

**ATA
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**KOCAELİ İLİ GEBZE
İLÇESİ'NDE 1 ADET
ARSA DEĞERLEME
RAPORU**

Rapor No: 2014R207

Rapor Tarihi: 26.12.2014-REV

Raporu Talep Eden:

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Emirhan Caddesi, Dikilitaş Mahallesi, No:109,
34349, Beşiktaş/İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, 90 ada, 25 parselde konumlu "Arsa" nitelikli, mevcutta boş arsa.
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, No:109 Gebze/KOCAELİ
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 26.12.2014-REV
Rapor No	: 2014R207
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkulün emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu (geliştirme) yaklaşımına göre piyasa değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi, 7 pafta, 90 ada, 25 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul.
İmar Durumu	: Detaylı bilgi raporun "4.4 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde belirtilmiştir.

GAYRİMENKULÜN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI'NA GÖRE 26.12.2014 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

2.284.000.-TL
(İkimilyonikiyüzseksendörtbin.-Türk Lirası)

GAYRİMENKULÜN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI'NA GÖRE 26.12.2014 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (%18 KDV DAHİL)

2.695.000.-TL
(İkimilyonaltıyüzdoksanbeşbin.-Türk Lirası)

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz

	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Değerlemeye Yardım Edenler¹ Ahmet DURMUŞ	Erdem AKYOL Lisans No: 402194	Özdil ŞAHİN Lisans No:400461, MRICS	Cansel Şirin YAZICI Lisans No: 400112, FRICS

¹ Bilgi amaçlıdır.

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Uluslararası Değerleme Standartları'na göre hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likidite Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	6
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
BÖLÜM 3	8
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.1.4 Konut Kredileri	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.2.1 Kocaeli İli	10
3.2.2 Gebze İlçesi	11
BÖLÜM 4	12
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	12
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	14
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	14
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşleri	16
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	16
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	16
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	16
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	19
BÖLÜM 5	19
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ FİZİKSEL BİLGİLER	19
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	19
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	20
BÖLÜM 6	20
ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	20
BÖLÜM 7	21
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	21
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi	21
7.2 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi	21
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21
7.2.2 Gelir Kapitalizasyonu (Geliştirme) Yaklaşımı	28
7.2.2.1 Genel Varsayımlar	28
7.2.3 Maliyet Oluşumu Analizi	32
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	32
BÖLÜM 8	33
SONUÇ -DEĞERLENDİRME	33
EKLER	34

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 26.12.2014 tarihinde, 2014R207-REV rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi, 90 ada, 25 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 26.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerlendirme uzmanı Erdem AKYOL, sorumlu değerlendirme uzmanı Özdil ŞAHİN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır. Ahmet DURMUŞ raporun hazırlanması sırasında destek vermiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, Emirhan Caddesi, Dikilitaş Mahallesi, No:109, 34349, Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.12.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkullere ilişkin 20.02.2014 tarihli değerlendirme çalışması yapılmıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	20.02.2014	-	-
Rapor Numarası	2014R032	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Erdem Akyol Özdil Şahin Cansel Turgut Yazıcı	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (KDV hariç)	2.244.000.-TL	-	-

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.²

2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

² Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirilmesine ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler³

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 76.667.864 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2012 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,24 artış olmuştur. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir. Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	14.160.467	14.160.467	100%
Ankara	5.045.083	5.045.083	100%
İzmir	4.061.074	4.061.074	100%

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranını aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	64,90%
2010	76,30%
2012	77,28%
2013	91,35%

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 30 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%24,6
15-64 Yaş	%67,7
65 ve üstü	%7,7

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2013 yılı için 100 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 11 ile 2.725 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.725 kişi/ km ²
Kocaeli	464 kişi/ km ²
İzmir	338 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	100 kişi/km ²

³ www.tuik.gov.tr

3.1.2 Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak son 4 yıldır ekonomik olarak büyüme göstermektedir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması bu nedenle, yabancı yatırımcılara satışın geçen seneye oranla artmış olması, uluslararası kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesidir.

Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden olmuştur. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Ancak 2014 başı itibariyle konut kredisi faiz oranları yükselmiş, konut kredilerindeki büyüme, bir önceki yıla göre yavaşlamıştır.

Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 4 yıldır kesintisiz büyümektedir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

Yıllar	Ekonomik Büyüme	İnşaat Sektörü Büyümesi
2010	9,16%	18,30%
2011	8,77%	11,50%
2012	2,17%	0,60%
2013	4,00%	10,90%
2014 1 st Q	4,30%	-

3.1.4 Konut Kredileri

Son 5 yıllık süreç incelendiğinde konut kredisi faiz oranlarının sene sonu kapanış rakamları 2010 senesinde %0,79 iken 2013 senesinde %0,90'a, 2014 ün ilk çeyreğinde ise %1,13'e kadar yükselmiştir. Kullanılan konut kredileri yıllık bazda kıyaslandığında 2010 yılında %13, 2011 yılında %26, 2012 yılında %13 ve 2013 yılında %22 büyüme kaydedilmiştir.

2014 yılı ilk çeyreğinin kapanışı itibariyle son bir yıllık süreçte, Nisan'dan Nisan'a konut kredisi kümüle değişimi %20 artış göstermiştir. Son üç yılın ilk çeyreğinde kullanılan konut kredileri birbiriyle kıyaslandığında sektör; 2012 yılında %2.07, 2013 yılında %9.36, 2014 yılında ise %2.10 büyüme gerçekleştirmiştir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmektedir. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırılmıştır. Öte yandan tip imar yönetmeliğindeki değişiklik de sektöre düzenleme getirmek amacı ile yapılmış yeniliklerdir. Bu değişikliklerin uzun vadede satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkması ve piyasayı olumsuz etkilemesi mümkündür. Özellikle büyük şehirlerde arsa maliyetlerinin yüksek olması nedeni ile orta sınıfa yönelik erişilebilir konut üretiminde sıkıntı yaşanmaktadır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Kocaeli İli



Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Kocaeli'de nüfus, sanayileşme ile paralellik arz eden, yıllara göre sürekli artış gösteren bir seyir izlemiştir.

