

Gayrimenkul Değerleme Raporu

GEBZE / KOCAELİ



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 29.12.2023

Rapor No: VAKIF_GYO_2023_20



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İÇİNDEKİLER.....	3
2.1.	KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ.....	7
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	7
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
2.4.	İŞİN KAPSAMI.....	7
3.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU.....	9
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
3.1.3.	TAPU KAYITLARI.....	11
3.1.4.	TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	11
3.1.5.	PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	15
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	15
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama.....	15
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	15
3.1.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	15
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	16
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	16
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	18
4.1.1.	Kocaeli İli.....	18
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	18
4.1.3.	Gebze İlçesi.....	19
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	30
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler.....	30
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	30
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	30
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	30
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	30
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri.....	32
5.1.1.	Maliyet Yöntemi.....	32
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi.....	32
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	32
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	32
5.2.1.	Arsa Emsalleri.....	33
5.2.2.	Emsal Krokisi Arsa.....	34
5.2.3.	Satılık Depo Emsalleri.....	34
5.2.4.	Emsal Krokisi Depo.....	35
5.2.5.	Kiralık Depo Emsalleri.....	35
5.2.6.	Emsal Krokisi Kiralık Depo.....	36
5.2.7.	Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre).....	36
5.3.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	38

5.4.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	38
5.5.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	38
5.6.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar ...	39
5.7.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	39
5.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumuştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	41
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	41
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	41
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	41
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	43
7.3.	Beyan	44
EKLER	44

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	VAKIF GYO-2023-20
Raporun Türü	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 Ada,8 Parsel, 28.414,08 m ² yüzölçümlü ARSA nitelikli taşınmazın satış değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Murat GÜLEBAŞ Ekonometri – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406804 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.12.2023 Sözleşme No: GYO_2023_08
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 18.08.2022 tarih 2022_VAKIF_GYO_2 nolu rapor düzenlenmiştir.
Taşınmazın 29.12.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	KDV Hariç Piyasa Değeri: 479.894.497,00-TL (Dört Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Sekiz Yüz Doksan Dört Bin Dört Yüz Doksan Yedi TL)
Taşınmazın 29.12.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	KDV Dahil (%10) Piyasa Değeri: 527.883.946,00-TL (Beş Yüz Yirmi Yedi Milyon Sekiz Yüz Seksen Üç Bin Dokuz Yüz Kırk Altı TL)

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 Ada, 8 Parsel, 28.414,08 m² yüzölçümlü ARSA nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

Konu taşınmazın adresi; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi (tapuda Çayırova Mahallesi), Yeni Bağdat Caddesi, 6365 Ada 8 Parsel açık posta adreslidir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge kısmen sanayi, kısmen konut ve kısmen de ticaret ağırlıklı bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan apartman nizamı meskûn yapılar ve Yeni Bağdat Caddesi üzerinde ise zeminler ticari ünite üst katlarda ise mesken nitelikli yapılar yer almaktadır. Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile ve özel taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Gebze İlçe ana arteri üzerinde ve D100 Karayolu'na yakın konumda olup, ulaşım açısından merkezi konumdadır.

Taşınmaza ulaşım için, Gebze İlçe merkezinden, Alaettin Kurt Stadyumu sağ tarafta kalacak şekilde Yeni Bağdat Caddesi üzerinde yaklaşık 6 km. ilerlenerek sağ tarafta konumlu olan taşınmaza ulaşılır.

Konu taşınmaz, güneybatı yönden Yeni Bağdat Caddesine, kuzeydoğu yönden ise Necip Fazıl Caddesine cepheli olup, diğer yönlerde komşu parseller ile çevrilidir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; Eray Şamdan Kapalı Spor Salonu, Gebze Atatürk Anadolu Lisesi, ÇBS Boya ve Kale Oto Radyatör tesisleri bulunmaktadır.



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme Konusu Taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, 6365 ada, 8 parselini teşkil eden, mahallen Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, konumlu Arsa vasıflı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" mülkiyetine ait taşınmazdır. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Gebze Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesine ~177 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesine ~175 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında 6365 ada 7 parsel ve güneydoğusunda 6365 ada 2 parsel no.lu taşınmazlar bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel çevresi güneydoğu yönde, komşu parsel istinat duvarı ile belirlenmiş, diğer yönlerde ise mahallen belirlenmemiş durumdadır.



3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	KOCAELİ	Blok No	-
İlçesi	GEBZE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ÇAYIROVA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	MUDURNU	Cilt No	63
Niteliği	ARSA	Sahife No	6236
Pafta	-	Edinme Tarihi	02.09.2022
Ada	6365	Edinme Yevmiye No	34458
Parsel	8	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	28.414,08 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 05.12.2023, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünden alınan 22.12.2023 tarih E-96473191-115.02.01-169469 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, imarın 6365 Ada, 8 Parseli teşkil eden, mahallen Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde konumlu taşınmaz 12.07.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret (T2) Alanı" içerisinde kaldığı, ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Gebze Belediyesi sınırları içerisindedir.

Plan notları;

3.ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 3.11. Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, TAKS değeri:0.30 ve üzeri, KAKS/EMSAL değeri:0.90 ve üstünde yer alan ayrık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla KAKS değeri arttırılmaksızın, TAKS değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek

kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçüğünde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000m² nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhit edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.

