

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	21.05.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605038
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	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Merve HARMAN -Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519) 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 değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Bu değerlendirme 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, Cumhuriyet 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-2605038 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Merve HARMAN raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerlendirme 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	VKGYO-2503092	VKGYO-2510027
Rapor Tarihi	24.03.2025	30.06.2025	31.12.2025
Rapor Konusu	2 ADET ARSA	2 ADET ARSA	2 ADET ARSA
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Onur Fuat TINAZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	671.431.000	714.052.000	822.302.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6365 ADA 14 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: GEBZE
Bucağı	:
Mahallesi	: CUMHURİYET
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	:	CUMHURİYET
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

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihinde, müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

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 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 1/1.000 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.



1/1.000 Ölçek 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 ayırık 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 ölçüğünde 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. Ayırık 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 kullanıp kullanılmamasına 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.

1/5.000 Ölçek Plan Notları;

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 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

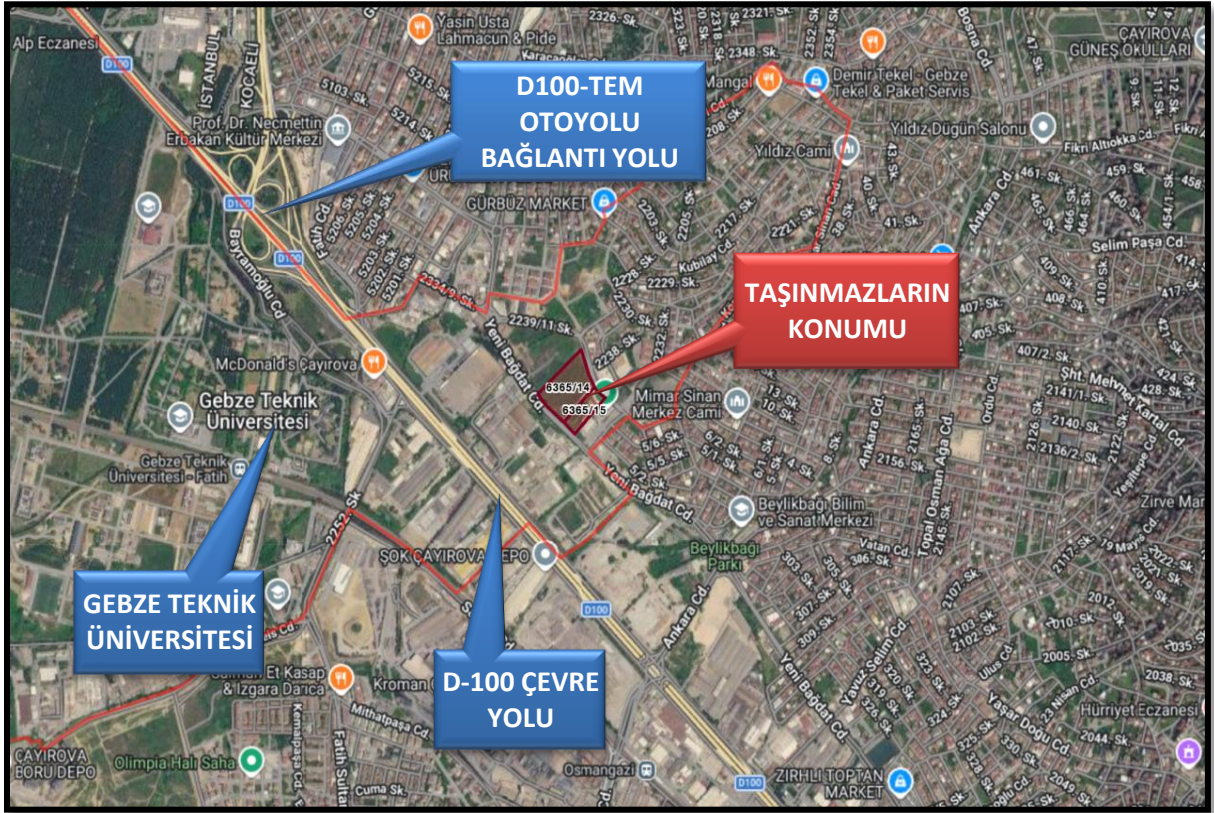
Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.



3.3 - 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, Cumhuriyet 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 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Anadolu yakasında yer alan bir ildir. Adını, 1320 senesinde İzmit ve havalisini fetheden Akça Koca'dan alır. 2025 yılı verilerine göre, Kocaeli ilinin nüfusu 2.161.171 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu nüfusun 1.088.753'ü erkek (%50,38), 1.072.418'i ise kadın (%49,62) bireylerden oluşmaktadır. Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmakta-dır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur.

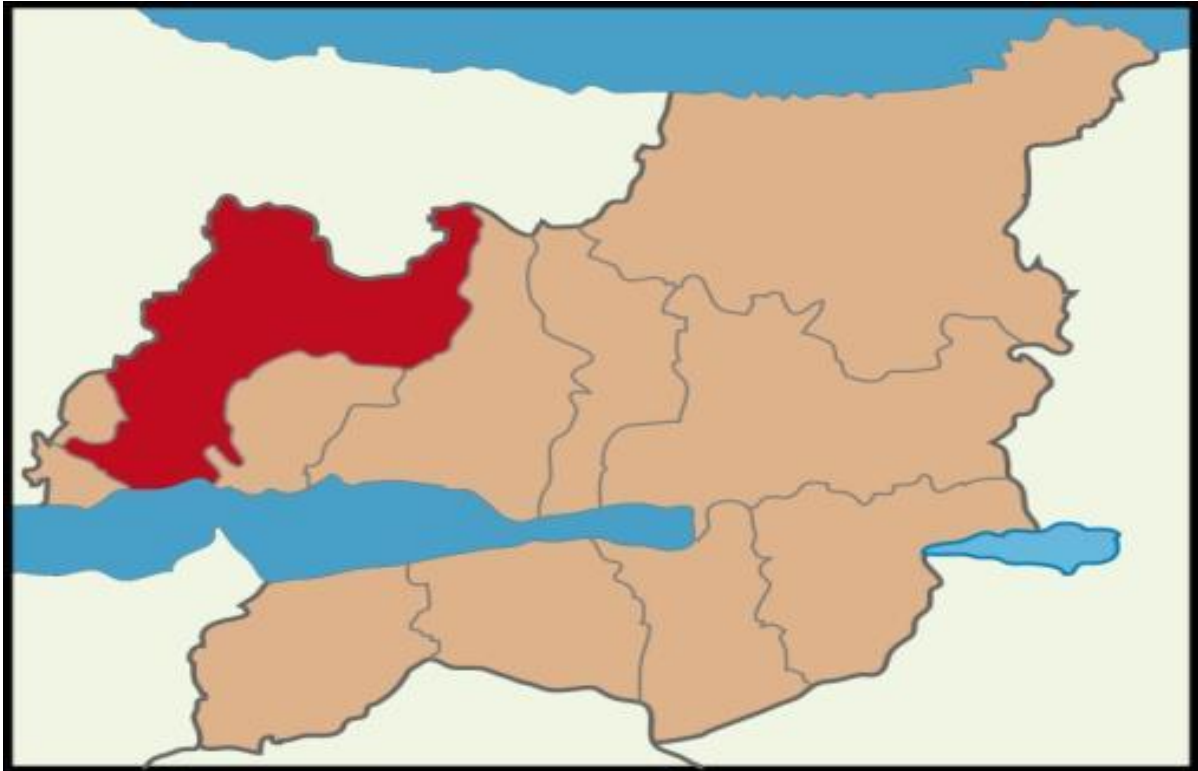


Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

4.1.2 - Gebze İlçesi

2024 yılı verilerine göre, Gebze ilçesinin nüfusu 414.960 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu nüfusun %50,56'sı erkek (209.814 kişi) ve %49,44'ü kadın (205.146 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 uzanmaktadır.