Küçük bir il olan Kocaeli, 3.625 km² genişliğindedir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Km² ye düşen nüfus miktarı 445 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin oran bakımından en kalabalık ili olmuştur. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1' i Büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye, 243 köy bulunmaktadır.

Yıllar	1980	1985	1990	2000	2007	2010	2013
Kocaeli	596.899	742.245	936.163	1.206.379	1.437.926	1.560.138	1.676.202

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Kocaeli ilinin 2013 yılı nüfusu 1.676.202'dir.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü km ²	Yoğunluk
Kocaeli	1.676.202	1.676.202	-	3.625	462 kişi/km ²

Kocaeli ekonomisine yön veren sektörel yapılanma, sanayi, ticaret, turizm ve tarım şeklinde sıralanmaktadır. Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir.

Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl GSYİH içinde Sanayi Sektörünün payı ise yaklaşık % 70 civarındadır. Türkiye'nin ilk büyük 500 sanayi kuruluşundan 75' ine (% 15) ve ilk 100 büyük sanayi kuruluşundan da 18' ine ev sahipliği yapmaktadır. Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren Sanayi Kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Fakat son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır.

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkânları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

3.2.2 Gebze İlçesi



Marmara Bölgesi'nde, Kocaeli yarımadasında, Kocaeli iline bağlı bir ilçe olan Gebze'nin doğusunda İzmit, batı ve kuzeyinde İstanbul, güney ve güneybatısında Marmara Denizi yer almaktadır. İlçenin yüzey şekilleri batıdan doğuya doğru yükselen dalgalı düzlükler halindedir. Bunların yükseltileri 150-200 m. arasında değişmektedir. İlçenin en yüksek noktası Karakayalı Doruğu (647 m.)'dur. Gebze ilçesi 41 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Ademyavuz, Ahatlı, Arapçeşme, Balçık, Barış, Beylikbağı, Cumaköy, Cumhuriyet, Denizli, Duraklı, Elbizli, Eskihisar, Gazili, Güzeller, Hacıhalil, Hatipler, Hürriyet, Kadılı, Kargalı, Köşklü Çeşme, Kiraz Pınar, Mevlana, Mollafenari, Muallim, Mudarlı, Mustafapaşa, Mimar Sinan, Organize Sanayi Bölgesi, Osman Yılmaz, Ovacık, Pelitli, Sultan

Orhan, Tatlıkuyu, Tavşanlı, Tepemanayır, Ulus, Yavuz Selim, Yağcılar, Yenikent, İnönü ve İstasyon mahalleleridir.

İzmit'e 49 km., İstanbul'a 41 km. uzaklıktaki ilçenin deniz seviyesinden yüksekliği 130 m. dir. Yüzölçümü 732 km² olan ilçenin 2013 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre toplam nüfusu 329.195 olup, nüfus yoğunluğu 450 kişi/km²'dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Gebze	329.195	329.195	-	732 km ²	450 kişi/km ²

İlçenin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, yulaf, ayçiçeği, çeşitli sebze ve meyvedir. Az miktarda üzüm ve zeytin yetiştirilmektedir. Hayvancılıkta ise modern yöntemlerin uygulandığı tavuk çiftlikleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra süt ineği, koyun ve keçi yetiştirilmektedir.

Gebze'de sanayi Sümerbank Hereke Yünlü Sanayii Müessesesi'nin kurulması ile başlamıştır. Tanzimat döneminde İzmit Çuha, Feshane ve Bakırköy fabrikaları ile birlikte Hereke fabrikası kurulmuştur. Gebze'de imalat sanayi böylece başlamış ve bu da tarım alanlarının azalmasına neden olmuştur.

Gebze; 1960 yıllarından sonra devlet desteği ve özel sermayenin yatırım yaptığı başlıca sanayi alanı olmuştur. Ayrıca ilçenin limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM Otoyolu'nun birbirine çok yakın bir alanında kurulmuş olması, havalimanlarına ve demiryollarına yakınlığı, hem Avrupa'ya yapılacak ticarete hem de Anadolu, Orta Asya ve Orta Anadolu'ya geçiş için taşıma kolaylıkları sunması, Türkiye'nin en fazla kalkınmış üç büyük kentinin ortasında ve onlara yaklaşık olarak 45 dakika uzaklıkta olması da yatırımcıların dikkatlerini bu bölge üzerinde yoğunlaşmasına neden olmuştur. Isuzu, Ülker, Çolakoğlu, Diler, Marshall Boya ve Vernik Sanayii, Türk Henkel Kimyevi Madde Sanayi, Polisan Kimya Sanayi, ÇBS Boya Kimya Sanayi, Pimaş Cam İşleme Sanayi ilçedeki belli başlı sanayi kuruluşlarıdır. Gebze Organize Sanayi Bölgesi ve Gebze Küçük Sanayi Sitesi de bunları tamamlamaktadır. Gebze maden yatakları bakımından zengin olmamasına rağmen, çimento üretiminde hammadde olarak kullanılan kalker ve Pelitli Köyü'nde kurşun yatakları bulunmaktadır.

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, 90 ada, 25 parsel Gebze/KOCAELİ

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi üzerinde yer alan, 90 ada, 25 parsel no'lu, "Arsa" niteliğindeki boş arsadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için D100 Karayolu üzerinden Kocaeli'den İstanbul istikametine doğru ilerlerken, Anibal Köprüsü'nü geçtikten sonra, sağa Hükümet Caddesi'ne girilir. Değerlemeye konu gayrimenkul 350 m. ilerledikten sonra caddenin sol cephesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul Hükümet Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye toplu taşıma araçları ve/veya özel araçlar ile ulaşım oldukça kolaydır. Gebze hem Kocaeli'ne, hem de İstanbul'a yakın mesafede yer alan bir ilçedir. Gebze-İstanbul arasında düzenli minibüs seferleri yapılmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul Gebze'nin en önemli ticaret akslarından birisi üzerinde yer almaktadır. İsmi değerleme konusu mülkün tam karşısında konumlu olan Hükümet Konağı'ndan alan cadde, gayrimenkulden 80 metre sonra araç trafiğine kapatılmıştır. Cadde üzerinde gayrimenkullerin daha çok alt katlarda dükkan, üst katlarda işyeri tarzında olduğu, konut sayısının nispeten daha az olduğu görülmektedir.