4.2.TİCARET ALANLARI

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

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

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



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-96473191-115.02.01-169469
Konu : İMAR DURUMU HK. Çayırova 6365
ada 8 parsel

22.12.2023

Sayın Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Adına Murat GÜLEBAŞ
Tatlıkuyu Mah. Fi Yaka Sitesi No:38 A5/1
Gebze/KOCAELİ

İlgi : 21.12.2023 tarihli ve 74096 sayılı dilekçeniz

İlgi yazı Gebze, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 8 nolu parselin imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

Gebze, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 8 nolu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2021 tarih ve 347 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, ticaret alanında kalmaktadır. Emsal:1.98 ve Yükseklik:12 kattır.

Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Özel Hükümler 3.8. ibaresine göre işlem yapılacaktır.
Bilgilerinize rica ederim.

Asker ÇOBAN
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdür V.

EK :

- 1- 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı
- 2- 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: RijuIG-ehzdQz-B6vW7+-BvsGaz-v3dB0i0y Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ficisleri-belediye-ebys>

Güzeller Mh.Bahar Cd.No:1-41400 Gebze / Kocaeli
Telefon No: (262)642 04 30 Faks No: (262)641 78 01
e-Posta: gebze@gebze.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.gebze.bel.tr/>
Kep Adresi: gebzebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Saliha ÜNAL
Tekniker
Telefon No:1405



1/1



3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden temin edilememiştir. Ancak alınan bilgiye göre taşınmazın 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtlarına göre, satış işlemi ile 02.09.2022 tarihinde "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir. Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.1.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti 02.09.2022 tarihinde satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tescil edilmiştir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu, Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, imarın 6365 Ada, 8 Parseli teşkil eden, mahallen Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde konumlu taşınmaz 12.07.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret (T2) Alanı" içerisinde kaldığı, ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Gebze Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.1.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Yapı Denetim gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için belirlenen değer; taşınmazın mevcut imar planındaki yapılaşma şartlarındaki geliştirilebilecek projeye göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda farklı değerlerin oluşabileceği düşünülmektedir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

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. Kocaeli nüfusu 2021 yılına göre 2.033.441'dir. Bu nüfus, 1.027.775 erkek ve 1.005.666 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,54 erkek, %49,46 kadındır. 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 bulunmaktadır. 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.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir- İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41,6°C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı - 8,7°C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.079.072	1.050.743	1.028.329
2021	2.033.441	1.027.775	1.005.666
2020	1.997.258	1.009.533	987.725
2019	1.953.035	988.098	964.937
2018	1.906.391	963.326	943.065

4.1.3. Gebze İlçesi

Gebze nüfusu 2021 yılına göre 399.558. Bu nüfus, 203.079 erkek ve 196.479 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,82 erkek, %49,18 kadındır.

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller; İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili, Kocaeli ili ve Yalova ilidir. 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 GSYİH 'sının yaklaşık %1.69 'unu üretmektedir.

Bölgenin en büyük sanayi merkezlerinden biri olan, Kocaeli ile İstanbul arasında, İzmit Körfezi 'nin kuzey batısında yer alan Gebze'nin tarihi M.Ö. 12. yy'a dek uzanıyor. Ülke sanayisinin %15 'ine ev sahipliği yapan ilçede ayrıca saygın bir okul olan Gebze Teknik Üniversitesi bulunuyor. İlçede bunun dışında TÜBİTAK Marmara Araştırma Merkezi,1985 yılında kurulan TÜSSİDE ve Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB) de yer alıyor. Ana ulaşım yolları üzerinde bulunması, İstanbul'a yakın oluşu ilçenin hızla gelişmesini sağlamış. Marmara sahile 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a ise 45 km uzaklıkta. İlçede gezebileceğiniz yerler ise şunlar: Çoban Mustafa Paşa Külliyesi ve Hamamı, Eskihisar Kalesi ve Çeşmesi, İbrahim Paşa Çeşmesi, Hünkar Çayırı, Osman Hamdi Bey Müzesi, Ballıkayalar Kanyonu, Gazilerdağı Tabiat Parkı, Sultan Orhan Camii, İlyas Bey Camii, Kartacalı meşhur komutan Anibal 'ın Anıt Mezarı.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir.

Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK
**3. Çeyrek verileridir.
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

çeyrek bazında yitirilen nüfus oranları istatistiksel olarak

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

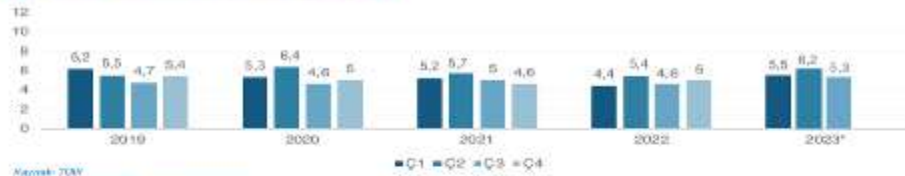
	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.762
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisi

**Her önceki yılı aynı dönemle karşılaştırarak

Çeyrek Bazda Büyüme (%)