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 almaktadır.

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 uzaklıktadır.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

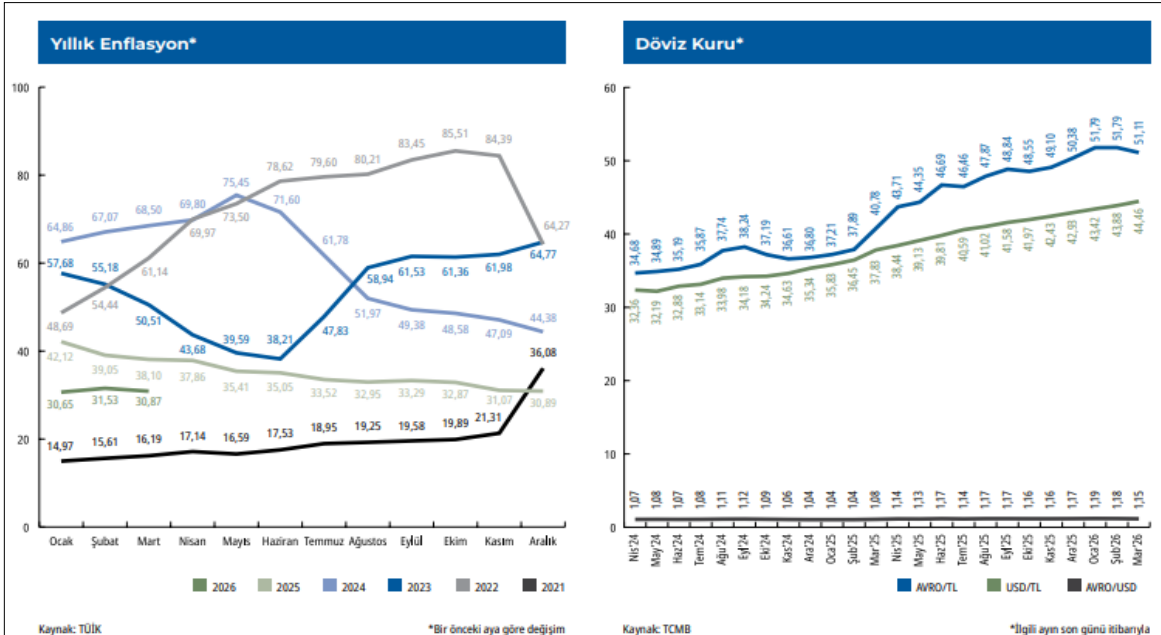
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
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	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

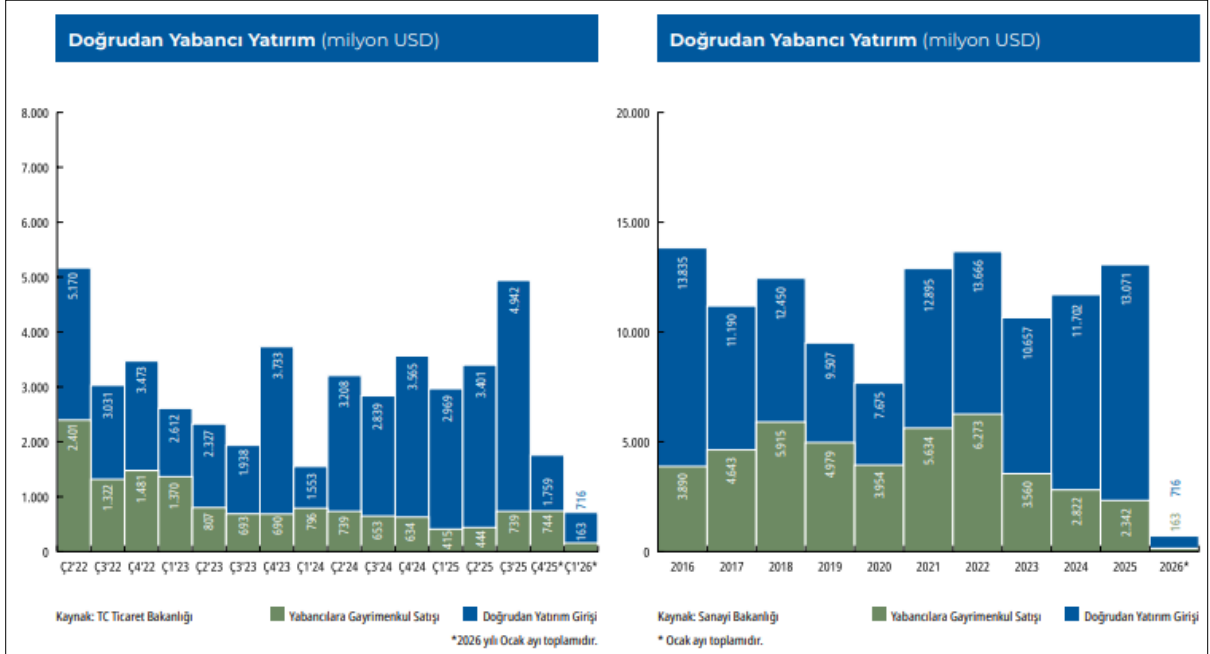
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