Gayrimenkulün tam karşısında Hükümet Konağı, yakın çevresinde Gebze İmam Hatip Lisesi, Menzilhane Meydanı, Gebze Belediyesi, Çoban Mustafa Paşa Camii, Gebze Kültür Merkezi, Gebze Şehir Stadyumu gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.



Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Gebze Hükümet Konağı	~20 m.
Gebze Belediyesi	~420 m.
Çoban Mustafa Paşa Camii	~455 m.
Gebze Şehir Stadyumu	~510 m.

4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Gebze
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Sultanorhan
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Hükümet Caddesi
Yüzölçümü	:	264,00 m ²
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	90
Parsel No.	:	25
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Arsa
Sahibi ve Hissesi	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
Tapu Türü	:	Arsa

**İlgili tapu müdürlüğünde tapu memurunun tapu sayfasını göstermekten imtina etmesi sebebiyle söz konusu tapu bilgileri onaylı TAKBİS sisteminden temin edilmiştir.*

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

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

Kocaeli ili, Gebze ilçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen ve ekte sunulan 16.12.2014 tarihli resmi takyidat yazısına göre gayrimenkul üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Gebze Belediyesi lehine "Geçici yapıların⁴ belirtilmesi tesisi Gebze Belediyesi" (13.03.1973 tarih ve 987 yevmiyeli) beyanı,
- "3194/18 MD. İmar Düzenlemesine⁵ Alındığı Belirtmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığı'nın 02.08.1982 tarih ve 325 sayılı kararı ile (05.08.1982 tarih ve 1588 yevmiyeli) beyan bulunmaktadır.
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (24.06.2014 tarih, 10704 yev.)

⁴ "Geçici yapıların belirtmesi tesisi" beyanı ile ilgili olarak Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde yapının inşa edildiği dönemde geçici yapı ruhsatı ile inşaat yapılması ile ilgili olduğu bilgisi alınmış olup, söz konusu beyanın alım-satım işleri açısından bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

⁵ "İmar düzenlemesine alındığı belirtmesi" beyanı ile ilgili olarak Gebze Belediyesi Emlak İstimlak Servisi ile yapılan görüşmelerde edilen bilgiler doğrultusunda beyanın eski olduğu ve yazılı olarak başvurulması halinde Gebze Tapu Müdürlüğü'ne kaldırılmasına ilişkin işlemin yapabileceği bilgisi alınmış olup, söz konusu beyanın alım-satım işleri açısından bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşleri

- Değerleme konusu 90 ada 25 no'lu parseldeki taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde;
-Değerleme konusu gayrimenkulün malik bilgisi Hüseyin MALKOÇ; Paşa oğlu iken 20.02.2014 tarih 3078 nolu yevmiye numarasına istinaden Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivi ve ruhsatlandırma biriminde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu 90 ada, 25 parselin üzerinde herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Gebze Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden temin edilen 17.12.2014 tarihli resmi imar durumu belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu gayrimenkul, 15.11.2012 tasdik tarihli 641 sayılı 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre "Ticaret" alanında yer almaktadır.

- Kütle nizam,
- Hmaks= 12,50 metre yapılaşma koşullarına sahiptir.

Konu taşınmaza ait Gebze Planlama Müdürlüğü'nden alınmış 17.12.2014 tarihli resmi imar durumu belgesi aşağıda ve rapor ekinde yer almaktadır.

1/1000 Ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon
Uygulama İmar Planı Örneği



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



SAYI : 96473191-310.05.02/3044/228720
KONU: İmar Durumu

19/12/2014

Sn. Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Bostancı E-5 Kavşağı Şebnem Sok. Tavukçuoğlu İş Merkezi K:5
Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 17.12.2014 tarih ve 228720 kayıt no'lu dilekçeniz;

İlgi dilekçe incelenmiş olup, Gebze, Sultanorhan Mahallesi, 90 ada, 25 nolu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2012 tarih ve 641 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında kalmaktadır. Kütle nizam, Hmax=12.50 metredir.

Gebze, Sultanorhan Mahallesi, 90 ada, 25 nolu parsel, Gebze Belediye Meclisinin 18.10.2001 tarih ve 2001/89 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sultanorhan Cami Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planında, Ticaret alanında kalmakta idi. Kütle nizam, 4 kat, H=12.50 metredir.

İmar konumunu gösterir İmar planı fotokopisi yazımız ekindedir.
Bilgilerinize rica ederim.


Erhan EKŞİ
Harita Mühendisi
Plan ve Proje Md. V.

Gebze Belediye Başkanlığı Güzeller Mah. Bahar Cad. No:1 GEBZE / KOCAELİ
Telefon (0 262) 642 04 30 – 10 hat / 1400 -9 hat
e-posta :planproje@gebze.bel.tr

Fax : (0 262) 641 78 00
Elektronik Ağ: www.gebze.bel.tr
İrtibat: E.ERDOĞAN dahili:14 04

- ✓ **Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Değeri:**
Gebze Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün arsasının 2014 yılı Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli **270.-TL/m²** dir.
- ✓ **Ruhsat ve İzinler:**
Değerleme konusu gayrimenkul boş arsa konumundadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Gebze Belediye İmar Arşivi ve Ruhsatlandırma biriminde yapılan incelemeler doğrultusunda herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
- ✓ **Yapı Denetim**
Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için, söz konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

- Değerleme konusu parselin 18.10.2001 tarih 2001/89 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sultanorhan Cami Çevresi Korum Amaçlı İmar Planı'nda "Ticaret" alanında, "Kütle Nizam" 4 kat, H:12,50 m. imar koşullarına sahipken 15.11.2012 tarih, 641 sayılı kararı ile onaylanan Kocaeli Büyükşehir Meclisi'nin kararı ile 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı alanına geçmiş olup, "Kütle Nizam" H:12,50 m.'dir.
- Değerleme konusu gayrimenkul için son üç yıllık dönem içinde imar planı değişikliğine ilişkin detaylar "**4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 yıllık Yasal Süreci**" bölümünde verilmiştir.