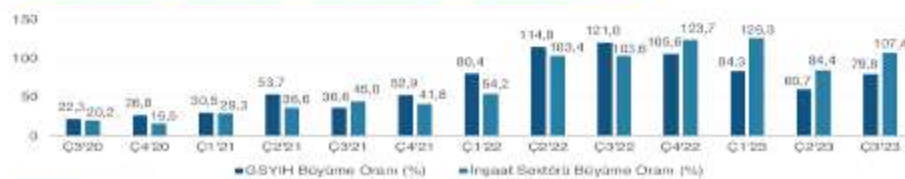


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisi

**Her önceki yılı aynı dönemle karşılaştırarak

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisi

**Her önceki yılı aynı dönemle karşılaştırarak

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2. nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
 İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

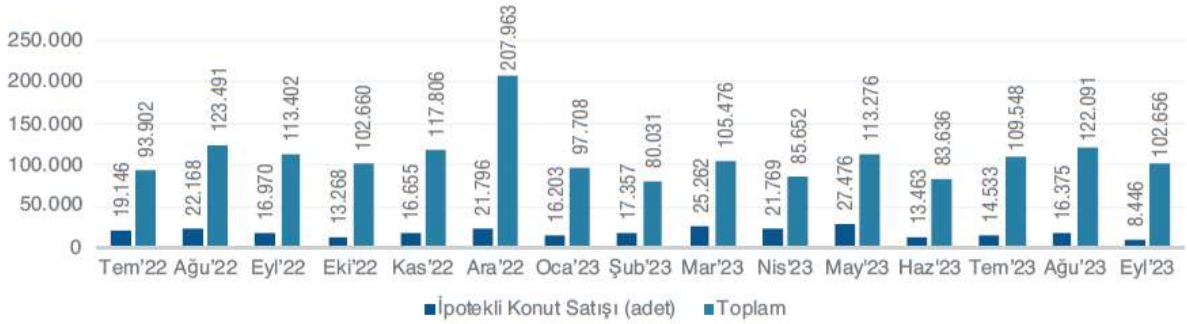


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticileri kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

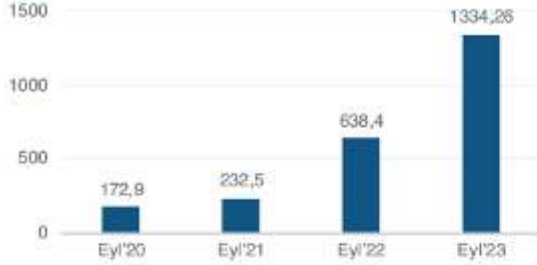


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiye bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Eylül

1.334,26

Aylık Nominal
Değişim (%)

8,52%

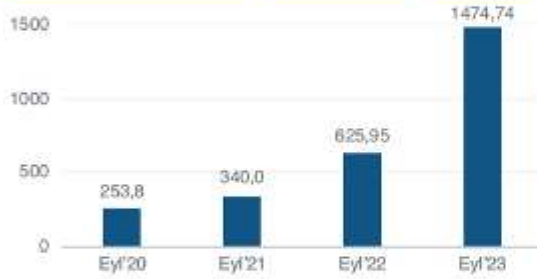
Yıllık Nominal
Değişim (%)

109,00%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1234,26%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Eylül

1.474,74

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,42%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

135,60%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1374,74%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

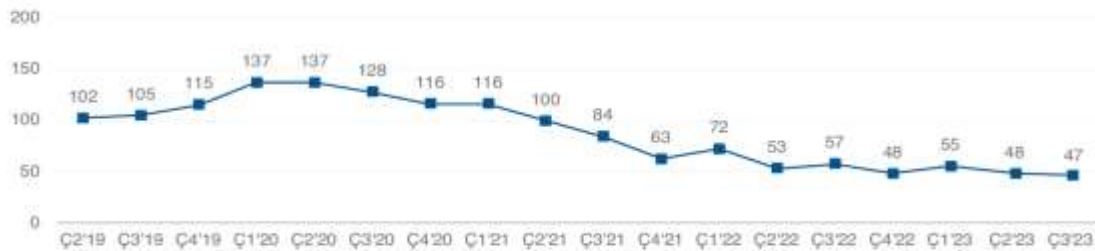
Kaynak: Endeksa

Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut mükelleflerine fiyatlarına göre endeks=100 denlierek hesaplama yapılmıştır. Göre dönüp süreler il bazlı hesaplanarak değerler ötek konut sayıları ile ayrılmış ve hesaplamaya katılmıştır.