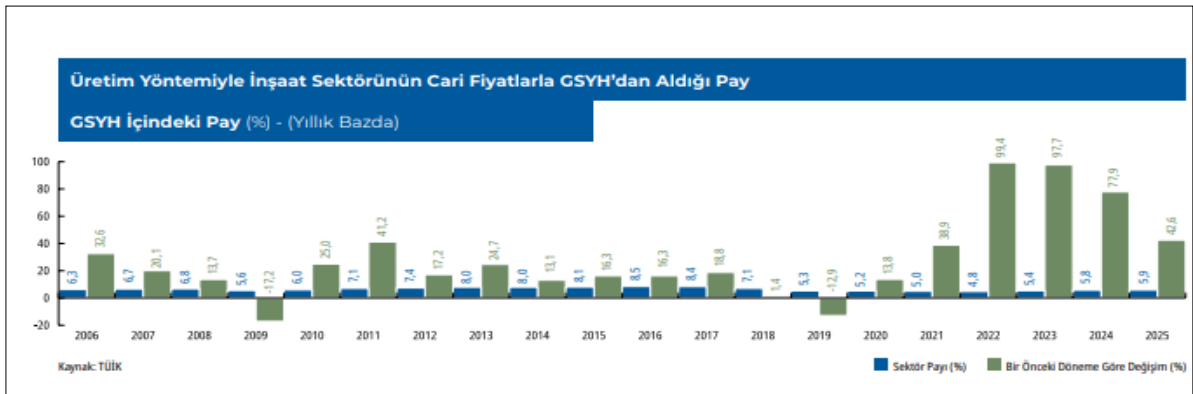
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

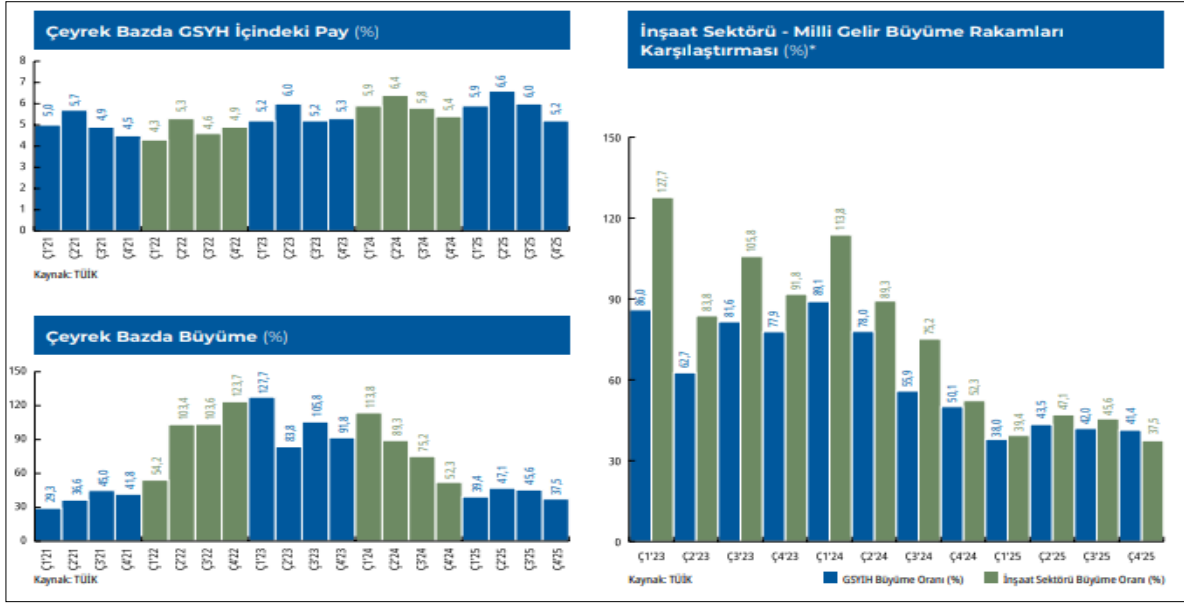
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



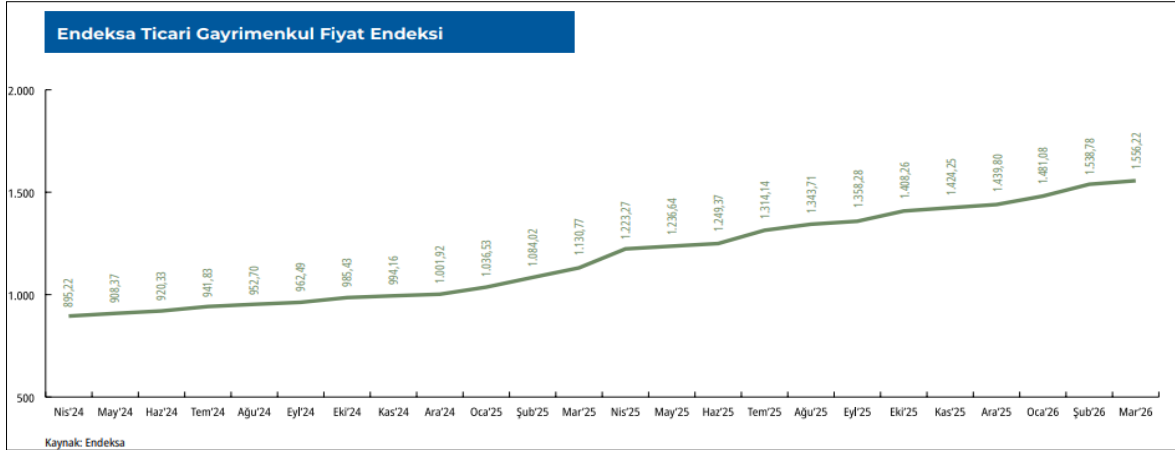
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

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	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyirini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m²'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

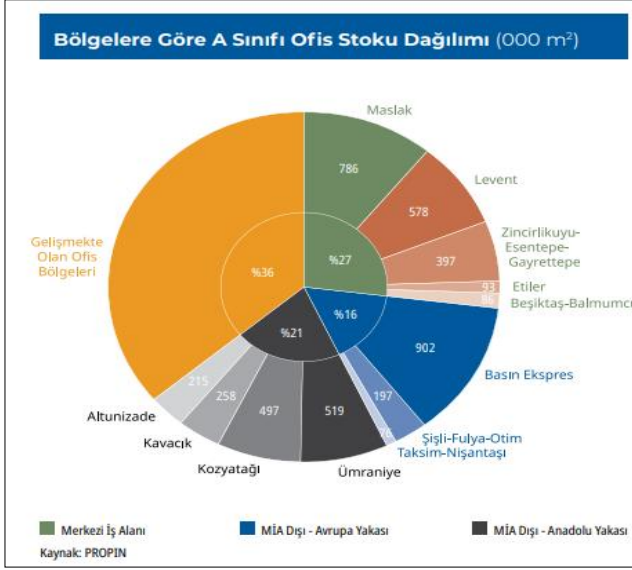
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026						
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBSO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