4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ FİZİKSEL BİLGİLER

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu gayrimenkul; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, 90 ada, 25 parsel no'lu 264 m² yüzölçümüne sahip parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu parsel; Hükümet Caddesi'ne ve benzer yapılaşma özelliklerine sahip diğer komşu parsellere cephelidir. Geometrik şekil olarak dikdörtgene yakın olan parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul, Kocaeli'nin en kalabalık ilçesi olan Gebze'de yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Gebze'de ticari yoğunluğun; eğlence ve alışveriş birimlerinin yoğun olduğu, bilinirliği yüksek Hükümet Caddesi'nde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz Hükümet Konağı'nın karşısında yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz E5 Karayolu'na çok yakın mesafededir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeden hem Kocaeli'ne, hem de İstanbul'a erişim rahattır.
- Taşınmazın yer aldığı bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları (otobüs/minibüs) ve / veya özel araçlar ile sağlanmaktadır. Bölgenin ulaşım imkânları iyi durumdadır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme günü itibariye üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Hükümet Caddesi'ne bakan kısmı yaklaşık 2,5 m. yükseklikte sunta malzemesi ile kapatılmış olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün Hükümet Caddesi'ne cephesi yaklaşık 10 m.'dir

BÖLÜM 6

ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört soruda geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının “**mevcut imar durumuna uygun**” olan kullanımı olacağı düşünülmektedir.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın Gebze'nin işlek caddelerinden biri olan Hükümet Caddesi üzerinde yer alması,
- ✓ Taşınmaza özel araçla veya yoplu taşıma araçları ile ulaşılabilirliğinin yüksek olması,
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- ✓ Taşınmazın tek mülkiyette olması,
- ✓ Taşınmazın, üzerinde gayrimenkul projesi geliştirmeye uygun büyüklüğe sahip olması,

ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu gayrimenkulün güncel imar planlarına göre yükseklik sınırının bulunması,

FIRSATLAR

- + Değerleme konusu taşınmazın Kocaeli'nin en kalabalık ilçesi olan Gebze'de yer alması,
- + Taşınmazın bulunduğu bölgeden hem Kocaeli'ne hem de İstanbul'a erişimin rahat olması,

TEHDİTLER

- ? Global krizin etkisi ile belirginleşen yerel ekonomideki belirsizlikler,
- ? Dünya ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemesi.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün piyasa değeri için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu (geliştirme) Yaklaşımı kullanılmıştır.

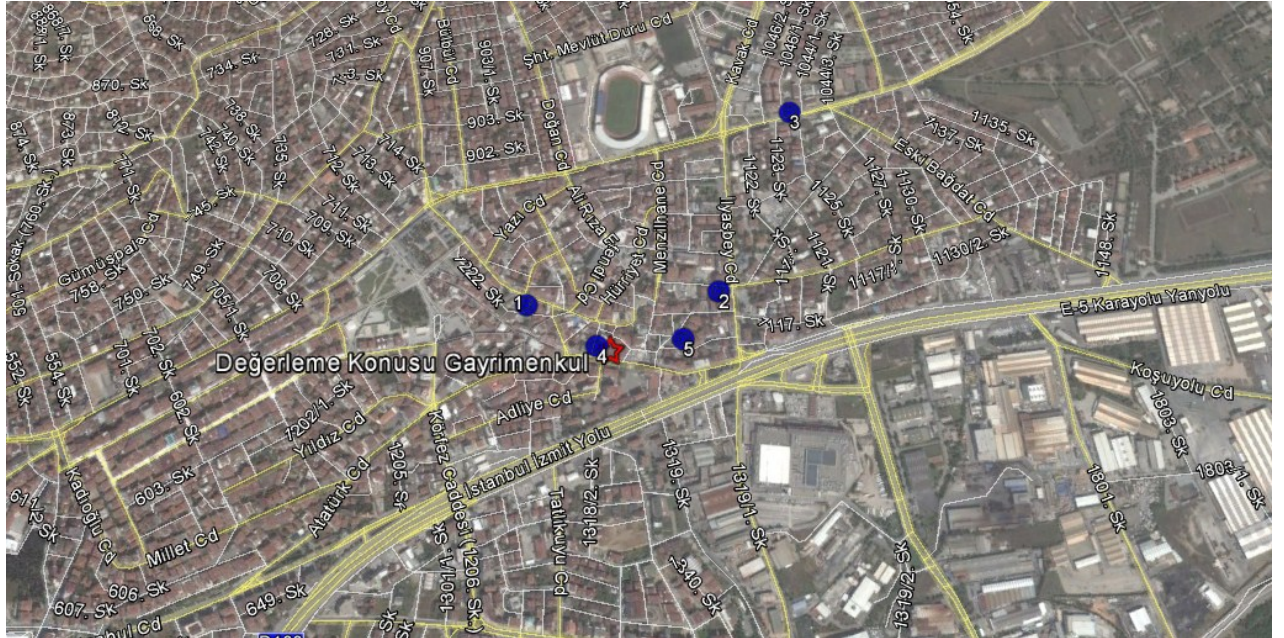
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda bölgede elde edilen satılık/kiralık bina, ofis ve dükkân emsalleri aşağıda yer almaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası resmi internet sitesinde (www.tcmb.gov.tr) 26.12.2014 tarihli döviz alış kuru **1 USD: 2.3182 TL**, döviz satış kuru **1 USD: 2.3224 TL** olarak yayınlanmış olup, çalışma bu kurlar üzerinden yapılmıştır. TL cinsinden bulunan değerler yabancı para birimine çevrilirken döviz satış kuru üzerinden, yabancı para biriminde değerlerde döviz alış kuru üzerinden dönüştürülerek raporlama yapılmıştır.*