Kaynak: Endeksa

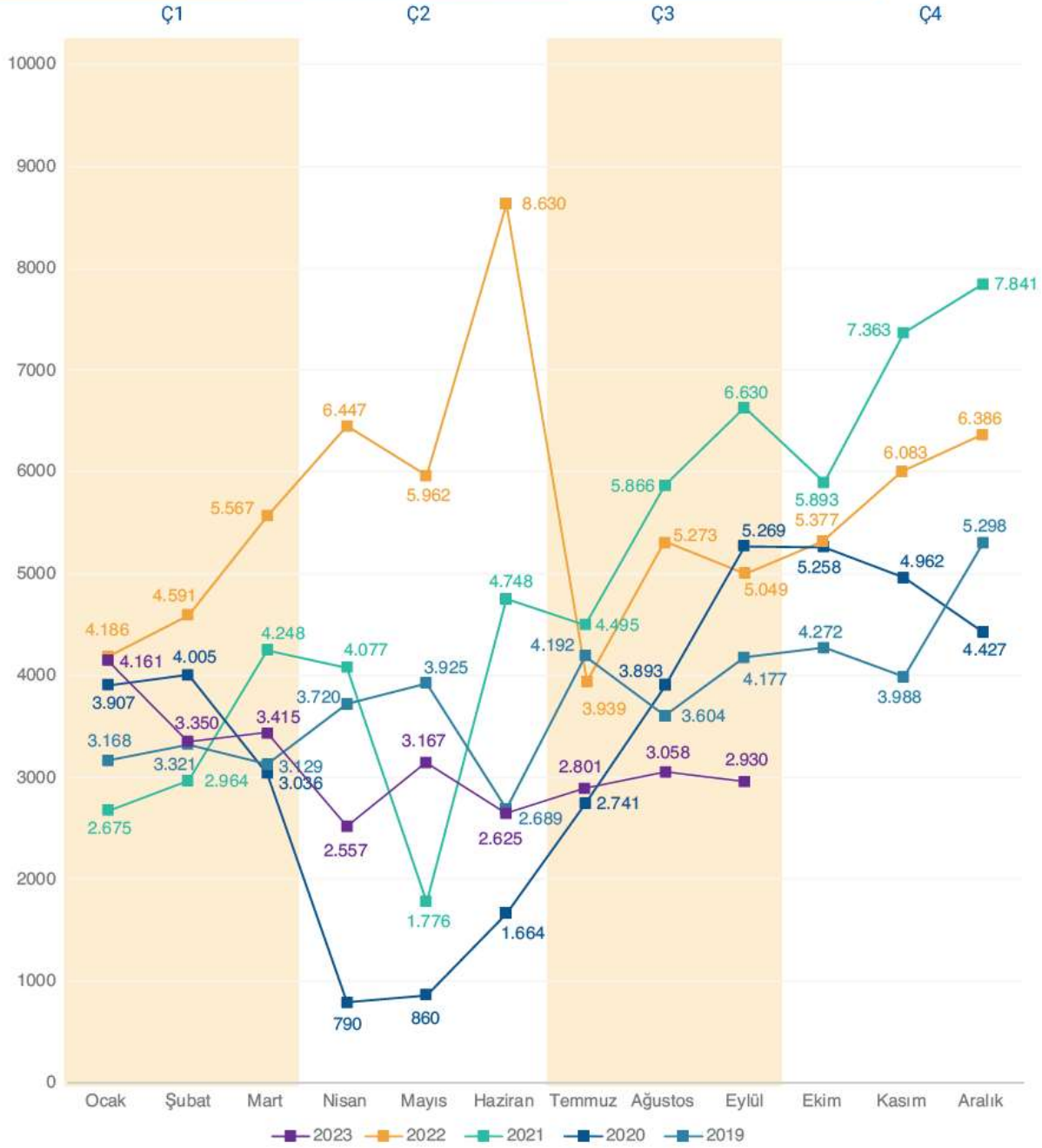
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadeli İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hesaplanmıştır. Endeks değişiminin azalması, bakiye dönemlerinin mevcut geliri günü boyunca yüklenilmiştir. Hanebire bakıldığında konut piyasasının gelirden hızla düşmesi görülmektedir.

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

Bu durumun birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir.

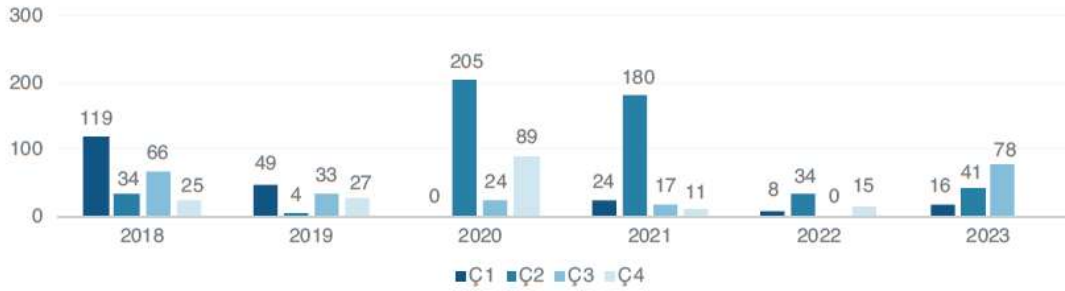
Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Lojistik

2023 Yılı'nın Üçüncü Çeyreği İtibarıyla Yıl Toplamında 135.000 m² Lojistik Depo Kiralama İşlemi Gerçekleşmiştir.

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul- Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,1 milyon m² toplam depo stokunda 7,3 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 480 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır. 2023 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yıl toplamında 135 bin m² lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Gerçekleşen depo kiralama işlemlerinde geçen yılın aynı dönemine göre alan bakımından %220'lik önemli bir artış kaydedilmiştir. Kiralama açısından en aktif sektörler %32'lik oranla beyaz eşya, %25'lik oranla E-ticaret, %21'lik oranla gıda, %12'lik oranla lojistik ve %9'lık oranla perakende olarak öne çıkmaktadır. 2023 yılı 3.çeyrekte lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında aylık 8,50 USD/m² seviyesine yükselirken, geçen yıla kıyasla %21 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla %140 oranında artış göstererek 240 TL/m² seviyesine yükselmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir.