Lojistik ve Sanayi Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

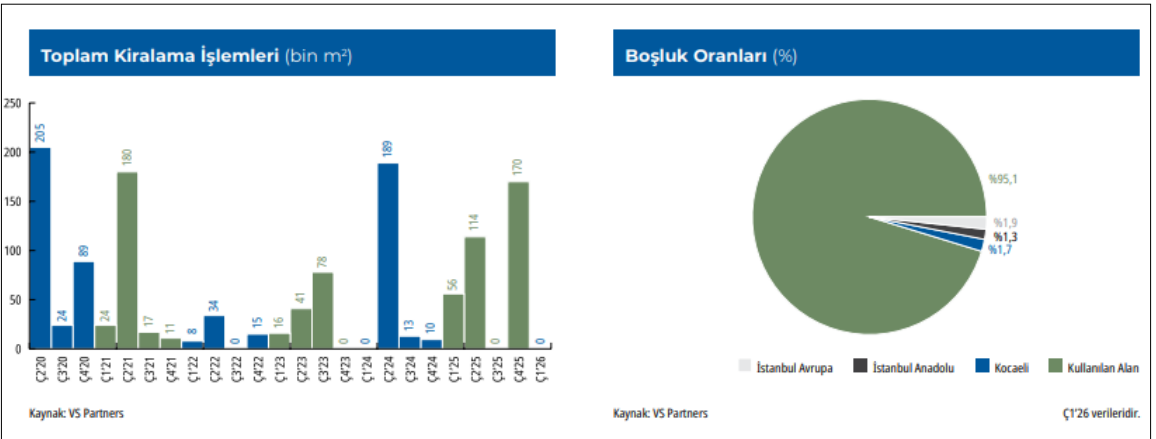
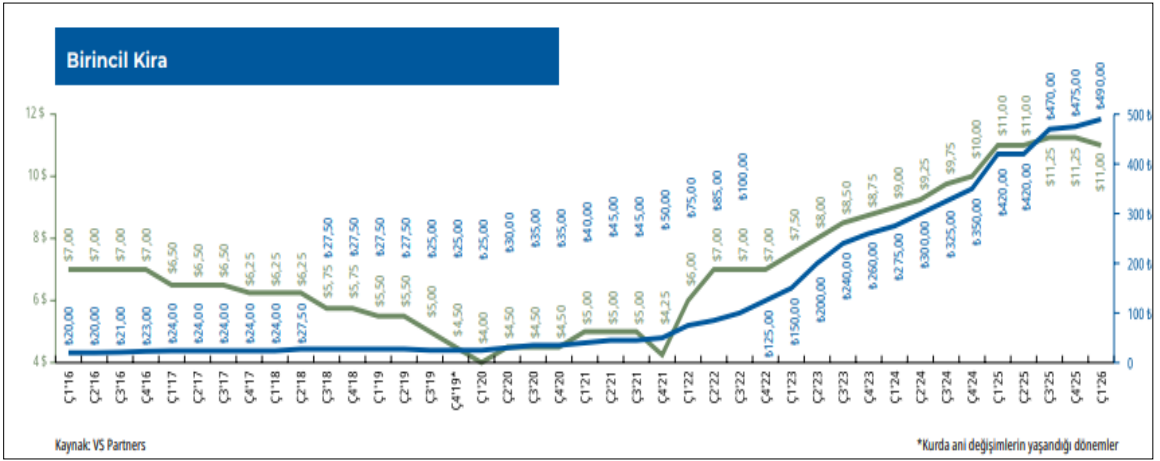
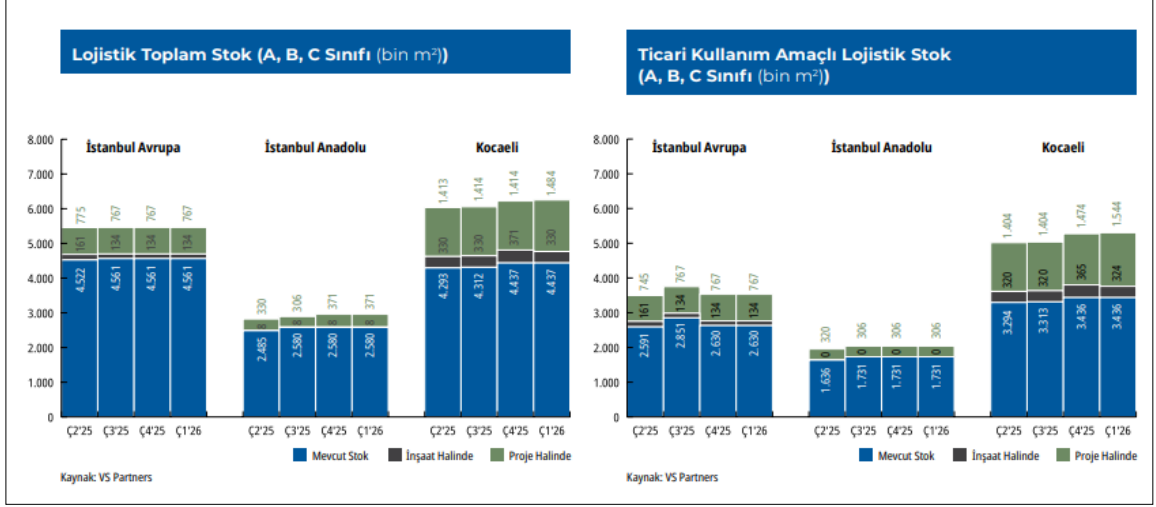
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,6 milyon m² toplam depo stokunda 7,8 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 yılı toplamında 340 bin m² olarak kayıt altına alınırken, son 8 yılın en yüksek işlem hacmi gerçekleşmiştir. Yıl toplamında gerçekleşen işlemlerde en yüksek payı %79 oran ile üçüncü parti lojistik şirketleri alırken, sıralamayı %13 pay ile perakende sektörü izlemiştir. Lojistik kiralama işlemlerinde bölgesel bazda en fazla işlemin gerçekleştiği pazar Kocaeli bölgesi olarak öne çıkmıştır. 2026 yılının ilk çeyreğinde ise herhangi bir kiralama işlemi kaydedilmemiştir. 2026 ilk çeyreğinde boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9; İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,7 seviyesinde kaydedilmiştir.

2026 birinci çeyrekte lojistik depo birincil kiralaları USD bazında aylık 11,25 USD/m²/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %2,3 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %16,7 oranında artış göstererek 490 TL/m²/ay seviyesine yükselmiştir. Arz-talep dengesi yeniden oluşuncaya kadar orta vadede birincil kiralaların artmaya devam etmesi beklense de kira artış hızı yavaşlama eğilimindedir. Bu süreçte daha düşük teknik özelliklere sahip B sınıfı depolara yönelik talebin zayıflaması ikincil segmentte kiralama zorlukları ve kira seviyeleri üzerinde aşağı yönlü baskı yaratabilir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir.

Ekonomide yavaşlama ve durgun seyreden üretim faaliyetleri nedeniyle kullanıcılar 2026 yılında mevcut kapasitenin optimizasyonu ve operasyonel verimliliğe odaklanabilir. Depo talebinin verimli tavan yükseklikleri, geniş aks aralıkları, güçlü yükleme altyapısı ve otomasyona uygun tasarım gibi özelliklere sahip, güneş enerjisi sistemleri ve elektrikli araç şarj altyapıları gibi sürdürülebilir enerji çözümleriyle de desteklenen modern lojistik tesislerde yoğunlaşması beklenmektedir. Dijitalleşme ve yapay zekâ destekli depo geliştirme faaliyetleri, gelecekte daha verimli ve rekabet gücünü uzun vadede koruyabilecek lojistik arzının hayata geçirilmesine katkı sağlayabilir.