Satılık Binalar

SATILIK BİNALAR						
AÇIKLAMALAR	YÜZÖLÇÜMÜ	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	
BİNA #1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, eski çarşı üzerinde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, her katı 35 m ² olmak üzere toplam 175 m ² alana sahip yaklaşık 30 yıllık binanın 3.500.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün aylık kira getiri 20.000.-TL'dir.	175	3.500.000	20.000	1.507.062	8.612
BİNA #2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, merkezde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, her katı 125 m ² olmak üzere toplam 375 m ² alana sahip yaklaşık 30 yıllık binanın 2.000.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	375	4.636.400	12.364	2.000.000	5.333
BİNA #3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, her katı 60 m ² olmak üzere toplam 240 m ² alana sahip yaklaşık 30 yıllık binanın 2.600.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	240	2.600.000	10.833	1.119.532	4.665
BİNA #4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi üzerinde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule bitişik konumlu, 37,50 m ² arsa üzerinde konumlanmış her katı 37,50 m ² olmak üzere toplam 150 m ² alana sahip yaklaşık 30 yıllık binanın 1.500.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	150	1.500.000	10.000	645.884	4.306
BİNA #5	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, merkezde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, her katı 215 m ² olmak üzere toplam 1.720 m ² alana sahip yaklaşık 30 yıllık binanın 4.500.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.720	10.431.900	6.065	4.500.000	2.616



*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.

Kiralık Binalar

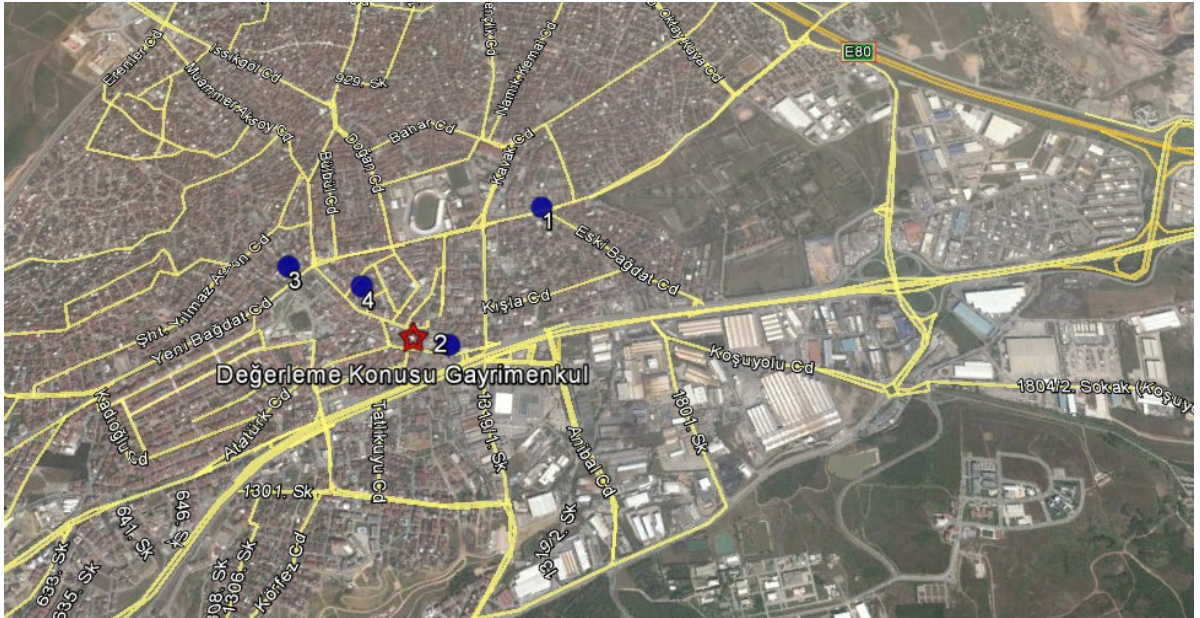
KİRALIK BİNALAR						
AÇIKLAMALAR	YÜZÖLÇÜMÜ	TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ				
		TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	
BİNA#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde Körfez Caddesi'nde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış her katı her katı 120 m ² olmak üzere toplam 240 m ² alana sahip binanın aylık 10.000.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	240	10.000	42	4.306	18
BİNA#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde Zübeyde Hanım Caddesi'nde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış her katı her katı 130 m ² olmak üzere toplam 650 m ² alana sahip binanın aylık 10.000.-USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	650	23.182	36	10.000	15
BİNA#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış her katı 650 m ² olmak üzere toplam 1.950 m ² alana sahip binanın aylık 35.000.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.950	35.000	18	15.071	8
BİNA#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Orhan Yılmaz Mahallesi'nde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış her katı 130 m ² olmak üzere toplam 910 m ² alana sahip binanın aylık 12.000.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	910	12.000	13	5.167	6



*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.

Satılık Dükkan

AÇIKLAMALAR	YÜZ ÖLÇÜMÜ	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	
DÜKKAN#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, tamamı zemin katta konumlanmış 230 m ² işyerinin 4.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	236	4.000.000	16.949	1.722.356	7.298
DÜKKAN#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi, Hükümet Caddesi üzerinde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, zemin katı 80 m ² , asma katı, 40 m ² olmak üzere toplam 120 m ² alana sahip işyerinin1.650.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	120	1.650.000	13.750	710.472	5.921
DÜKKAN#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, bodrum katı 180 m ² , zemin katı, 230 m ² , asma katı 40 m ² olmak üzere toplam 450 m ² alana sahip işyerinin2.650.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün aylık kira getirisi 14.000.-TL'dir.	450	2.650.000	5.889	1.141.061	2.536
DÜKKAN#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi, Hükümet Caddesi üzerinde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, bodrum katı 650 m ² zemin katı 650 m ² , asma katı, 650 m ² olmak üzere toplam 1.950 m ² alana sahip işyerinin 7.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.950	7.000.000	3.590	3.014.123	1.546



*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.