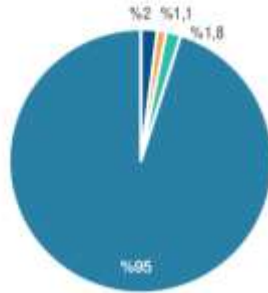
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 3. çeyrekte 78,1 bin m² kiralama işlemi görüldü. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %... oranında artış göstermiştir.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Boşluk Oranları (%)

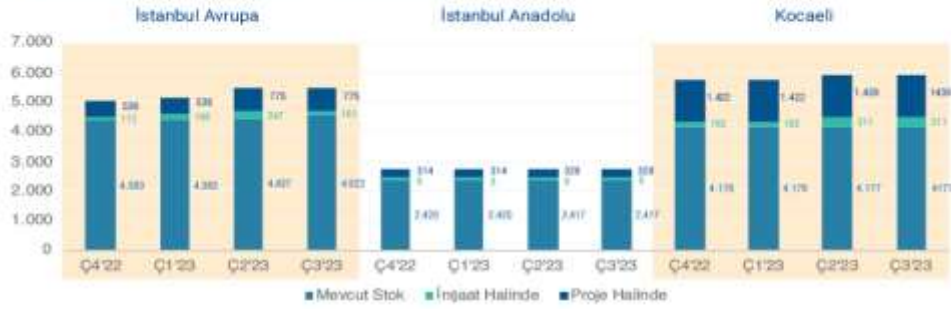


■ İstanbul Avrupa ■ İstanbul Anadolu ■ Kocaeli ■ Kullanılan Alan

İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 3. çeyrek itibarıyla toplam lojistik stokunun %95'i kullanılmaktadır. İstanbul Avrupa %2,0, İstanbul Anadolu %1,1 ve Kocaeli %1,8 boşluk oranı görülmektedir.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

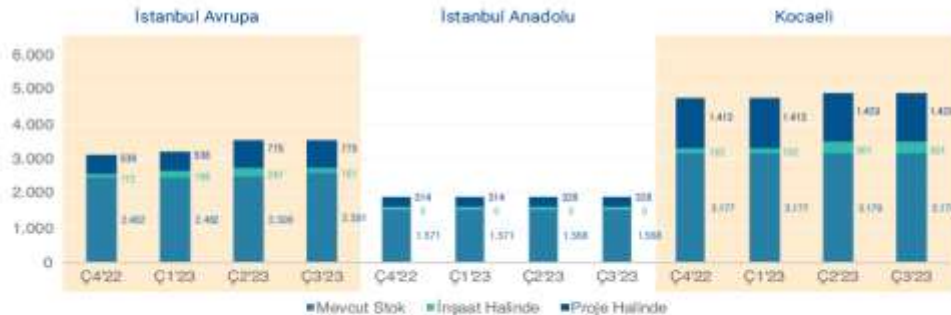
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m³))



2023 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 11 milyon 116 bin m³, inşaat halindeki stok 480,1 bin m³ olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 541 bin m³ olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

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



2023 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 338 bin m², inşaat halindeki stok 453 bin m², proje halindeki stok 2 milyon 531 bin m² olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

4.3. Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- İmarlı parsel olması
- Ulaşım olanaklarının iyi olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme Konusu Taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, 6365 ada, 8 parselini teşkil eden, mahallen Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, konumlu "Arsa" vasıflı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) mülkiyetine ait taşınmazdır. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Gebze Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesine ~177 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesine ~175 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında 6365 ada 7 parsel ve güneydoğusunda 6365 ada 2 parsel no.lu taşınmazlar bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel çevresi güneydoğu yönde, komşu parsel istinat duvarı ile belirlenmiş, diğer yönlerde ise mahallen belirlenmemiş durumdadır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallen boş arsa vasfında olup herhangi bir yapı kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; taşınmazın mevcut imar planlarındaki yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış olup ayrıca Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

5.2.1. Arsa Emsalleri

Emsal	Açıklama	İlgili Kiş/Kurum-Telefon	Yüzölçümü(m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda (2033 ada 1 parsel), 1.177 m ² olduğu beyan edilen, TAKS : 0.40, 3 kat, konut imarlı arsa 13.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~100 m. olarak ölçülmüştür.	OĞUZ BEY 05546428733	1.177,00	13.000.000	11.045
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda (370 ada 698 parsel), toplam 3.632 m ² olduğu beyan edilen, TAKS : 0.40, 4 kat, konut imarlı arsa 45.400.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~270 m. olarak ölçülmüştür.	REDSTONE YATIRIM GAYRİMENKUL 05325204941	3.632,00	45.400.000	12.500
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda (1406 ada 19 parsel), toplam 1.530 m ² olduğu beyan edilen, TAKS : 0.40, 3 kat, konut imarlı arsa 32.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~270 m. olarak ölçülmüştür.	BAYRAMOĞLU OSCAR EMLAK 05325498790	1.530,00	32.000.000	20.915
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, toplam 260 m ² olduğu beyan edilen, TAKS : 0.40, 3 kat, ticaret imarlı arsa 6.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~880 m. olarak ölçülmüştür.	BAYRAMOĞLU OSCAR EMLAK 05311052409	260,00	6.000.000	23.077
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda (Osmanlıyılmaz, 4864 ada 5 ve 6 parsel), toplam 2.404 m ² olduğu beyan edilen, TAKS : 0.40, 3 kat, ticaret imarlı 2 adet arsa 52.500.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazların değerlendirme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~900 m. olarak ölçülmüştür.	ROYAL EMLAK CENTER 05336423741	2.404,00	52.500.000	21.839
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, toplam 2.500 m ² olduğu beyan edilen, TAKS : 0.40, 3 kat, ticaret imarlı arsa 40.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~75 m. olarak ölçülmüştür.	REDSTONE YATIRIM GAYRİMENKUL 05325204941	2.500,00	40.000.000	16.000