(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



2026 yılının ilk çeyreğinde, sanayi ve lojistik yatırım işlemlerinde yavaşlama kaydedilmiştir. İşlemler temel olarak fabrika ve arsa satın alımlarından oluşmaktadır. Bu dönemde A sınıfı nitelikte öne çıkan işlemler arasında; Of Çaysan Tarım Ürünleri Entegre Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait 19.555 m² büyüklüğündeki arsa, fabrika binası ve depo nitelikli taşınmaz ile makine ve ekipmanların (Rize/İyidere), Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 880 milyon 100 bin TL bedelle satın alınması öne çıkmıştır.

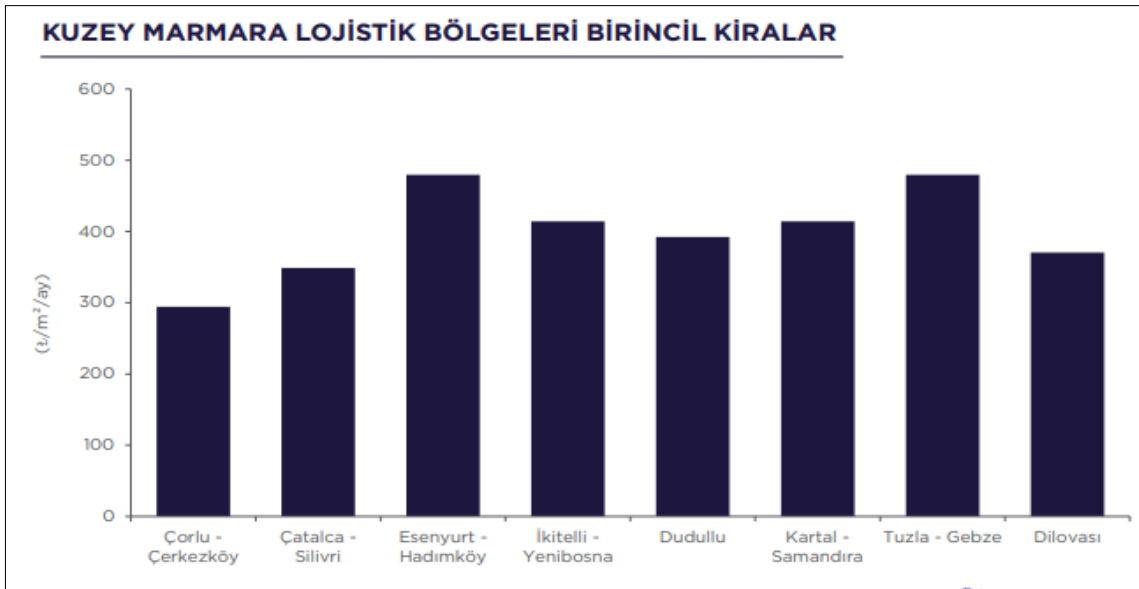
Türkiye'de sıkı para politikası ve yüksek faiz ortamı, yatırımcı davranışları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Artan finansman maliyetleri ve likiditeye erişimde yaşanan zorluklar, yatırımcıların daha temkinli hareket etmesine yol açmaktadır. Bu çerçevede, portföy optimizasyonu ön plana çıkarken, verimsiz ve atıl varlıkların elden çıkarılması yönünde eğilim güçlenmektedir.

Artan maliyetler, yüksek faiz ortamı ve nakit sıkışıklığı, firmaların operasyonel kararlarını yeniden şekillendirmektedir. Bu çerçevede, daha önce Fas ve Mısır gibi alternatif lokasyonlara taşınan küçük ölçekli firmaların, mevcut koşullar nedeniyle bu pazarlardan geri dönmek zorunda kaldığı gözlemlenmektedir. Buna karşılık, daha büyük ölçekli ve devlet teşviklerinden faydalanabilen firmalar ise piyasalardaki varlıklarını korumakta ve faaliyetlerini sürdürmeye devam etmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve yüksek finansman giderleri, yatırım projelerinin getiri fizibilitesini olumsuz etkilemektedir. Buna karşın kira seviyelerinin görece yatay seyretmesi, yeni proje geliştirme iştahını sınırlamaktadır. Bu çerçevede, piyasada yeni proje geliştirme faaliyetlerinde belirgin bir yavaşlama gözlenirken, build-to-suit (BTS) projelerinde de azalma dikkat çekmektedir. Mevcut koşullar altında, yalnızca spesifik ihtiyaçlara yönelik, yüksek katma değerli ve benzersiz projelerin hayata geçirilebildiği görülmektedir.

E-ticaret hacmi büyümeye devam etmekle birlikte, bu artışın yerel üretimi doğrudan desteklediğini söylemek güçtür. Artan talebin önemli bir kısmının ithal ürünler üzerinden karşılanması, yerel üreticilere olan katkısını sınırlamaktadır. Bu durum, eticaretin genel ticaret hacmini artırmasına rağmen, yerel üretim üzerindeki etkisinin daha sınırlı kaldığını göstermektedir.

2026 Yılı Kamu Yatırım Programı kapsamında toplam 1.920,8 milyar TL'lik yatırım ödeneği ayrılmış olup, bunun %26,5'lik kısmı ulaştırma-haberleşme sektörü yatırımlarına tahsis edilmiştir. Demiryolu yük ve yolcu taşımacılığının geliştirilmesi amacıyla Yüksek Standartlı Demiryolu projelerine 145,6 milyar TL, iltisak hattı projelerine 8,1 milyar TL ve uluslararası yük koridorlarını güçlendirmeye yönelik projelere 15,5 milyar TL ödenek ayrılmıştır. Bu yatırımların hayata geçirilmesiyle birlikte demiryolu taşımacılığında kapasite ve verimlilik artışı, lojistik süreçlerde hızlanma ve maliyetlerde düşüş beklenmektedir. Ayrıca, sanayi tesislerinin demiryolu ağlarına entegrasyonunun güçlenmesi ve Türkiye'nin bölgesel lojistik merkez olma konumunun daha da pekişmesi öngörülmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 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 YT Gayrimenkul

Tel 0 (530) 442 59 27

Yakın konumda bulunan, 6731 ada 1 parsel, E=1.50, 10 kat, Ticaret imarlı olduğu belirtilen, 5.965 m² lik arsanın 3.000 m²lik hissesi için 139.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 3000 .-M² 139.000.000 .-TL 46.333 .-TL/M²

2 Dek Girişim

Tel 0 (532) 320 34 27

Yakın konumda bulunan, 6504 ada 5 parsel, E=1.80, 6 kat, Ticaret imarlı olduğu belirtilen, 5.885 m² lik arsa için 145.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 5.885 .-M² 145.000.000 .-TL 24.639 .-TL/M²

3 Mapavri Ticari Gayrimenkul

Tel 0 (532) 292 97 21

Yakın konumda Tem Yan Yoluna cephesi bulunan, 5638 ada 5 parsel, E=0.80, Yükseklik:12.50m, Ticaret imarlı olduğu belirtilen, 4.606 m² lik arsa için 225.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Caddeye cephe olması karşın yapılaşma koşulları kötü olması nedeniyle şerefiyesinin düşük olduğu düşünülmektedir. Küçük alanlı olması nedeni ile birim değeri daha yüksektir.

SATILIK 4.606 .-M² 225.000.000 .-TL 48.849 .-TL/M²

4 Royal Emlak Center

Tel 0 (533) 487 99 17

Yakın konumda Yeni Bağdat Caddesine cephesi bulunan, 4864 ada 5 ve 6 parseller, Taks=0.40, Hmaks: 3 kat, Ticaret imarlı olduğu belirtilen, toplam 2.404 m² lik arsa için 110.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Caddeye cephe olması karşın yapılaşma koşulları kötü olması nedeniyle şerefiyesinin düşük olduğu düşünülmektedir. Küçük alanlı olması nedeni ile birim değeri daha yüksektir.

SATILIK 2404 .-M² 110.000.000 .-TL 45.757 .-TL/M²

5 Yiğit Emlak

Tel 0 (534) 898 08 01

Yakın konumda Cumhuriyet Mahallesi'nde ara sokakta yer alan 3925 ada 25 parsel 4 kat konut alanı imarlı, 451 m² lik arsa için 12.950.000.-TL fiyat istenilmektedir. Emsal taşınmazın imar koşullarının daha kötü olması nedeniyle şerefiyesi daha düşüktür.

SATILIK 451 .-M² 12.950.000 .-TL 28.714 .-TL/M²

6 SDS Gayrimenkul

Tel 0 (532) 691 58 77


Yakın konumda İstasyon Mahallesi'nde yer alan 1242 ada 1, 19 ve 20 parseller, Taks:0.40, 3 kat Ticaret alanı imarlı, toplam 633 m² lik arsa için 33.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Emsal taşınmazların imar koşullarının daha kötü olması nedeniyle şerefiyesi daha düşüktür.

SATILIK 633 .-M² 33.000.000 .-TL 52.133 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

* G Marin Divan Sitesi				
	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.			
KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR				
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	1+0 Bahçe kat	45m ²	3.420.000 TL	76.000 TL/m ²
Aksu Gayrimenkul 0 (542) 661 90 94	3+1 1.kat	198m ²	12.450.000 TL	62.879 TL/m ²
Düzgün Gayrimenkul 0 (530) 097 49 12	2+1 3.kat	105m ²	7.760.000 TL	73.905 TL/m ²
Remax Enjoy 2 0 (537) 945 64 46	1+1 Zemin kat	60m ²	5.450.000 TL	90.833 TL/m ²
Ortalama				75.904,22 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 Oksijen 0 (532) 255 58 73	3+1 8.kat	273m ²	17.270.000 TL	63.260 TL/m ²
Remax Oksijen 0 (532) 255 58 73	2+1 1. kat	205m ²	12.500.000 TL	60.976 TL/m ²
Tutku Gayrimenkul 0 (533) 739 51 41	1+1 3. Kat	85m ²	6.100.000 TL	71.765 TL/m ²
Ortalama				65.333,46 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)
Sahibinden 0 (505) 841 16 75	3+1 7.kat	110m ²	7.200.000 TL	65.455 TL/m ²
Sönmez Gayrimenkul 0 (555) 422 74 49	3+1 3. kat	150m ²	7.850.000 TL	52.333 TL/m ²
Sahibinden 0 (505) 376 47 87	2+1 5. kat	95m ²	5.400.000 TL	56.842 TL/m ²
Ortalama				58.209,99 TL/m²

* **Göktürk Evleri**



Proje yaklaşık 10 yıl önce 6 bloklu 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)
Mzf Yatırım Gayrimenkul 0 (538) 386 41 12	3+1 5. kat	160m ²	6.850.000 TL	42.813 TL/m ²
Mzf Yatırım Gayrimenkul 0 (538) 386 41 12	5+1 Çatı kat	230m ²	8.750.000 TL	38.043 TL/m ²
Tutku Gayrimenkul 0 (532) 405 20 34	3+1 3. kat	130m ²	6.950.000 TL	53.462 TL/m ²
Ortalama				44.772,51 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)
Aksu Gayrimenkul 0 (538) 899 29 41	3+1 3.kat	125m ²	6.900.000 TL	55.200 TL/m ²
Remax Story 0 (553) 364 22 56	3+1 1. kat	150m ²	7.000.000 TL	46.667 TL/m ²
Real İstanbul 0 (533) 147 71 61	3+1 Bahçe katı	130m ²	7.390.000 TL	56.846 TL/m ²
Ortalama				52.904,27 TL/m²

Proje Dışı Konut Emsalleri

1 Vera Gayrimenkul

Tel 0 (541) 238 41 36

Yakın konumda yeni inşa edilmiş açık otoparkı olan binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 100 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.350.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 100 .-M² 4.350.000 .-TL 43.500 .-TL/M²

2 Aygün Gayrimenkul

Tel 0 (539) 203 41 34

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 3. katında yer alan 2+1 kullanımlı 85 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.200.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 85 .-M² 4.200.000 .-TL 49.412 .-TL/M²

3 Şener Gayrimenkul

Tel 0 (531) 906 87 39

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 95 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 95 .-M² 4.500.000 .-TL 47.368 .-TL/M²

4 Sarmax Grup Gayrimenkul

Tel 0 (538) 612 62 16

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 3. katında yer alan 2+1 kullanımlı 100 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.280.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 100 .-M² 4.280.000 .-TL 42.800 .-TL/M²

5 Ekşioğlu Gayrimenkul

Tel 0 (542) 410 41 53

Yakın konumda yeni inşa edilmiş binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 90 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.730.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 90 .-M² 4.730.000 .-TL 52.556 .-TL/M²

Konut Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 Galya Gayrimenkul

Tel 0 (505) 714 34 10

Taşınmazlara yakın konumda Kubilay Caddesi üzerinde, 11-15 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan depo kullanımlı 180 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 15.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 180 .-M² 15.000.000 .-TL 83.333 .-TL/M²

2 AZM Grup İnşaat

Tel 0 (536) 493 61 38

Yeni Bağdat Caddesine üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer almakta olan 160 m² alanlı olarak pazarlanan asma katlı dükkan için 13.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 160 .-M² 13.500.000 .-TL 84.375 .-TL/M²

3 Coldwell Banker FLY

Tel 0 (532) 506 12 79

Fatih Caddesi üzerinde, yaklaşık 5-10 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan 70 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 8.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 70 .-M² 8.000.000 .-TL 114.286 .-TL/M²