Kiralık Dükkan

KİRALIK DÜKKAN						
AÇIKLAMALAR		YÜZ ÖLÇÜMÜ	TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ			
			TL	TL/m ²	USD	USD/m ²
DÜKKAN#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış tamamı zemin katta konumlanmış 80 m ² alana sahip işyerinin 5.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	80	5.000	63	2.153	27
DÜKKAN#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, bodrum kat 250 m ² , zemin kat 200 m ² , asma kat 100 m ² olmak üzere toplam 550 m ² alana sahip işyerinin 17.500.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	550	17.500	32	7.535	14
DÜKKAN#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, bodrum kat 40 m ² , zemin kat 40 m ² , asma kat 20 m ² olmak üzere toplam 100 m ² alana sahip işyerinin 2.500.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	100	2.500	25	1.076	11
DÜKKAN#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, bodrum kat 125 m ² , zemin kat 125 m ² olmak üzere toplam 250 m ² alana sahip işyerinin 5.500.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	250	5.500	22	2.368	9
DÜKKAN#5	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış, bodrum kat 110 m ² , zemin kat 100 m ² , asma kat 70 m ² olmak üzere toplam 280 m ² alana sahip işyerinin 5.400.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	280	5.400	19	2.325	8



*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.

SATILIK OFİS

SATILIK OFİS						
AÇIKLAMALAR	YÜZÖLÇÜMÜ	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	
OFİS#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış 1. katta yer alan, 200 m ² alana sahip ofis katının 495.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	200	495.000	2.475	213.142	1.066
OFİS#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış 3. katta yer alan, 110 m ² alana sahip ofis katının 265.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	110	265.000	2.409	114.106	1.037
OFİS#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış 2. katta yer alan, 130 m ² alana sahip ofis katının 275.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	130	275.000	2.115	118.412	911
OFİS#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış 4. katta yer alan, 115 m ² alana sahip ofis katının 240.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	115	240.000	2.087	103.341	899
OFİS#5	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi'nde konumlu, değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumlanmış 2. katta yer alan, 500 m ² alana sahip ofis katının 975.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	500	975.000	1.950	419.824	840



*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.

Piyasada satılık olarak yer alan, 30 ve daha üstü yaşındaki binalar için talep edilen satış fiyatlarının, binaların ekonomik ömründeki azalma ve fiziki yıpranmaları dikkate alındığında, arsaları için talep edilmiş oldukları düşünülmüştür. Yapılan detaylı piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsasının büyüklüğü, konumu ve sahip olduğu yapılaşma şartları dikkate alındığında söz konusu gayrimenkulün birim satış değeri **8.650.- TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

İL	İLÇE	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/M2)	PİYASA SATIŞ DEĞERİ (TL)	PİYASA SATIŞ DEĞERİ (USD)
Kocaeli	Gebze	264	8.650	2.283.600	983.293
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				2.284.000	984.000

*Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası resmi internet sitesinde (www.tcmb.gov.tr) 26.12.2014 tarihli döviz alış kuru **1 USD: 2.3182 TL**, döviz satış kuru **1 USD: 2.3224 TL** olarak yayınlanmış olup, çalışma bu kurlar üzerinden yapılmıştır. TL cinsinden bulunan değerler yabancı para birimine çevrilirken döviz satış kuru üzerinden, yabancı para biriminde değerlerde döviz alış kuru üzerinden dönüştürülerek raporlama yapılmıştır.*

7.2.2 Gelir Kapitalizasyonu (Geliştirme) Yaklaşımı

Çalışma kapsamında değerlendirme konusu parseller üzerinde imar durumu ve pazar araştırması sonuçları doğrultusunda ticari alan amaçlı kullanıma uygun işyeri ve ofis projesinin geliştirilmesi uygun bulunmuştur. Geliştirilen ticari alan ve ofis projesinin yıllar itibari ile elde edilen gelirlerinin belli bir kısmının arsa değerine denk geleceği öngörülmüş olup, söz konusu değer bu yaklaşıma göre hesaplanmıştır.

7.2.2.1 Genel Varsayımlar

Çalışmaya ilişkin genel varsayımlar aşağıda özetlenmiştir;

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı/alınacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanım analizi çalışması, tapuda gayrimenkul üzerinde herhangi bir hak ve sınırlamaların olmadığı varsayılarak yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası resmi internet sitesinde (www.tcmb.gov.tr) 26.12.2014 tarihli döviz alış kuru 1 USD: 2.3182 TL, döviz satış kuru 1 USD: 2.3224 TL olarak yayınlanmış olup, çalışma bu kurlar üzerinden yapılmıştır. TL cinsinden bulunan değerler yabancı para birimine çevrilirken döviz satış kuru üzerinden, yabancı para biriminde değerlerde döviz alış kuru üzerinden dönüştürülerek raporlama yapılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (Risk Free Rate of Return) ve risk primi oranının (Risk Premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (Discount Rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiyede uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "Risksiz Getiri Oranı" (Risk Free Rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen Eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılması doğru

bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilmiştir.