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 11.045 TL/m² – 23.077 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

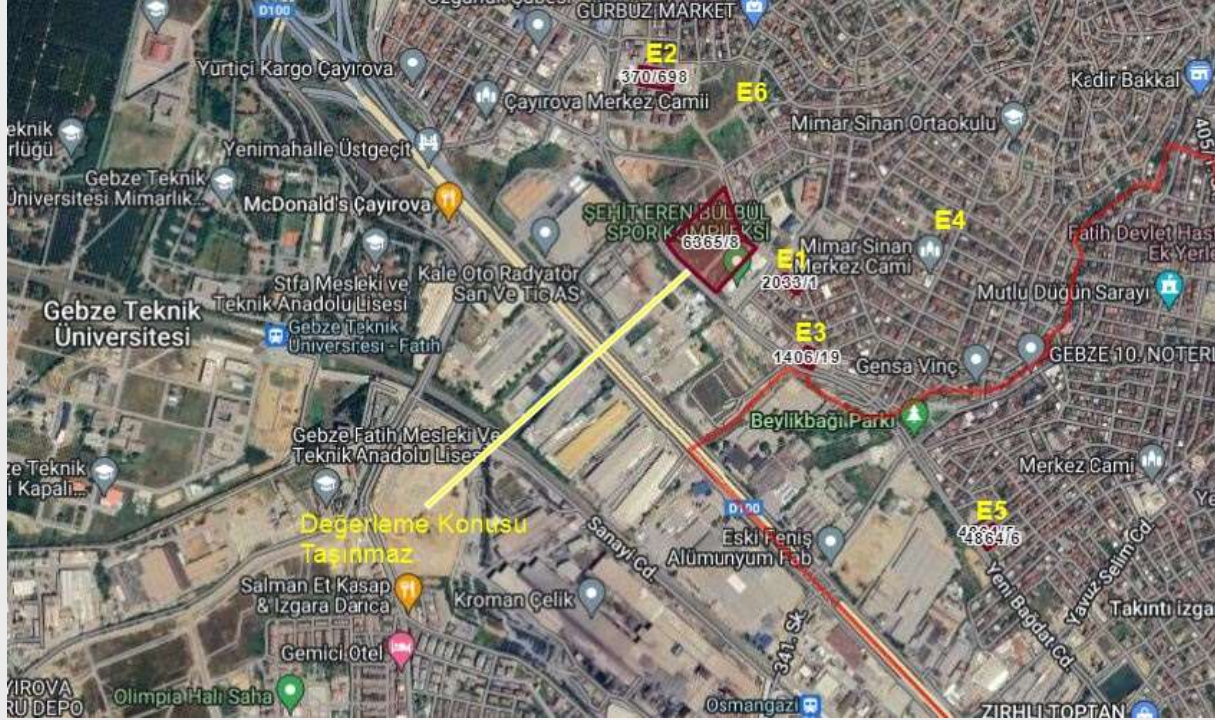
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
Yüzölçüm (m ²)	1.177	3.632	1.530	260	2.404	2.500
İstenen Satış Fiyatı (TL)	13.000.000	45.400.000	32.000.000	6.000.000	52.500.000	40.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	11.045	12.500	20.915	23.077	21.839	16.000
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-10%	-15%	-15%	-15%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	-10%	-10%	-20%	-15%	-15%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	40%	35%	15%	15%	15%	15%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	20%	10%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	15.463	15.625	18.824	18.462	18.563	14.400
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				16.889		

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri 16.889 TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
6365/8	28.414,08	16.889	479.894.497

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri **479.894.497-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.2. Emsal Krokisi Arsa



5.2.3. Satılık Depo Emsalleri

SATILIK DEPO ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon - Adres	Yüzölçümü (m ²)	Satılık Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Balçık mahallesinde kayıtlı 1.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu ; açık alan: 200 m ² , tek katlı Hmax: 10.50 m. – 1.200 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz. 35.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	ÇORUMLU EMLAK 0 (533) 762 65 65	1.200,00	35.000.000	29.167
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Balçık mahallesinde kayıtlı 6.700 m ² 'lik arsa üzerine kurulu ; açık alan: 4.950 m ² , iki katlı Hmax: 11 m. – 3.500 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz. 165.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	DEK GİRİŞİM EMLAK 0 (532) 320 34 27	3.500,00	165.000.000	47.143
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Balçık mahallesinde kayıtlı 770 m ² 'lik arsa üzerine kurulu ; açık alan: 170 m ² , tek katlı Hmax: 5 m. – 600 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz. 23.950.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	REMAX TAN 0 (532) 320 34 97	600,00	23.950.000	39.917
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Muallimköy mahallesinde kayıtlı 20.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu ; açık alan: 5.500 m ² , tek katlı Hmax: 9 m. – 14.500 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz. 486.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	SMILE GRUP 0 (532) 766 38 47	14.500,00	486.000.000	33.517
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Peşilli mahallesinde kayıtlı 35.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu ; açık alan: 20.000 m ² , tek katlı Hmax: 10 m. – 15.000 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz. 560.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	KONUM GAYRİMENKUL 0 (530) 173 94 93	15.000,00	560.000.000	37.333