4 Yıldırım Emlak

Tel 0 (532) 681 62 58

Abdurrahman Korhan Caddesi üzerinde, yaklaşık 11-15 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan 140 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 11.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 140 .-M² 11.500.000 .-TL 82.143 .-TL/M²

5 Çelebioğlu Gayrimenkul

Tel 0 (543) 628 50 91

Fatih Caddesine yakın konumda, yaklaşık 10 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan 102 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 102 .-M² 7.500.000 .-TL 73.529 .-TL/M²

Dükkan Emsal Krokisi



Lojistik/Depolama Emsalleri

1 Tepe Gayrimenkul

Tel 0 (532) 478 05 55

Çayırova Akse Mahallesi, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 7 m yüksekliği sahip depolama alanı 270 m² alanlı olarak 21.600.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 270 .-M² 21.600.000 .-TL 80.000 .-TL/M²

2 Realty Blue

Tel 0 (532) 473 04 84

Çayırova Şekerpınar Mahallesi, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 12 m yüksekliği sahip depolama alanı 27.200 m² alanlı olarak 3.350.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 27.200 .-M² 3.350.000.000 .-TL 123.162 .-TL/M²

3 Akkia Company

Tel 0 (533) 137 93 42

Çayırova Akse Mahallesi, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 4 m yüksekliği sahip depolama alanı 1086 m² alanlı olarak 86.880.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 1.086 .-M² 86.880.000 .-TL 80.000 .-TL/M²

4 Mavi GPO

Tel 0 (530) 877 72 08

Gebze Şekerpınar Mahallesi, Sarı Toprak Sanayi Sitesi içerisinde yer almakta olan 6,5 m yüksekliği sahip depolama alanı 550 m² alanlı olarak 53.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 550 .-M² 53.000.000 .-TL 96.364 .-TL/M²

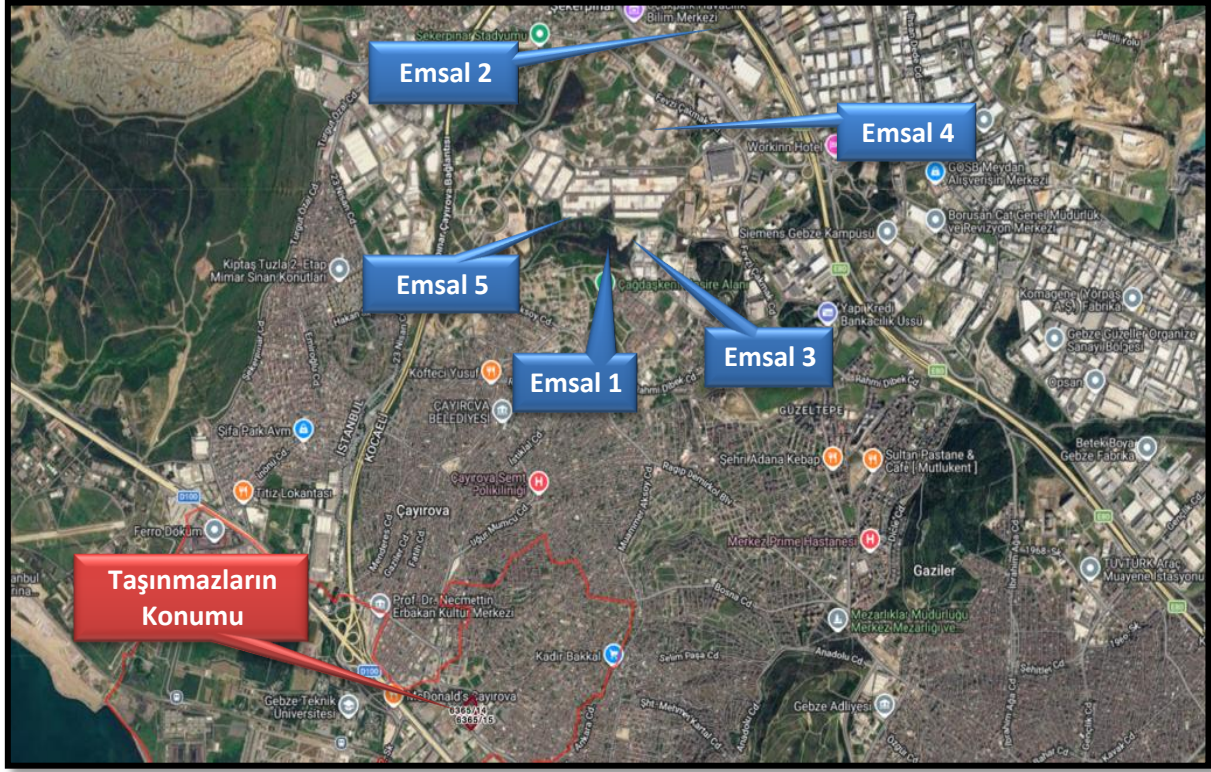
5 Bayraktar Gayrimenkul

Tel 0 (532) 463 53 74

Gebze Şekerpınar Mahallesi, Geri Dönüşümcüler Sanayi Sitesi içerisinde yer almakta olan 6 m yüksekliği sahip depolama alanı 2600 m² alanlı olarak 175.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 2600 .-M² 175.000.000 .-TL 67.308 .-TL/M²

Depolama/Lojistik Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. **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 (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		139.000.000	145.000.000	225.000.000	110.000.000	33.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	21.014,08	3.000	5.885	4.606	2.404	633
BİRİM M ² DEĞERİ		46.333	24.639	48.849	45.757	52.133
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.98	E=1.50 KÖTÜ 15%	E=1.80 ORTA KÖTÜ 10%	E=0.80 KÖTÜ 20%	Taks: 0.40 KÖTÜ 15%	Taks: 0.40 KÖTÜ 15%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T2 TİCARET	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -18%	ÇOK KÖTÜ 25%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-12%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-34%	12%	-21%	-17%	-27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	34.470	30.362	27.529	38.361	37.997	38.078

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda ulaşılabilen 6 adet emsalden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

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 25.000-55.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi 6365 ada 14 parsel için yapılmış, yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre birim m² değeri **34.470.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir. 6365 ada 15 parselin daha küçük alanlı olması dikkate alınarak birim değeri **35.159.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)
6365	14	21.014,08	34.470	724.355.000
6365	15	7.400,00	35.159	260.180.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				984.535.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G MARİN PROJESİ	MOPAŞ BAHÇE EVLERİ	AKSU YAŞAM PROJESİ	TOKİ BLOKLARI	GÖKTÜRK EVLERİ
SATIŞ FİYATI		12.450.000	6.100.000	6.900.000	7.850.000	6.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	198	85	125	150	130
BİRİM M ² DEĞERİ		62.879	71.765	55.200	52.333	53.462
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	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	0%	0%	15%	15%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	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	5 YILLIK NİTELİKLİ SİTE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
		15%	15%	20%	0%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		0%	0%	10%	16%	31%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	65.000	63.187	72.116	60.720	60.696	70.286

