana sahip olması nedeniyle birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 2019 .-M² 50.000.000 .-TL 24.765 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

* G Marin Divan Sitesi				
		<p>Az katlı bir mimariyle inşa edilen projede 1+1, 2+1 ve 3+1 kat planlarının yer aldığı projede stüdyo 1+0 daireler de mevcut. G Marin Managed by Divan projesinde daire büyüklükleri de farklılık gösteriyor. Stüdyo daireler 37 ile 46 metrekare arasında değişiklik gösterirken 1+1 daireler 69 ile 91 metrekare arasında değişiyor. 2+1 ve 2+1 dubleks daireler ise 116 – 131 metrekare arasında değişiyor. 3+1 ve 3+1 dubleks konutların büyüklükleri ise 179 – 203 metrekare arasındadır. Toplam 556 konut projede yer almaktadır.</p>		
KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR				
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	1+1 3.kat	79m ²	3.900.000 TL	49.367 TL/m ²
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	2+1 2.kat	117m ²	5.700.000 TL	48.718 TL/m ²
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	2+1 2.kat	117m ²	5.300.000 TL	45.299 TL/m ²
Zirve Gayrimenkul 0 (544) 392 25 58	3+1 4. kat	198m ²	9.000.000 TL	45.455 TL/m ²
Ortalama				47.209,68 TL/m²

* **Mopaş Bahçe Evler**



Bahçe Evler projesinde 1+1, 2.5+1 ve 3+1 daireler ara kat olarak yer alırken, 2+1, 3+1, 4+1, 4.5+1, 5+1 ve 5+2 daireler bahçe kat ve çatı dubleks olarak yer alıyor. Aynı zamanda 400 araçlık kapalı otopark ve binaların altında depo alanları konut sahiplerinin hizmetine sunuluyor.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Gold 0 (532) 255 58 73	2,5+1 3.kat	107m ²	6.350.000 TL	59.346 TL/m ²
Remax Gold 0 (532) 255 58 73	4+1 8. kat Dubleks	218m ²	10.750.000 TL	49.312 TL/m ²
Remax Gold 0 (532) 255 58 73	3+1 Bahçe Kat	216m ²	11.800.000 TL	54.630 TL/m ²
Ortalama				54.429,12 TL/m²

* **Toki Emek Blokları**



Sitede Açık Otopark, Çocuk Parkı, Basketbol Sahası Kartlı Telefon İle Giriş Sistemi Mevcuttur. Yeni Yapılan Metroya Yakın Mesafededir. Yeni Kapalı Pazara, Merkez Prime Hastanesine Okullara Yakın Mesafedir.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibi 0 (532) 405 25 67	3+1 6.kat	120m ²	5.250.000 TL	43.750 TL/m ²
Darıca Koçan 0 (533) 766 19 30	3+1 2. kat	140m ²	5.750.000 TL	41.071 TL/m ²
Remax Fark 0 (532) 175 32 43	2+1 5. kat	90m ²	4.150.000 TL	46.111 TL/m ²
Ortalama				43.644,18 TL/m²

* **Göktürk Evleri**



Proje yaklaşık 10 yıl önce 6 blokluk olarak inşa edilmiştir. Site genelinde güvenlik, açık havuz, sosyal tesis, market, çocuk oyun alanı ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Has Gayrimenkul 0 (553) 228 39 65	3+1 4.kat	135m ²	4.750.000 TL	35.185 TL/m ²
Sahibi	3+1 3. kat	140m ²	4.950.000 TL	35.357 TL/m ²
Remax Fark 0 (542) 744 58 07	3+1 Bahçe Katı	140m ²	4.300.000 TL	30.714 TL/m ²
Ortalama				33.752,20 TL/m²