- Çalışmalar sırasında, uzun dönem vadeli TL kâğıtlarının; son 1 yıl içerisindeki verilerinin tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan **% 5,46** risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- Geliştirme yaklaşımında değerlendirilmesinde, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **%9,75** "İndirgeme Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar

Ticari Alan ve Ofis projesinin alansal dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Toplam Brüt Parsel Alanı (m²)		264,00
Net Tahmini Parsel Alanı		264,00
Emsal - Hmaks	4,00	
Zemin Üstü - İnşaat Alanı(m²)		1.056,00
Toplam İnşaat Alanı (m²)		1.320,00

Fonksiyonlar	Zemin Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Emsal Harici Bodrum Kat Toplamı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Arsa Payı Oranı (%)	Arsa Payı
Ticari Alan	528	264	792	60%	158
Ofis	528	-	528	40%	106
TOPLAM KULLANILAN ALAN (m²)	1.056	264	1.320	100%	264

PROJE ZAMAN SKALASI	2015		2016		2017	
	1	2	1	2	1	2
Ticari Alan	İnşaat programı	proje-izinler				
	Kiralama programı					

İnşaat Maliyetleri Hesabı

İNŞAAT MALİYETİ HESABI							
İNŞAAT MALİYETİ							
FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (USD/m ²)	Maliyet (USD)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (USD)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD))	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD/m ²)
Ticari Alan	792	180	142.560	60%	40.059	182.619	231
Ofis	528	180	95.040	40%	26.706	121.746	231
TOPLAM	1.320		237.600	100%	66.766	304.366	231

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR (USD)	2014	2015	2016	TOPLAM
ORAN (%)	0%	100%	0%	100%
Ticari Alan	0	182.619	0	182.619
Ofis	0	121.746	0	121.746
MALİYET (USD)	0	304.366	0	304.366

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyat maliyeti, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekomünikasyon altyapısı vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, tapu ve belediye harçları, pazarlama giderleri, proje yönetim firması bedelleri, şantiye kurulumu ve giderleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Projenin inşaatına 2015 yılı içerisinde başlanıp, 2015 yılı sonuna kadar tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ticari Alan Projesi:

Proje Hesabı	
KİRALANABİLİR TİCARİ ALAN	792
2016 YILI AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m²)	19,57
KİRA ARTIŞ ORANI	3,0%
KAPİTALİZASYON ORANI(%)	6,50%

- Ticari alan birim kira değerinin 2015 yılı için ortalama **19,00.-USD/m²** olacağı, bu değer yıl itibariyle % 3 oranında artacağı varsayılmış olup, işletmeye açılacağı 2016 yılında **19,57.-USD/m²** seviyelerine ulaşacağı varsayılmıştır.
- Ticari alanların doluluk oranının işletmeye açılacağı 2016 yılında %100 olacağı, tek bir kiracıya verileceği ve bu seviyede devam edeceği öngörülmektedir.
- Ticari alanın dönem sonu değerini belirlemek için kullanılan kapitalizasyon oranının piyasa kabulleri doğrultusunda **%6,50** olacağı varsayılmıştır.
- Projenin gider kalemleri arasında yer alan bina sigortası, emlak vergisi ve yenileme fonu ayrıca hesaplanmış olup, tablolara yansıtılmıştır.

Ofis Projesi:

HESABI TABLOSU	
KİRALANABİLİR OFİS ALAN (m²)	528
OFİS ALANI BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m²/AY) - 2016	8,24
KİRA DEĞERİ ARTIŞ ORANI	3,00%
KAPİTALİZASYON ORANI	7,50%

- Ofis projesi birim kira değerinin 2015 yılı için ortalama **8,00.-USD/m²** olacağı, bu değer yıl itibariyle % 3 oranında artacağı varsayılmış olup, işletmeye açılacağı 2016 yılında **8,24.-USD/m²** seviyelerine ulaşacağı varsayılmıştır.
- Ofis alanlarının doluluk oranının işletmeye açılacağı 2016 yılında %100 olacağı ve bu seviyede devam edeceği öngörülmektedir.
- Ofislerin dönem sonu değerini belirlemek için kullanılan kapitalizasyon oranının piyasa kabulleri doğrultusunda **%7,50** olacağı varsayılmıştır.
- Projenin gider kalemleri arasında yer alan bina sigortası, emlak vergisi ve yenileme fonu ayrıca hesaplanmış olup, tablolara yansıtılmıştır.

Ticari ve Ofis Alan Projesi Nakit Akış Tablosu:

	26.12.2014	31.12.2014	31.12.2015	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	26.12.2014	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
OFİS GELİRLERİ													
Kiralanmış Ofis Alanı (m ²)				528	528	528	528	528	528	528	528	528	528
Yıllık Doluluk (Kira Kaybı dahil)				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	200%
Kira Artış Oranı			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Aylık Birim Kira Değeri (USD/m ²)				8,24	8,49	8,74	9,00	9,27	9,55	9,84	10,13	10,44	10,75
Kira Gelirleri (Doluluk Sonrası Beklenen)				52.209	53.775	55.388	57.050	58.761	60.524	62.340	64.210	66.136	68.120
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER				52.209	53.775	55.388	57.050	58.761	60.524	62.340	64.210	66.136	68.120
İŞLETME GİDERLERİ													
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ		0	0	1.681	1.701	1.722	1.744	1.767	1.790	1.813	1.838	1.863	1.889
OFİS NET GELİRLER	0	0	0	50.528	52.074	53.666	55.306	56.995	58.735	60.527	62.372	64.273	66.232
Dönem Sonu Artık Değeri	7,50%												883.087
NET NAKİT AKIŞI	0	0	0	50.528	52.074	53.666	55.306	56.995	58.735	60.527	62.372	64.273	949.318
TİCARİ ALAN GELİRLERİ													
Kiralanabilir Alan (m2)				792	792	792	792	792	792	792	792	792	792
Doluluk Oranı				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Birim Kira Geliri (USD/m2)				19,57	20,16	20,76	21,38	22,03	22,69	23,37	24,07	24,79	25,53
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER				185.993	191.573	197.320	203.240	209.337	215.617	222.086	228.748	235.611	242.679
İŞLETME GİDERLERİ (USD)													
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ				2.521	2.552	2.584	2.616	2.650	2.684	2.720	2.757	2.794	2.833
TİCARİ ALAN NET GELİRLERİ				183.472	189.021	194.737	200.624	206.687	212.933	219.366	225.992	232.816	239.846
Dönem Sonu Artık Değeri	6,50%												3.689.933
NET NAKİT AKIŞI	0	0	0	183.472	189.021	194.737	200.624	206.687	212.933	219.366	225.992	232.816	3.929.779
TİCARİ ALAN + OFİS TOPLAM NET GELİRLER				234.000	241.095	248.402	255.929	263.682	271.667	279.892	288.364	297.090	4.879.098
İnşaat Maliyeti			304.366	0									
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI	0	0	-304.366	234.000	241.095	248.402	255.929	263.682	271.667	279.892	288.364	297.090	4.879.098

Değerleme Tablosu -USD	
Risksiz Getiri Oranı	5,46%
Risk Primi	5,54%
İndirgeme Oranı	9,75%
Net Bugünkü Değer USD	2.846.686

Yukarıdaki tabloda belirtilen Ticari Alan ve Ofis Projesi'ndeki nakit akışlarının, arsa sahibi ve yatırımcı arasındaki hasılat paylaşımı modeli aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Buna göre projenin bölge için kabul edilebilir İç Verim Oranı'nın (IRR) yaklaşık %15 olarak belirlenmesi sonucunda arsa sahibine düşen gelirlerin net bugünkü değeri olan **2.317.000.-TL** geliştirme yaklaşıma göre arsanın değeri olarak hesaplanmıştır.

ARSA SAHİBİ BAKIŞ AÇISI													
	26.12.2014	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
TİCARİ ALAN NET NAKİT AKIŞI	0	0	0	183.472	189.021	194.737	200.624	206.687	212.933	219.366	225.992	232.816	3.929.779
OFİS ALANI NET NAKİT AKIŞI	0	0	0	50.528	52.074	53.666	55.306	56.995	58.735	60.527	62.372	64.273	949.318
PROJE NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	0	0	74.880	77.150	79.489	81.897	84.378	86.934	89.566	92.276	95.069	1.561.311
ARSA DEĞERİ (USD)	999.571 USD												
ARSA DEĞERİ (TL)	2.317.206 TL												
GELİŞTİRİCİ BAKIŞ AÇISI													
	26.12.2014	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ (USD)	0	0	0	234.000	241.095	248.402	255.929	263.682	271.667	279.892	288.364	297.090	4.879.098
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ	0	0	0	159.120	163.944	168.914	174.032	179.304	184.734	190.327	196.087	202.021	3.317.786
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	0	304.366	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	0	0	-304.366	159.120	163.944	168.914	174.032	179.304	184.734	190.327	196.087	202.021	3.317.786
GELİŞTİRİCİ KARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.847.115 USD												

Ticari Alan ve Ofis Projesine Göre Arsa Değeri		
ARSA DEĞERİ	999.571 USD	2.317.206 TL
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	264	264
ARSA BİRİM DEĞERİ	3.786 USD	8.777 TL

7.2.3 Maliyet Oluşumu Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle maliyet oluşumu analizi kullanılmamıştır.

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu gayrimenkulün elde edilen veriler doğrultusunda hesaplanan değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Öte yandan gayrimenkulün tapudaki niteliğinin ve fiili kullanım şeklinin “arsa” olması ve hem tapu niteliği hem de fiili kullanımının birbiri ile uyumlu olması sebebi ile şirket portföyüne “arsa” olarak alınmasında bir sakınca yoktur.

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değeri	2.283.600
Geliştirme Yaklaşımına Göre Arsa Değeri	2.317.206

Kullanılan yöntemler ile bulunan değerler arasında farklar bulunmaktadır. Gelir kapitalizasyonu yöntemi, gelecekteki tahmini kazançların günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yaklaşımda kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ayrıca çok sayıda varsayıma dayanmaktadır. Ayrıca, arsaya ilişkin henüz inşaat ruhsatı alınmamış olması geliştirme yaklaşımı ile değer takdiri yapmanın önündeki riskler olarak görünmektedir.

Ancak söz konusu arsa için emsal teşkil edebilecek benzer imar koşullarına sahip (**Emsal:4,0**) nitelikte piyasada satılık gayrimenkul bilgilerine ulaşılammıştır. Ayrıca piyasa satılık olarak yer alan, 30 ve daha üstü yaşındaki binalar için talepe dilen satış fiyatlarının, binaların ekonomik ömründeki azalma ve fiziki yıpranmaları dikkate alındığında, arsaları için talep edilmiş oldukları düşünülmüştür.

Yapılan detaylı piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu arsanın büyüklüğü, konumu ve sahip olduğu yapılaşma şartları dikkate alındığında söz konusu gayrimenkulün yasal durumdaki birim satış değeri **8.650 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

- 90 ada 25 parselin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre piyasa değeri; **2.284.000 TL (KDV Hariç)** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı’na göre gayrimenkulün piyasa araştırmaları neticesinde, KDV Dahil; **90 ada 25 parselin arsa değerinin; 2.695.000.-TL** olarak takdir edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu rapor Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi, 7 pafta, 90 ada, 25 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki;

**GAYRİMENKULÜN
KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI'NA
GÖRE 26.12.2014 TARİHLİ
PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)**

EMSAL

2.284.000.-TL
(İkimilyonikiyüzseksendörtbin.-Türk Lirası)

**GAYRİMENKULÜN
KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI'NA
GÖRE 26.12.2014 TARİHLİ PİYASA
DEĞERİ (KDV DAHİL)**

EMSAL

2.695.000.-TL
(İkimilyonaltıyüzdoksanbeşbin.-Türk Lirası)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Değerlemeye Yardım
Edenler⁶**
Ahmet DURMUŞ

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 402194	Lisans N°:400461, MRICS	Lisans N°: 400112, FRICS

⁶ Bilgi amaçlıdır.

EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerine İlişkin Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nün TAKBİS Kayıtları
3. Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Gebze Belediyesi'nden Alınan İmar Durum Belgesi ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı
4. Fotoğraflar
5. Özgeçmişler
6. Lisans Belgeleri