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 50.000-70.000.-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 **65.000.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		15.000.000	13.500.000	8.000.000	11.500.000	7.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	180	160	70	140	102
BİRİM M ² DEĞERİ		83.333	84.375	114.286	82.143	73.529
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	BENZER
		5%	3%	-2%	2%	0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	ASMA KATLI DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	10%	0%	10%	0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		2%	0%	0%	0%	5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-15%	-5%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	11-15 YILLIK		5-10 YILLIK	11-15 YILLIK	10 YILLIK BİNADA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		15%	0%	10%	15%	12%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		2%	-7%	-27%	2%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	82.000	85.000	78.469	83.429	83.786	78.676

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 70.000 - 115.000.-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 **82.000.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPOLAMA/LOJİSTİK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		21.600.000	3.350.000.000	86.880.000	53.000.000	175.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	550	270	27.200	1.086	550	2.600
BİRİM M ² DEĞERİ		80.000	123.162	80.000	96.364	67.308
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK
		0%	20%	10%	0%	15%
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		ORTA İYİ	İYİ	İYİ	ORTA İYİ	İYİ
		-5%	-20%	-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ PROJE	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	YENİ İNŞA EDİLMİŞ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	-15%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-25%	-10%	-15%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-40%	-5%	-20%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	74.000	72.000	73.897	76.000	77.091	70.673

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 65.000-125.000.-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 **74.000.-TL/m²** 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 ~%23,00 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 %7,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \%23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%7,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%30,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı inşaat 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 inşaat alanı 41.607,88 m², satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat 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 inşaat alanı 14.652 m², satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat 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 65.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 82.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki depolama satışının 1. dönemde 74.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 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 müteahhid karı dahil edilmiş olarak 32.500-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti 17.000-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)	769.758.233 TL	769.758.233 TL	659.792.771 TL
TOPLAM (TL)	2.199.309.236 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	769.758.233 TL	1.000.685.703 TL	1.115.049.783 TL
TOPLAM (TL)	2.885.493.718 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 **5.560.601.953.-TL** olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri **~1.124.993.724.-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)		32.500				
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		17.000				
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)		2.199.309.236				
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	32.454,15
Ortalama Birim Satış Fiyatı		65.000 TL/m ²	87.750 TL/m ²	114.075 TL/m ²	142.594 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Konut)		632.855.830 TL	854.355.371 TL	925.551.652 TL	694.163.739 TL	3.106.926.593
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	8.113,54
Ortalama Birim Satış Fiyatı		82.000 TL/m ²	110.700 TL/m ²	143.910 TL/m ²	179.888 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Ticari)		199.592.993 TL	269.450.540 TL	291.904.752 TL	218.928.564 TL	979.876.848
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	13.522,56
Ortalama Birim Satış Fiyatı		74.000 TL/m ²	99.900 TL/m ²	129.870 TL/m ²	162.338 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Depolama)		300.200.843 TL	405.271.138 TL	439.043.732 TL	329.282.799 TL	1.473.798.512
GELİRLER (Toplam)		1.132.649.666 TL	1.529.077.049 TL	1.656.500.136 TL	1.242.375.102 TL	5.560.601.953
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		35,00%	35,00%	30,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	2.199.309.236,47 TL	769.758.233 TL	769.758.233 TL	659.792.771 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		769.758.233 TL	1.000.685.703 TL	1.115.049.783 TL		2.885.493.718
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	56.632.483 TL	76.453.852 TL	82.825.007 TL	62.118.755 TL	278.030.098
GİDERLER (Toplam)		826.390.716 TL	1.077.139.555 TL	1.197.874.790 TL	62.118.755 TL	3.163.523.816
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		306.258.950 TL	451.937.494 TL	458.625.347 TL	1.180.256.347 TL	2.397.078.137 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			30,00%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	21.014,08	53.535,24 TL	1.124.993.724 TL			
Arsa Değeri (TL) %85			956.244.665 TL			
TOPLAM ARSA DEĞERİ	21.014,08	45.504,95 TL	956.244.665 TL			

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 14 PARSELİN ARSA DEĞERİ	956.244.665 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 14 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	956.240.000 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)	387.237.708 TL	271.066.396 TL	116.171.312 TL
TOPLAM (TL)	774.475.416 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	50,00%	35,00%	15,00%
Maliyet (TL)	387.237.708 TL	352.386.314 TL	196.329.518 TL
TOPLAM (TL)	935.953.540 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 **1.958.137.328.-TL** olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri **~396.160.743.-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)	32.500					
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	17.000					
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	774.475.416					
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	11.428,56
Ortalama Birim Satış Fiyatı		65.000 TL/m ²	87.750 TL/m ²	114.075 TL/m ²	142.594 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Konut)		222.856.920 TL	300.856.842 TL	325.928.246 TL	244.446.184 TL	1.094.088.192
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	2.857,14
Ortalama Birim Satış Fiyatı		82.000 TL/m ²	110.700 TL/m ²	143.910 TL/m ²	179.888 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Ticari)		70.285.644 TL	94.885.619 TL	102.792.754 TL	77.094.566 TL	345.058.584
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	4.761,90
Ortalama Birim Satış Fiyatı		74.000 TL/m ²	99.900 TL/m ²	129.870 TL/m ²	162.338 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Depolama)		105.714.180 TL	142.714.143 TL	154.606.988 TL	115.955.241 TL	518.990.552
GELİRLER (Toplam)		398.856.744 TL	538.456.604 TL	583.327.988 TL	437.495.991 TL	1.958.137.328
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50,00%	35,00%	15,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	774.475.416,00 TL	387.237.708 TL	271.066.396 TL	116.171.312 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		387.237.708 TL	352.386.314 TL	196.329.518 TL		935.953.540
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	19.942.837 TL	26.922.830 TL	29.166.399 TL	21.874.800 TL	97.906.866
GİDERLER (Toplam)		407.180.545 TL	379.309.145 TL	225.495.917 TL	21.874.800 TL	1.033.860.407
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-8.323.801 TL	159.147.460 TL	357.832.071 TL	415.621.192 TL	924.276.921 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			30,00%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	7.400,00	53.535,24 TL	396.160.743 TL			
Arsa Değeri (TL) %85			336.736.632 TL			
TOPLAM ARSA DEĞERİ	7.400,00	45.504,95 TL	336.736.632 TL			

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 15 PARSELİN ARSA DEĞERİ	336.736.632 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 15 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	336.740.000 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	984.535.000 TL
------------------------------	-----------------------

■ **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

2 ADET ARSANIN DEĞERİ	1.292.980.000 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 belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme 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 ulaşırlırken 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 Gereklilerin 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

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

984.535.000 .-TL

(Dokuz Yüz Seksen Dört Milyon Beş Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.082.988.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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.