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki satılık depo fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında depo nitelikli taşınmaz ortalama m² birim değerlerinin 29.167 TL/m² – 47.143 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

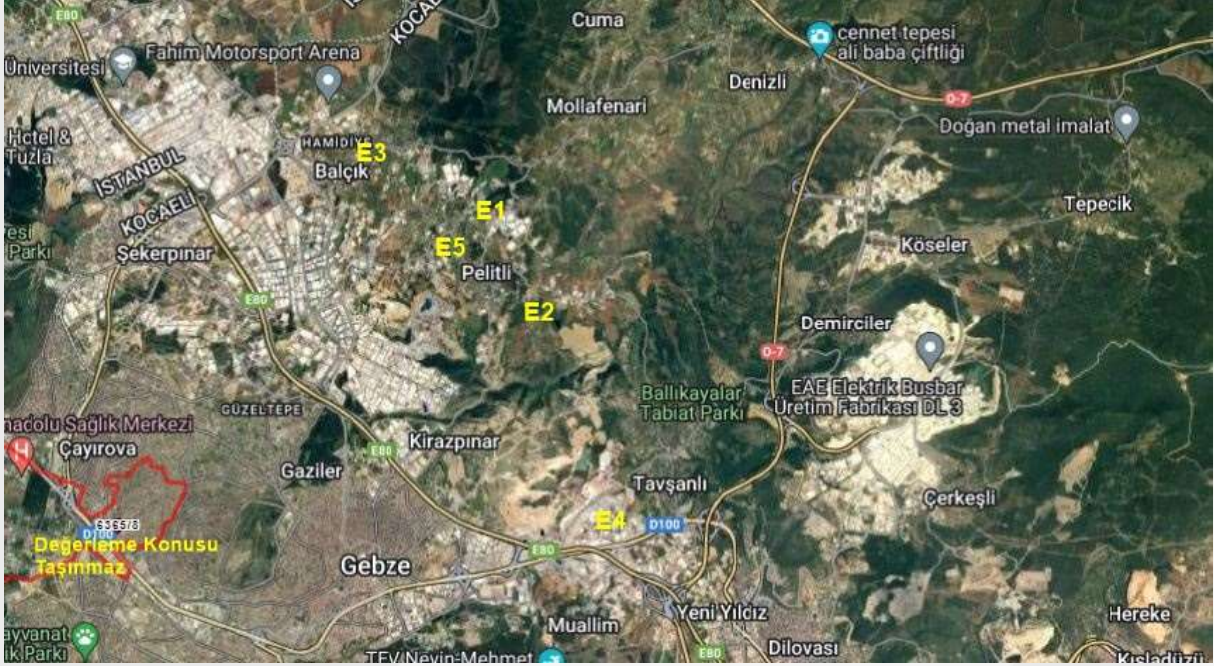
5.2.4. Emsal Krokisi Depo



5.2.5. Kiralık Depo Emsalleri

KİRALIK DEPO ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon - Adres	Yüzölçümü (m ²)	Kira Değeri (TL)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde Pelitli mahallesinde kayıtlı 3.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; tek katlı Hmax: 12 m. – 1.750 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 450.000-\$/Ay bedelle emlak ofisinden kiraltır.	SANAYİ BURADA GAYRİMENKUL D (532) 483 14 90	1.750,00	450.000	257
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde Pelitli mahallesinde kayıtlı 4.500 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; tek katlı Hmax: 12 m. – 3.500 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 900.000-\$/Ay bedelle emlak ofisinden kiraltır.	REALTY BLUE GAYRİMENKUL D (552) 230 04 58	3.500,00	900.000	257
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde Balçık mahallesinde kayıtlı 2.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; tek katlı Hmax: 10 m. – 1.000 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 250.000-\$/Ay bedelle emlak ofisinden kiraltır.	ELİT GRUP GAYRİMENKUL D (545) 827 18 00	1.000,00	250.000	250
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde Mollafenari mahallesinde kayıtlı 4.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; tek katlı Hmax: 15 m. – 2.000 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 420.000-\$/Ay bedelle emlak ofisinden kiraltır.	KULE GAYRİMENKUL D (532) 697 02 47	2.000,00	420.000	210
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde Pelitli mahallesinde kayıtlı 5.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; tek katlı Hmax: 15 m. – 3.600 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 850.000-\$/Ay bedelle emlak ofisinden kiraltır.	REMAX CITY D (530) 373 12 13	3.600,00	850.000	236