* **Aksu Yaşam Projesi**



ALB Yapı tarafından hayata geçirilen Akse Life projesi 4 bin 664 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. İki blokta 110 daireden meydana gelen projede 2+1 ve 3+1 tipinde teraslı dubleks ve ara kat daire seçenekleri bulunuyor. Projedeki 2+1 daireler 86 ila 97 metrekare, 3+1 daireler ise 140 ila 230 metrekare büyüklüğe sahip.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 (536) 743 83 70	2+1 5.kat	110m ²	4.750.000 TL	43.182 TL/m ²
Martaş Yapı 0 (532) 208 11 32	3+1 1. kat	125m ²	5.500.000 TL	44.000 TL/m ²
Satış Ofisi 0 (536) 743 83 70	2+1 3. kat	110m ²	4.500.000 TL	40.909 TL/m ²
Satış Ofisi 0 (536) 743 83 70	5+1 6. kat	240m ²	9.000.000 TL	37.500 TL/m ²
Ortalama				41.397,73 TL/m²

Proje Dışı Konut Emsalleri**1 Öz Narçin Emlak**

Tel 0 505 385 41 31

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın zemin katında yer alan 2+1 kullanımlı 85 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.050.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	85 .-M ²	3.050.000 .-TL	35.882 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Galya Yatırım

Tel 0 (537) 521 95 99

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 80 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.250.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	80 .-M ²	3.250.000 .-TL	40.625 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 Baykara İnşaat

Tel 0 (532) 721 91 13

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 4. katında yer alan 3+1 kullanımlı 135 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.990.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	135 .-M ²	4.990.000 .-TL	36.963 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Önal Yatırım

Tel 0 536 602 41 56

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 1. katında yer alan 3+1 kullanımlı 100 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.700.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	100 .-M ²	4.700.000 .-TL	47.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Remax Mutlu

Tel 0 (538) 632 71 69

Yakın konumda yeni inşa edilmiş binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 75 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.100.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	75 .-M ²	3.100.000 .-TL	41.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

Konut Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 Sahibi

Tel 0 535 085 89 77

Yeni Bağdat Caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer almakta olan depo kullanımlı 400 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 21.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 400 .-M² 21.000.000 .-TL 52.500 .-TL/M²

2 Öz Narçin Gayrimenkul

Tel 0 538 712 65 04

Fatih Caddesine paralel ara sokak üzerinde, yaklaşık 3 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan 240 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 21.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 240 .-M² 21.000.000 .-TL 87.500 .-TL/M²

3 Yaşam Gayrimenkul

Tel 0 (553) 205 92 70

Ankara Caddesine üzerinde, yaklaşık 15 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan tek hacme sahip 60 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 6.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 60 .-M² 6.500.000 .-TL 108.333 .-TL/M²

4 Coldwell Banker FLY

Tel 0 (532) 139 60 54

Fatih Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş olan Kentpark projesinde, normal katında, projenin iç bölümünde yer almakta olan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 15.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 200 .-M² 15.000.000 .-TL 75.000 .-TL/M²

5 Reha Medin Dragos

Tel 0 (532) 331 45 43

Gaziler Caddesine üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan iki bölüme sahip 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 16.800.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 200 .-M² 16.800.000 .-TL 84.000 .-TL/M²

Dükkan Emsal Krokisi



Lojistik/Depolama Emsalleri

1 Remax Arge

Tel 0 (541) 738 90 08

Gebze İnönü Mahallesiinde, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 12 m yüksekliği sahip depolama alanı 560 m² alanlı olarak 35.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 560 .-M² 35.000.000 .-TL 62.500 .-TL/M²

2 Realty Blue

Tel 0 (532) 473 04 84

Çayırova Şekerpınar Mahallesiinde yer almakta olan 12 m yüksekliği sahip depolama alanı 27.200 m² alanlı olarak 2.200.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 27.200 .-M² 2.200.000.000 .-TL 80.882 .-TL/M²

3 Remax Smart

Tel 0 (530) 073 30 20

Gebze Şekerpınar Mahallesiinde, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 6 m yüksekliği sahip depolama alanı 546 m² alanlı olarak 46.400.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 546 .-M² 46.400.000 .-TL 84.982 .-TL/M²

4 Tefil Gayrimenkul

Tel 0 (530) 263 73 16

Gebze İnönü Mahallesiinde, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 6,5 m yüksekliği sahip depolama alanı 592 m² alanlı olarak 53.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 592 .-M² 53.000.000 .-TL 89.527 .-TL/M²

5 Bayraktar Gayrimenkul

Tel 0 (532) 463 53 74

Gebze Şekerpınar Mahallesiinde, Geri Dönüşümcüler Sanayi Sitesi içerisinde yer almakta olan 6 m yüksekliği sahip depolama alanı 2600 m² alanlı olarak 159.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 2600 .-M² 159.000.000 .-TL 61.154 .-TL/M²

Depolama/Lojistik Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (6365 ADA 14 PARSEL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		210.000.000	120.000.000	199.800.000	75.122.800	14.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	21014,08	7.046	2.286	5.100	3.032	451
BİRİM M ² DEĞERİ		29.804	52.493	39.176	24.780	32.705
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -45%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -45%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.98	E=1.00 ORTA KÖTÜ 10%	E=0,40 KÖTÜ 20%	E=1.98 BENZER 0%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	4 Kat KÖTÜ 15%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T2 TİCARET	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	KONUT ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	HİSSELİ KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-30%	-23%	20%	-23%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-45%	-33%	-5%	-13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	25.000	17.882	28.871	26.248	23.541	28.453

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda ulaşılabilen 7 adet emsalden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Emsal 5'in açık arttırma usulü sayıya sunulmuş olması nedeni ile pazarlık payı düşülmemiş, yerine açık arttırma için makul oran öngörülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde genel olarak konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının yapıldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Ticari Alanı" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama 25.000-50.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi 6365 ada 14 parsel için yapılmış, yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre birim m² değeri 25.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. 6365 ada 15 parselin daha küçük alanlı olması dikkate alınarak birim değeri 25.500.-TL olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-TL)
6365	14	21.014,08	25.000	525.352.000
6365	15	7.400,00	25.500	188.700.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				714.052.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G MARİN PROJESİ	MOPAŞ BAHÇE EVLERİ	AKSU YAŞAM PROJESİ	TOKİ BLOKLARI	EMSAL (2)
SATIŞ FİYATI		5.700.000	6.350.000	4.750.000	5.750.000	3.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	117	107	110	140	80
BİRİM M ² DEĞERİ		48.718	59.346	43.182	41.071	40.625
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	0%	0%	15%	15%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	5 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	5 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	3 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	YENİ BİNA	YENİ BİNA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
		15%	15%	15%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		7%	7%	7%	21%	21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	52.000	52.128	63.500	46.205	49.779	49.156

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 40.000-60.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 52.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		21.000.000	21.000.000	6.500.000	15.000.000	16.800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	400	240	60	200	200
BİRİM M ² DEĞERİ		52.500	87.500	108.333	75.000	84.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	ASMA KATLI DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	1. NK	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	İYİ -20%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	-10%	-25%	-25%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI			15 YILLIK BİNADA		20 YILLIK BİNADA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		0%	5%	-35%	-40%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	63.000	52.500	91.875	70.655	45.375	55.020

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki cadde üzerinde yer alan dükkan birim m² satış değerlerinin ortalama 50.000-110.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin cepheleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri 63.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPOLAMA/LOJİSTİK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		35.000.000	2.200.000.000	46.400.000	53.000.000	159.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	550	560	27.200	546	592	2.600
BİRİM M ² DEĞERİ		62.500	80.882	84.982	89.527	61.154
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	DEPOLAMA	DEPOLAMA	DEPOLAMA	DEPOLAMA	DEPOLAMA	DEPOLAMA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM	KONUT YOĞUNLUK ALANDA	SANAYİ BÖLGESİ	SANAYİ BÖLGESİ	SANAYİ BÖLGESİ	SANAYİ BÖLGESİ	SANAYİ BÖLGESİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ PROJE	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ İNŞA EDİLMİŞ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	57.000	46.875	60.662	63.736	67.145	45.865

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde depolama lojistik taşınmazlar bulunamamıştır. Değerleme konusu taşınmazlara yakın olabilecek OSB ve Sanayi Bölgelerinde yer alan depolama projelerinde bulunan depolama birim m² satış değerlerinin ortalama 60.000-90.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları ana ulaşım yoluna yakınlığı, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki depolama birim metrekare değeri 57.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%21,00 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu parsellerin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %9,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \%21,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%9,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%30,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı in tablosunda %30,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır.

Parsellerden 6365 ada 14 parselin alanı 21.014,08 m² olup Emsal 1.98 ile toplam emsal inaat alanı 41.607,88 m², satılabilir inaat alanının emsal inaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inaat alanı 54.090,24 m² toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %48 fazlası olarak 80.053,56 m² hesaplanmıştır.

Parsellerden 6365 ada 15 parselin alanı 7.400 m² olup Emsal 1.98 ile toplam emsal inaat alanı 14.652 m², satılabilir inaat alanının emsal inaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inaat alanı 19.047,60 m² toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %48 fazlası olarak 28.190,45 m² hesaplanmıştır.

Parsellerin yer aldığı imar planının, plan notlarına göre yapılacak konut alanının %60'ı geçemeyeceği bilgisi yer almaktadır. Bu durum dikkate alınarak parseller üzerine inşa edilecek olan projelerin 2. ve 1. bodrum katlarının lojistik depolama alanı olacağı, zemin katlarının ticari (dükkan) olacağı ve normal katlarının konut olacağı öngörülmüştür. Bu öngörüye göre satılabilir alanın %60'lık kısmının Konut, %15'lik kısmının Ticaret (Dükkan) ve %25'lik kısmının Lojistik/Depolama alanı olabileceği öngörülmüştür.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	İlave Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)	Ticari İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)	Lojistik/Depolama İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)
6365	14	T2 TİCARET	21.014,08	1,98	41.607,88	12.482,36	54.090,24	80.053,56	32.454,15	8.113,54	13.522,56
6365	15	T2 TİCARET	7.400,00	1,98	14.652,00	4.395,60	19.047,60	28.190,45	11.428,56	2.857,14	4.761,90
			28.414,08		56.259,88	16.877,96	73.137,84	108.244,01	43.882,71	10.970,68	18.284,46

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 52.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 63.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki depolama satışının 1. dönemde 57.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti müteahid karı dahil edilmiş olarak 28.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti 15.000-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 48 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

6365 ADA 14 PARSEL

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

6365 ada 14 parsel için hesaplanan 80.053,56 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	666.391.780 TL	666.391.780 TL	571.192.955 TL
TOPLAM (TL)	1.903.976.516 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	666.391.780 TL	866.309.315 TL	965.316.093 TL
TOPLAM (TL)	2.498.017.188 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halinde dönem sonu toplam hasılat değerinin 4.373.596.665.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~750.885.148.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-6365 ADA 14 PARSEL					
YATIRIM SÜRECİ		48			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)		32.454,15			
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)		8.113,54			
TOPLAM SATILABİLİR DEPOLAMA ALANI (m ²)		13.522,56			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)		54.090,24			
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		80.053,56			
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		28.000			
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		15.000			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)		1.903.976.516			
Yıllık Enflasyon Oranı		30,00%			
			1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem
			4. Dönem		TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan		9.736 m ²	9.736 m ²	8.114 m ²	4.868 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		52.000 TL/m ²	70.200 TL/m ²	91.260 TL/m ²	114.075 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı		35%	30%	30%	25%
Satış Geliri (Konut)		506.284.664 TL	683.484.297 TL	740.441.322 TL	555.330.991 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan		2.434 m ²	2.434 m ²	2.028 m ²	1.217 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		63.000 TL/m ²	85.050 TL/m ²	110.565 TL/m ²	138.206 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı		35%	30%	30%	25%
Satış Geliri (Ticari)		153.345.836 TL	207.016.878 TL	224.268.285 TL	168.201.214 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DEPOLAMA)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan		4.057 m ²	4.057 m ²	3.381 m ²	2.028 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		57.000 TL/m ²	76.950 TL/m ²	100.035 TL/m ²	125.044 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı		35%	30%	30%	25%
Satış Geliri (Depolama)		231.235.784 TL	312.168.309 TL	338.182.334 TL	253.636.751 TL
GELİRLER (Toplam)		890.866.284 TL	1.202.669.484 TL	1.302.891.941 TL	977.168.956 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		35,00%	35,00%	30,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.903.976.515,58 TL	666.391.780 TL	666.391.780 TL	571.192.955 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		666.391.780 TL	866.309.315 TL	965.316.093 TL	
Genel Giderler					
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	44.543.314 TL	60.133.474 TL	65.144.597 TL	48.858.448 TL
GİDERLER (Toplam)		710.935.095 TL	926.442.789 TL	1.030.460.690 TL	48.858.448 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		179.931.190 TL	276.226.695 TL	272.431.251 TL	928.310.508 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			30,00%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	21.014,08	35.732,48 TL	750.885.148 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			638.252.376 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ □	21.014,08	30.372,61 TL	638.252.376 TL		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 14 PARSELİN ARSA DEĞERİ	638.252.376 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 14 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	638.250.000 TL

6365 ADA 15 PARSEL

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

6365 ada 15 parsel için hesaplanan 28.190,45 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	50,00%	35,00%	15,00%
Maliyet (TL)	335.237.760 TL	234.666.432 TL	100.571.328 TL
TOPLAM (TL)	670.475.520 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	50,00%	35,00%	15,00%
Maliyet (TL)	335.237.760 TL	305.066.362 TL	169.965.544 TL
TOPLAM (TL)	810.269.666 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halindeki toplam hasılat değerinin 1.526.112.760.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~257.314.956.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-6365 ADA 15 PARSEL					
YATIRIM SÜRECİ		48			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)		11.428,56			
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)		2.857,14			
TOPLAM SATILABİLİR DEPOLAMA ALANI (m ²)		4.761,90			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)		19.047,60			
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		28.190,45			
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		28.000			
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		15.000			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)		670.475.520			
Yıllık Enflasyon Oranı		30,00%			
			1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem
				4. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan		3.429 m ²	3.429 m ²	2.857 m ²	1.714 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		52.000 TL/m ²	70.200 TL/m ²	91.260 TL/m ²	114.075 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%
Satış Geliri (Konut)		178.285.536 TL	240.685.474 TL	260.742.596 TL	195.556.947 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan		857 m ²	857 m ²	714 m ²	429 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		63.000 TL/m ²	85.050 TL/m ²	110.565 TL/m ²	138.206 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%
Satış Geliri (Ticari)		53.999.946 TL	72.899.927 TL	78.974.921 TL	59.231.191 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DEPOLAMA)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan		1.429 m ²	1.429 m ²	1.190 m ²	714 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		55.000 TL/m ²	74.250 TL/m ²	96.525 TL/m ²	120.656 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%
Satış Geliri (Depolama)		78.571.350 TL	106.071.323 TL	114.910.599 TL	86.182.950 TL
GELİRLER (Toplam)		310.856.832 TL	419.656.723 TL	454.628.117 TL	340.971.088 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50,00%	35,00%	15,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	670.475.520,00 TL	335.237.760 TL	234.666.432 TL	100.571.328 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		335.237.760 TL	305.066.362 TL	169.965.544 TL	810.269.666
Genel Giderler					
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	15.542.842 TL	20.982.836 TL	22.731.406 TL	17.048.554 TL
GİDERLER (Toplam)		350.780.602 TL	326.049.198 TL	192.696.950 TL	17.048.554 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-39.923.770 TL	93.607.525 TL	261.931.167 TL	323.922.533 TL
					639.537.456 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			30,00%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	7.400,00	34.772,29 TL	257.314.956 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			218.717.713 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ	7.400,00	29.556,45 TL	218.717.713 TL		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 15 PARSELİN ARSA DEĞERİ	218.717.713 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 15 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	218.720.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 ADET ARSANIN DEĞERİ	714.052.000 TL
------------------------------	-----------------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

2 ADET ARSANIN DEĞERİ	856.970.000 TL
------------------------------	-----------------------

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

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

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

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır.

Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile **sonuç bölümüne taşınmazlar için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsellerin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - 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 taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin c) bendinde " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde devrini ve değerini etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazların tapu niteliği "arsa" olup, mahallinde boş arsa olduğu görülmüştür. Mahal durumunun tapu niteliği ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

714.052.000 .-TL

(Yedi Yüz On Dört Milyon Elli İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

785.457.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No:401732

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