5.2.6. Emsal Krokisi Kiralık Depo



5.2.7. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planlarına göre inşa edilmesi muhtemel projenin inşaat maliyeti ve ticari bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Mevcut imar durumuna göre değerlendirme konusu parsel üzerine **lojistik depo** olarak proje geliştirilmiştir. Satılabilir ve ortak alanlar plan notlarına göre belirlenmiş olup KAKS değeri üzerinden satılabilir alan belirlenmiş bu alana %30 planlı alanlar imar yönetmeliğine göre ilave yapılarak toplam satılabilir alan belirlenmiştir. Proje için varsayımlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Proje Bilgileri

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	28.414,08
KAKS	1,98
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	73.137,84
İŞYERİ ALANI (m ²)	73.137,84
ORTAK ALAN (m ²)	36.568,92
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	109.706,76

Projede;

- İşyeri alanları için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 14.000-TL/ m²
- Ortak alanlar için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 7.500-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)
İşyeri	14.000	73.137,84	1.023.929.787	11.833,33
Ortak Alanlar	7.500	36.568,92	274.266.907	
Toplamlar		109.706,76	1.298.196.694	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **109.706,76 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **11.833,33-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.298.196.694-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	109.706,76	1.298.196.694
PROJE	5%	109.706,76	81.137.293
KAZI VE HAFRİYAT	6%	109.706,76	97.364.752
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	109.706,76	113.592.211
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	109.706,76	32.454.917
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	109.706,76	1.622.745.868

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **1.622.745.868-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
İşyeri	73.137,84	1.023.929.787	78,87%	1.279.912.234	17.500
Ortak Alanlar	36.568,92	274.266.907	21,13%	342.833.634	9.375
TOPLAM MALİYET	109.706,76	1.298.196.694,08	100%	1.622.745.867,60	14.791,67

Projenin inşaatının 2026 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	0,00%	25,00%	60,00%	15,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	1.622.745.868	2.271.844.215	3.180.581.900	4.452.814.661	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	0	567.961.054	1.908.349.140	667.922.199	3.144.232.393

KABULLER	
Satılabilir İşyeri Alanı (m²)	73.137,84
İşyeri Birim m² Değeri	40.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	40,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %40, satış gelirlerinin ise %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan ticari alanlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	TOPLAM
İşyeri Satışları (TL/m ²)	40.000	56.000	78.400	109.760	
Yıllara Göre İşyeri Satış Oranları	0,00%	20,00%	80,00%	0	100,00%
Yıllara Göre Satılan İşyeri Alanı	0	14.628	58.510	0	73.137,84
Yıllara Göre İşyeri Satış Gelirleri	0	819.143.830	4.587.205.445	0	5.406.349.275
TOPLAMLAR	0,00	819.143.830	4.587.205.445	0	5.406.349.275

Proje bünyesinde yer alması planlanan; ticari alanların satışlarına proje inşa halindeyken 2024 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2025 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 2 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İNDİRGEME ORANI	45,0%
2 YILLIK TAHVİL GETİRİ ORANI	37,39%
5 YILLIK TAHVİL GETİRİ ORANI, %	26,21%
ORTALAMA TAHVİL GETİRİ ORANI, %	31,80%
RİSK PRİM ORANI, %	13,20%
KUPON DÖNEMİ	6 Ay

***27.12.2023 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU				
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
PROJE İŞYERİ SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	819.143.830	4.587.205.445	0
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-567.961.054	-1.908.349.140	-667.922.199
NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA)	0	251.182.776	2.678.856.305	-667.922.199
İndirgeme Oranı	45,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.227.019.165			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **1.227.019.165-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda yapılan hesaplamalar taşınmazın mevcut imar durumuna belirlenmiş olup farklı bir proje uygulanması durumunda değerler farklılık gösterebilecektir.

5.3. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

5.4. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.7. başlık altında verilmiştir.

5.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.2.7. başlık altında verilmiştir.

5.7. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarındaki “Lojistik Depo Alanı” kullanım amaçlı geliştirilmesi sonucu “En Etkin ve Verimli Kullanımda” olacağı düşünülmektedir.

5.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasfında olduğundan müşterek veya bölünmüş kısım analizi mevcut değildir.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir yapı mevcut değildir.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz alım tarihinden itibaren 5 yıllık süreci henüz doldurmamıştır.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- 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 6365 ada 8 parselin Arsa olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "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." ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi 6365 Ada 8 Parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) 'ne ait olan ve Tapu kütüğünde Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi 6365 Ada 8 Parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Taşınmazın nihai değeri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olup Proje Geliştirme Yöntemi ile belirlenen değer öngörüye dayalı olarak yapıldığından nihai değerde kullanılmamıştır.

Buna göre taşınmazın;

KDV Hariç Piyasa Değeri:

479.894.497,00-TL

(Dört Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Sekiz Yüz Doksan Dört Bin Dört Yüz Doksan Yedi TL)

KDV Dahil (%10) Piyasa Değeri:

527.883.946,00-TL

(Beş Yüz Yirmi Yedi Milyon Sekiz Yüz Seksen Üç Bin Dokuz Yüz Kırk Altı TL)

Murat GÜLEBAŞ
Ekonometri

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:406804

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporunda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

- Taşınmaza ait resimler
- Takyidat Belgesi
- Tapu Belgesi
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri