

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ, SULTANORHAN MAHALLESİ,
6371 ADA 6 PARSELE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-25

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-25
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-0017 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-86 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 Ada 6 Parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Tatlıkuyu Mahallesi, Anibal Caddesi, 6371 Ada 6 Parsel, Gebze/Kocaeli
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 Ada 6 Parsel
SAHİBİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/1
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Hariç)	250.000.000,00	TL
Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Dahil)	275.000.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökân KALIR (SPK Lisans No:401529)
DENETMEN	Mehmet EROL (SPK Lisans No: 410067)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

*Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6
2.4. İŞİN KAPSAMI	6
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7
3.2. EKONOMİK VERİLER	10
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	13
4.1. HUKUKİ TANIMI	13
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	13
4.1.2. İMAR DURUMU	14
4.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ	16
4.2. FİZİKİ TANIMI	17
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	17
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	20
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	21
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	21
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	22
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	26
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	28
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	29
7.2. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	30
7.2.1. PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARI	30
7.2.2. GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLARI	31
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	32
7.3.1. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞSARI ANALİZİ	32
8. SONUÇ	34
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	34
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	34
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	34
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	35
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
9. EKLER	36

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 GEBZE’NİN KOCAELİ İÇİNDEKİ NÜFUS PAYI VE MAHALLELERİ 2023 YILI NÜFUSLARI VE PAYLARI	- 9 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 10 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 10 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ	- 11 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 11 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 8 6371 ADA 6 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 9 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 10 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 22 -
TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK MAĞAZA ANALİZİ)	- 23 -
TABLO 12 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 24 -
TABLO 13 EMSAL TABLOSU (SATILIK OFİS ANALİZİ)	- 24 -
TABLO 14 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 29 -
TABLO 15 PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARINA ESAS ALAN KULLANIMLARI	- 30 -
TABLO 16 GELİŞTİRME MALİYETİ	- 31 -
TABLO 17 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	- 33 -
TABLO 18 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 34 -
TABLO 19 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 35 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 KOCAELİ NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 GEBZE NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 4 GEBZE/TATLIKUYU MAHALLESİ NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 13 -
ŞEKİL 2 İMAR DURUM GÖRSELİ	- 14 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI	- 19 -
ŞEKİL 4 TAŞINMAZIN KONUMU YAKIN ÖLÇEK	- 19 -
ŞEKİL 5 TAŞINMAZIN KONUMU	- 20 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-25 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 Ada 6 Parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökân KALIR (Lisans No: 401529), Değerleme Uzmanı Mehmet Erol (Lisans No: 410067) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri ’ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-17 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-86 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerleme raporu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok No: 53 Kat: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerleme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6371 Ada 6 Parsel numaralı taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gebze ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7'lere, 2023 yılında ise %0,1'e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 92.824 kişi artmıştır.



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Göstergeleri

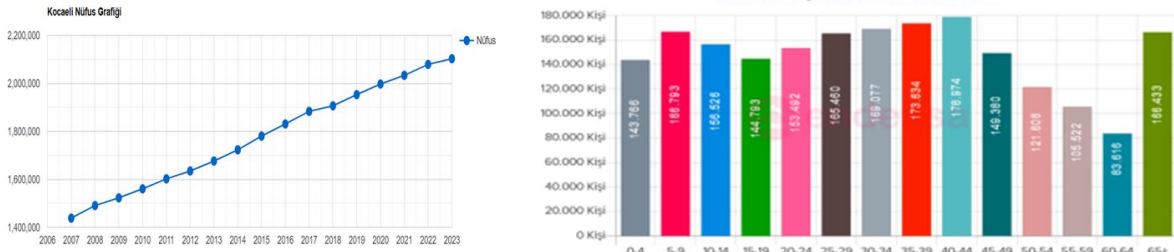
Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u, 15 yaşından küçüktür.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.

Kocaeli

Kocaeli’nde ikamet eden nüfus sayısı, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 23 bin 835 kişi artarak 2 milyon 102 bin 907 kişi oldu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre; Kocaeli ili yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 22,2 iken, 2023 yılında binde 11,4 olmuş, 1 milyon 61 bin 291 olan kişi sayısı ile %50,47'sini erkek nüfus, 1 milyon 41 bin 616 olan kişi sayı ile de %49,53'ünü kadın nüfus oluşturmaktadır.



Grafik 2 Kocaeli Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

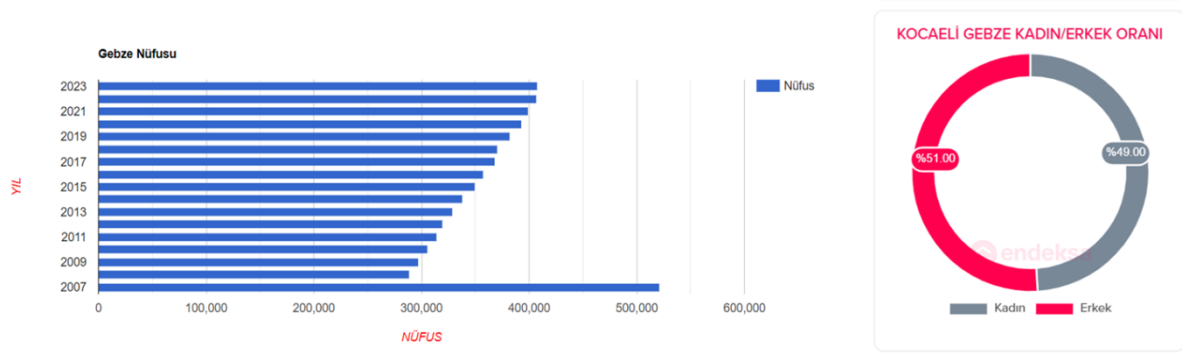
2022 yılı verilerine göre %33,2 olan ortalama yaşın, 2023 yılında %33,6'ya, ortalama yaşın erkeklerde %32,7'den %33,6'ya, kadınlarda ise %33,7'den %34,1'e yükseldiği; çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfus oranının da, 2022 yılında %69,53 iken 2023 yılında %69,76 olduğu görülmüştür.

Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %22,46'dan %21,97'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8'den %8,27'ye yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi iken, kilometrekareye düşen 582 kişi ile Kocaeli nüfus yoğunluğu bakımından İstanbul'dan sonra en yüksek il olarak tespit edilmiştir.

Gebze

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Gebze ilçe nüfusu 407.436 olarak belirlenmiştir. Gebze ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında 1,83% iken, 2023 yılında 0,10%'lara yükselme olmuştur. Bu sonuçlara göre Gebze'de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 417 kişi artmıştır.



Grafik 3 Gebze Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

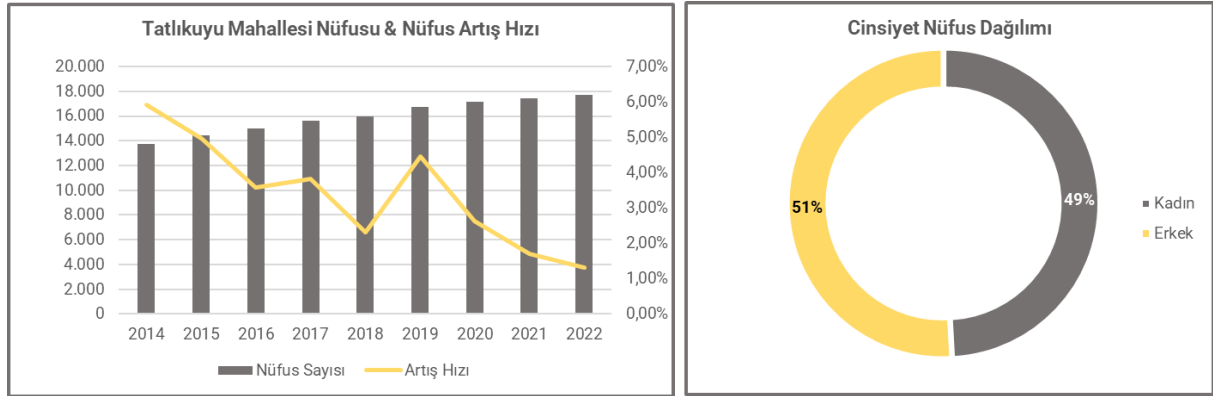
İnceleme sahasında meydana gelen nüfus hareketleri, öncelikle sahanın bulunduğu yarımada'nın sahip olduğu coğrafi, jeostratejik ve jeopolitik özellikleri sayesinde burada yoğunlaşan beşerî faaliyetlere bağlıdır.

Nüfusun belli dönemlerde artış ve azalış göstermesi, o dönemde yaşanan sosyal, siyasal ve ekonomik nedenlere bağlıdır. Dolayısıyla bir şehrin gelişimi için elzem olan nüfusun hareketleri tek bir faktöre bağlanamayacağı gibi şehirlerin gelişimi için gerekli olan tüm faktörlerin aynı anda aynı derecede etkili olduğu da söylenemez. Bu durumu en iyi örnekleyen gelişmeler inceleme sahasında Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemi ile Cumhuriyet Dönemi'nin başlarında köyden kente göç hareketlerinin ve yakın tarihte sahada inşa edilen tersane ve havalimanının yoğun yerleşmelere neden olmasıdır.

Gebze, 2023 yılı nüfus verilerine göre 407.436 nüfusa sahiptir. Gebze, Kocaeli'nin nüfusu en kalabalık ilçesidir.

Tatlıkuyu

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla taşınmazın bulunduğu Tatlıkuyu mahalle nüfusu 17.686 olarak belirlenmiştir. Bu sonuçlara göre Tatlıkuyu Mahallesinde de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre değişiklik göstermemiştir.



Grafik 4 Gebze/Tatlıkuyu Mahallesi Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

Tablo 1 Gebze'nin Kocaeli İçindeki Nüfus Payı ve Mahalleleri 2023 Yılı Nüfusları ve Payları

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2023	Gebze	407.436	206.542	200.894	%50,69	%49,31
2023	İzmit	378.656	186.770	191.886	%49,32	%50,68
2023	Darica	227.892	115.093	112.799	%50,50	%49,50
2023	Körfez	180.131	90.253	89.878	%50,10	%49,90
2023	Gölcük	177.441	89.360	88.081	%50,36	%49,64
2023	Çayırova	153.301	77.873	75.428	%50,80	%49,20
2023	Derince	146.409	73.312	73.097	%50,07	%49,93
2023	Kartepe	142.175	72.379	69.796	%50,91	%49,09
2023	Başiskele	121.278	61.667	59.611	%50,85	%49,15
2023	Karamürsel	59.952	30.057	29.895	%50,14	%49,86
2023	Dilovası	54.391	28.080	26.311	%51,63	%48,37
2023	Kandıra	53.845	29.905	23.940	%55,54	%44,46

Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km²)	Yoğunluk
Adem Yavuz Mahallesi	14.440	0,82	17.610	Elbizi Mahallesi	118	10,39	11	Kargalı Mahallesi	456	40,17	11	Ovacık Mahallesi	623	32,68	19
Ahatlı Mahallesi	134	4,05	33	Eskihisar Mahallesi	644	1,57	411	Kirazpınar Mahallesi	12.862	6,93	1.856	Pelitli Mahallesi	2.064	19,17	108
Arapçesme Mahallesi	35.920	1,46	24.569	Gaziler Mahallesi	23.137	2,23	10.357	Köşklü Çeşme Mahallesi	27.830	1,60	17.405	Sultan Orhan Mahallesi	11.894	2,80	4.243
Balçık Mahallesi	1.232	17,52	70	Güzeller Mahallesi	20.889	0,88	23.657	Mevlana Mahallesi	19.251	2,55	7.564	Tatlıkuyu Mahallesi	17.686	1,40	12.660
Başı Mahallesi	18.787	7,60	2.473	Hacıhalil Mahallesi	10.029	0,55	18.235	Mimar Sinan Mahallesi	17.226	1,11	15.491	Tavşanlı Mahallesi	2.218	1,40	1.584
Beylikbaşı Mahallesi	12.863	1,45	8.877	Hatipler Mahallesi	290	13,59	21	Mollafenari Mahallesi	1.210	13,27	91	Tepemanayır Mahallesi	180	12,22	15
Cumaköy Mahallesi	1.831	30,58	60	Hürriyet Mahallesi	11.464	0,99	11.568	Muallinköy Mahallesi	2.237	17,81	126	Ulus Mahallesi	15.495	0,63	24.674
Cumhuriyet Mahallesi	9.533	5,37	1.776	İnönü Mahallesi	12.594	1,56	8.058	Mudurlu Mahallesi	437	40,17	11	Yağcılar Mahallesi	195	35,09	6
Denizli Mahallesi	1.048	27,81	38	İstasyon Mahallesi	18.022	1,93	9.362	Mustafapaşa Mahallesi	20.347	6,93	2.936	Yavuz Selim Mahallesi	11.107	0,99	11.265
Duraklı Mahallesi	278	12,49	22	Kadılı Mahallesi	565	17,81	32	Osman Yılmaz Mahallesi	32.582	1,60	20.376	Yenikent Mahallesi	17.291	1,00	17.326
												GEBZE	407.009	400	1.017

22 Mart 2008 tarih ve 26824 Mükerrer Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereğince kurulan Gebze ilçesinde 40 mahalle bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı Tatlıkuyu Mahallesi, Gebze ilçesinin en kalabalık ilçelerinden biridir.

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde %5,9 artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %8,1, sanayi %5,7, finans ve sigorta faaliyetleri %5,1, hizmetler %4,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, diğer hizmet faaliyetleri %2,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,7 ve tarım sektörü %0,3 artarken mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %2,5 azalmıştır. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 artmıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Temmuz'da %9,4 ile Ocak 2014'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Temmuz'da yıllık bazda %7,4 ile 13 ayın en hızlı artışını kaydedilmiştir. İSO Türkiye İmalat PMI Eylül'de 49,6'ya yükselse de üçüncü çeyrek boyunca eşik değerin altında kalarak imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyir izlediğine işaret etmiştir.

Temmuz'da yıllık bazda %58,1 artarak 5,5 milyar USD seviyesinde gerçekleşen cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 58,5 milyar USD düzeyine ulaştı. Ağustos'ta merkezi yönetim bütçesi, yıllık bazda iki katına çıkan vergi gelirlerinin desteğiyle 51,3 milyar TL fazla vererek, Ocak-Ağustos döneminde bütçe açığı 383,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek OVP'de 2023 yılı için öngörülen açığın %23,5'ini oluşturmuştur.

Aralık'ta TÜFE aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,14 ve %44,22 artış kaydetmiş, yurt içi ÜFE de bu dönemde aylık bazda %2,93 yıllık bazda %64,77 yükselmiştir.

TCMB Aralık ayı toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 250 baz puan artırarak %42,5 seviyesine çıkardı. Toplantıya ilişkin metinde Türk lirası varlıklara yönelik iç ve dış talebin artmaya başlamasının fiyat istikrarına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize etmiştir.

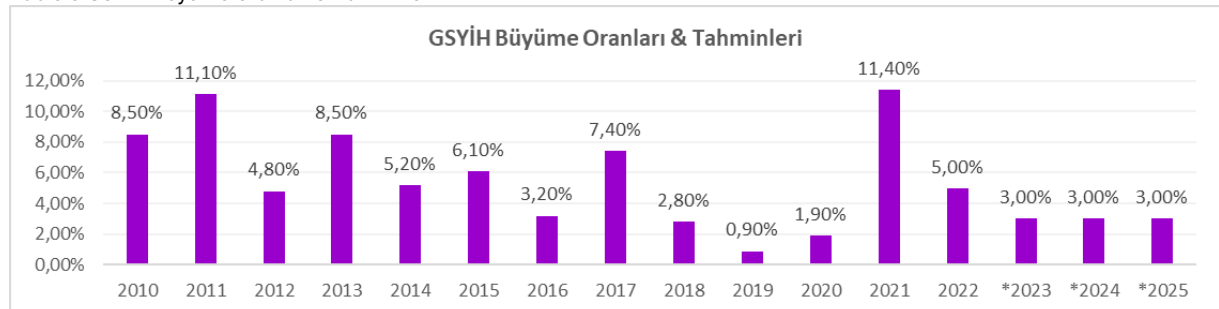
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$806 Milyar	\$692 Milyar	\$714 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.539,00 \$	8.080,00 \$	8.341,00 \$
Büyüme	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,40%	5,00%	3,00%
Enflasyon	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%	64,27%	58,94%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,90 \$	-44,30 \$	-42,50 \$
Cari Açık / GSYİH	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-1,85%	-6,40%	-2,10%
ABD Doları Yıl Sonu	3,78	5,29	5,96	7,44	13,35	18,78	29,8

Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

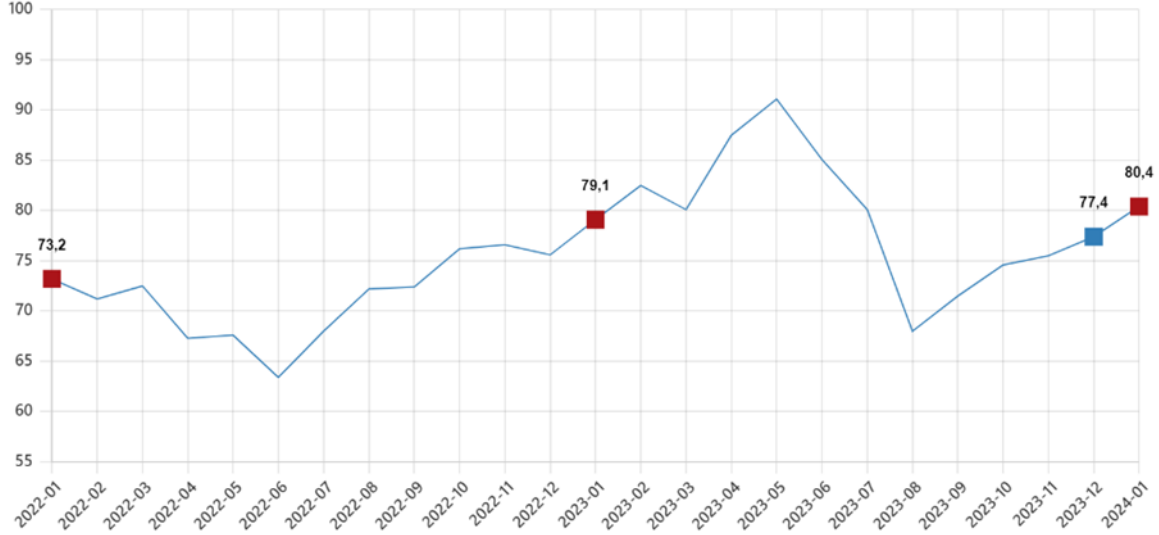
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

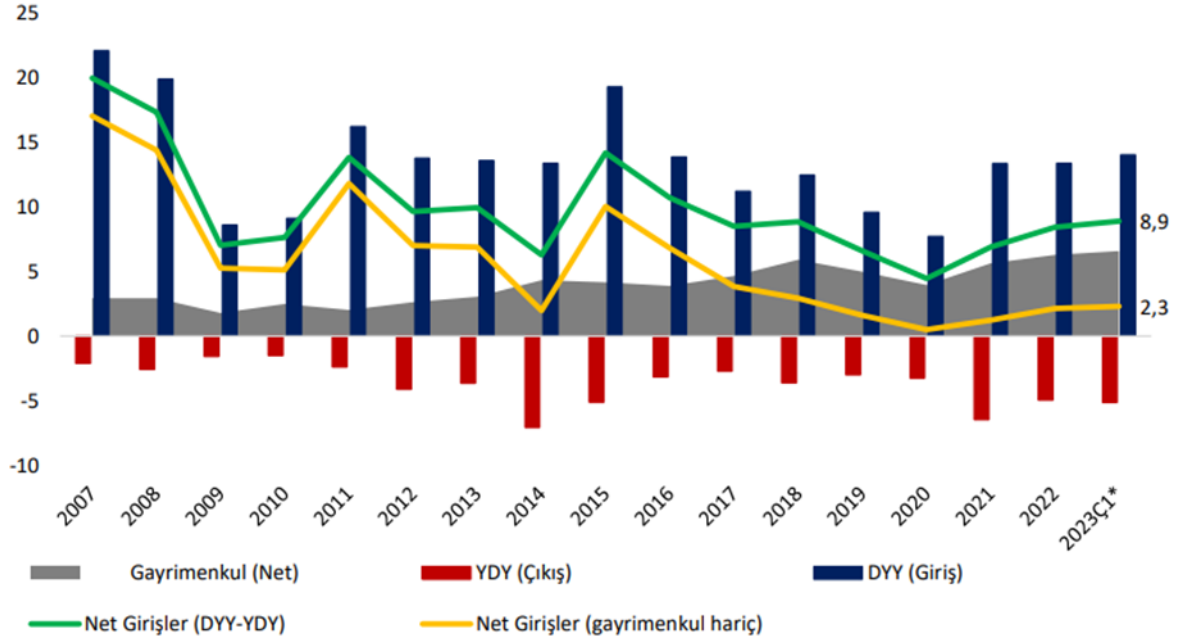
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Aralık 2023'te 77,4 olarak kaydedilmiştir.

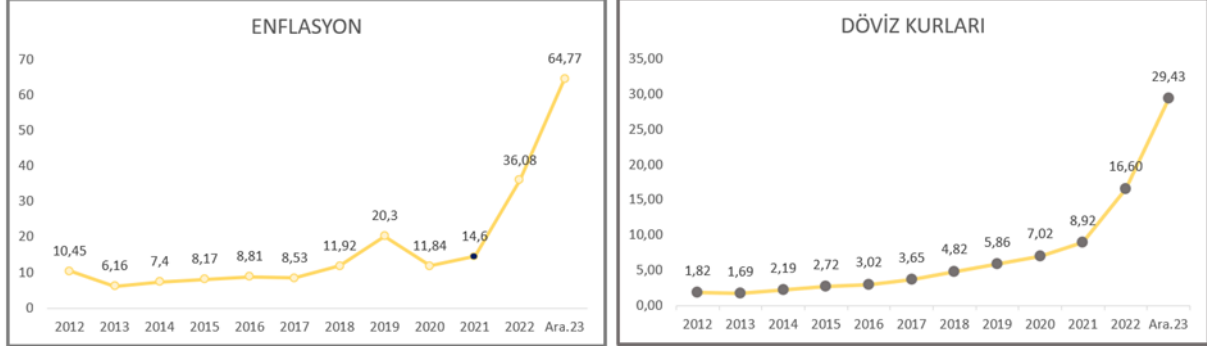
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Kaynak: TCMB

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise 8,9 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azalmıştır. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedilmiş Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturmuştur. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5 azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görülmüştür.

Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekmiş böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmıştır. TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetmiş konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 olmuştur. Aralık 2023'te USD 29,4382 TRY ve Euro 32,5739 TRY olarak, Mart 2024'te ise USD 32,2854 TRY ve Euro 34,8023 TRY olarak kaydedilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazında tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6371 ada, 6 parsel olarak kayıtlı 6.675,41 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Kocaeli	Gebze	Sultan Orhan	-	-	6371	6	Arsa	6.675,41

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 09.01.2020 tarih ve 700 yevmiye numarası ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mülkiyet değişiminin olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 6371 Ada 6 Parselin Mülkiyet Bilgileri

6371 Ada 6 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	09.01.2020-700

*Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş. şirket unvanı AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş olduğu tespit edilmiştir.

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Webtapu sayfasından 26.04.2024 tarihinde, saat 11:38'te temin edilen takyidat belgesine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen kayda rastlanılmıştır. Takbis belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri

Ada/Parsel	Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih/Yevmiye
6371/6	Beyan	Diğer (Konusu: 30.07.2020 tarih 33315 sayılı yazı ile imar uygulamasının iptaline yönelik şerh vardır.) Tarih: Sayı- (Şablon: Diğer)	30.07.2020/17037

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Gebze Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1 Parsellerin Kadastro İncelemesi

Mevcut İmar Planı Plan Notları:

Genel Hükümler:

- 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan açıklama raporu, alan için yaptırılan jeolojik ve jeoteknik etüd raporu ve uygulama hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri ile 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri geçerlidir. Ancak İSKİ sorumluluğunda yer alan su havzaları içerisinde kalan alanlarda, İSKİ içme suyu Havzaları Yönetmeliğinde su havzaları ile ilgili olarak getirilmiş yapılaşma koşullarına aykırı yapılaşma koşulu getirilemez ve plan hükümlerinin 5. maddesine göre işlem tesis edilir.

"T " Sembollü Ticaret Alanı Plan Notları

- Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, show roomlar, 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.
- Planda yol boyu ticaret olarak yapılan tarama şematik olup tarama olan yoldan cephe alan parselin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.
- İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş ticaret adalarında; mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'tan çıkmalar 1.20 m'den fazla olamaz.
- 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.
- Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmelik hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada ön cephe hattı mevcut yapılaşmaya uydurularak imar planı üzerinde belirtilmemişse bahçe mesafelerini 3m.ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.
- Planda Tercihli Ticaret Alanı kararı getirilen ve "T1" lejantı ile gösterilen 6 alanlarda, inşa edilecek binanın tamamı ticaret kullanımlı olmak koşuluyla kat yüksekliği 4 kattır. Bu alanlarda zemin katı ticaret, diğer katları konut kullanımlı inşa edilecek binalarda kat yüksekliği 3 katı geçemez.
- Toptan Ticaret Alanları; Bu alanlar, bölgesel ölçekte hizmet vermek amacıyla oluşturulmuş ve içerisinde, toptan satış yapan işyerleri, sebze-meyve halleri, balık halleri, lojistik amaçlı tesisler, kargo şirketleri, perakende satış yapmayan ve üretim faaliyeti içermeyen ticari depolar, vb. işyerleri ile bu kullanımları destekleyen teknik altyapı tesislerinin bulunacağı alanlardır.
- İSKİ İçmesuyu Havzası sınırları haricinde kalan Toptan Ticaret Alanlarında E:0.80 Hmaks:12.50 yapılaşma koşulları, İSKİ İçmesuyu Havzası sınırları içerisinde kalan Toptan Ticaret Alanlarında ise E:0.25 Hmaks: 12.50 yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9.50 metreyi geçemez. 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.
- Rekreatif Ticaret Alanları; Bu alanlar rekreatif ve gastronomi amaçlı ticari faaliyetleri içeren alanlardır. Bu alan sınırları içerisinde zemini dolgu olmayan kısımlarda, sökülüp takılabilir malzemeden inşa edilmek koşuluyla E:0.05 ve Hmaks:6.50 yapılaşma koşullu ticari amaçlı yapılar inşa edilebilir. Bu alan içerisinde kalan ve zemini rehabilite edilen dolgu alanlarında hiçbir şekilde yapı inşa edilemez. Ancak dolgu alanlarında rekreatif amaçlı hobi bahçesi, yürüyüş parkuru, piknik alanı, botanik parkı vb. yapılaşma gerektirmeyen faaliyetler gerçekleştirilebilir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; konut kullanımı yer alamaz, minimum ifraz şartı 1500 m²'dir. 1500 m²'nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri

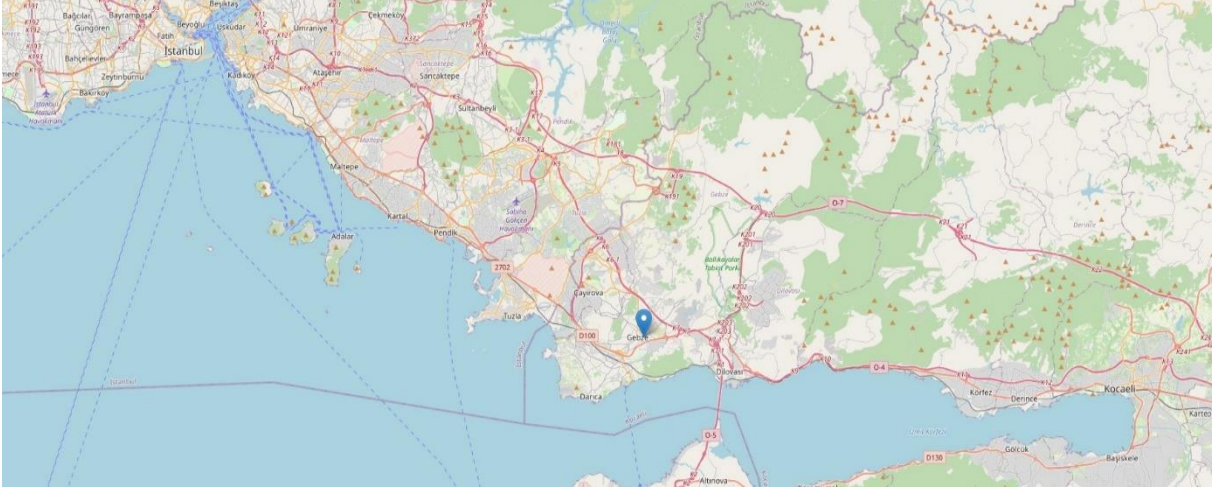
almak, cephe ve çevre düzenlemelerine ilişkin projelerini hazırlamak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.

- Özel Proje Alanında (T) ve Rekreatif Ticaret Alanları kapsamında kalan tesislere ilave tesis yapılmak istendiğinde toplamda E: 0.60'ı geçmemek şartıyla, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma 7 koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında: her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; ticari kullanımda yer alan tüm mevcut yapılarda ve yapılacak ticari yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını teşvik etmek amacıyla, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb) ile enerjisinin tamamını sağlayan binalarda imar planındaki emsal değeri 0,20 artırılır. Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb), su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir.
- İSKİ havzasında kalan "Konut + Ticaret" kullanımlarında gösterilen emsal değeri, konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğun %60 karşılığını ifade eden değerdir. Konut + Ticaret kullanımında parselin tamamının ticaret amaçlı kullanılması halinde emsal:0,25, parselin tamamının konut amaçlı kullanılması halinde emsal:0,15 değerini geçemez. Konut + Ticaret kullanılması halinde toplam inşaat alanının en çok %60'ı konut alanı olarak kullanılabilir.

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

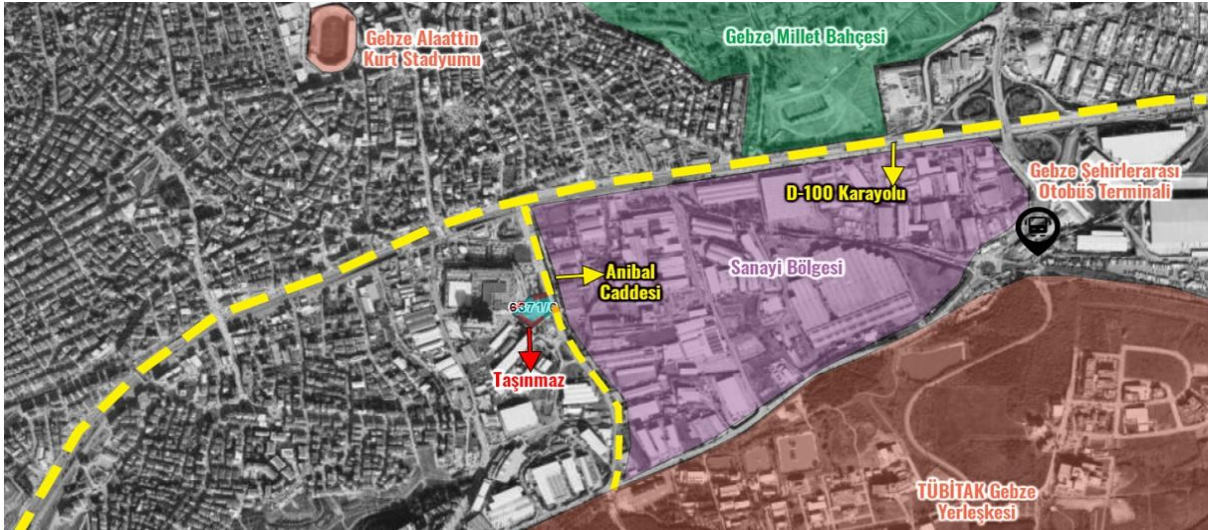
Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

sanayi şehri olmasını beraberinde getirmiştir. Gebze, Çayırova ve Darıca ile İstanbul ilçeleri tam anlamıyla birleşmişlerdir. Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova'dır. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33,7'sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY'sının %1,69'unu üretmiştir. Gebze Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Harita 2 Makro Ölçekte Gebze İlçesi Konumu,

Taşınmaz Konumu



Harita 3 Mikro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

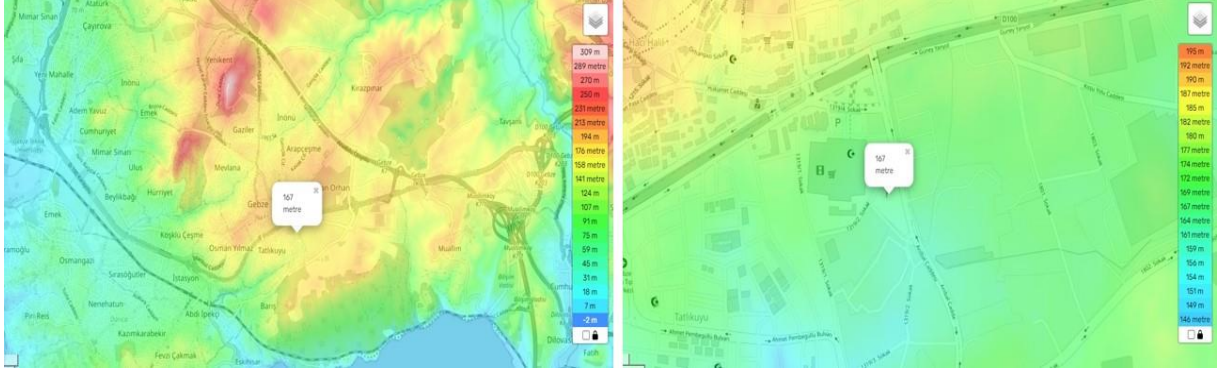
Değerlemeye konu taşınmazlar: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, Tatlıkuyu Mevkii, Anibal Caddesi, 6371 Ada 6 numaralı Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Gebze Gümrük Müdürlüğü önünden Terminal Caddesi üzerinden ayrılarak, İstanbul İzmit yolu (D100 Karayolu) ile Hükümet Caddesine girilir. Güneybatı yönünde sırasıyla Hükümet caddesi üzerinde yaklaşık 550m gidilir, sola Anibal Caddesi dönülür, yaklaşık 350m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz sağ kolda 6371 Ada 6 numaralı Parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde; 'Gebze Center AVM, Gebzesem Spor Eğitim Merkezi, Bilim Parkı, TÜBİTAK Ulusal Metroloji Enstitüsü (UME), Gebze Küçük Sanayi Sitesi, Medical Park Gebze, Merkez Hastanesi, Gebze Fatih Devlet Hastanesi, Özel Gebze Medar Hastanesi, Gebze Belediyesi, Tatlıkuyu Kapalı Pazar Yeri, Gebze Terminali, Gebze Alaettin Kurt Stadyumu, Özel Yüzyıl Hastanesi Gebze, Gebze Anadolu Lisesi, Gebze Kültür Merkezi' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Kuzeybatı yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Güney, doğu ve güneybatı yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı bulunmamaktadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Kocaeli, Gebze ilçesi, Karadeniz ve Akdeniz bölgeleri arasında bir geçiş özelliği taşımaktadır. Yaz mevsimi sıcak ve az yağışlı, kış mevsimi oldukça serin ve daha ziyade yağışlı geçmektedir. Yıllık yağış ortalaması 550 mm. En çok yağış Aralık-Ocak aylarında, en az yağış ise Ağustos ayındadır. En sıcak ay ortalaması 24.2 derece ile Ağustos ayı, en soğuk ay ortalaması 6.5 derece ile Ocak ayıdır.



Şekil 4 Taşınmazın Konumu Yakın Ölçek

Şehir içi

Kocaeli, Gebze'de ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. Gebze, Marmara Bölgesinin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. İlçe sınırları içinde, göl, dağ, akarsu bulunmamakla beraber, yaklaşık 650 metre yüksekliği geçmeyen tepelerin ve sırtların varlığından söz edilebilmektedir. Bu tepelerin en yüksekisi Gaziler Tepesi'dir. Ancak akarsu yerine dereler ve derecikler mevcuttur.

Karayolu

Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır. Gebze, Marmara sahiline 7 km., İzmit'e 49 km., İstanbul'a 45 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

Demiryolu

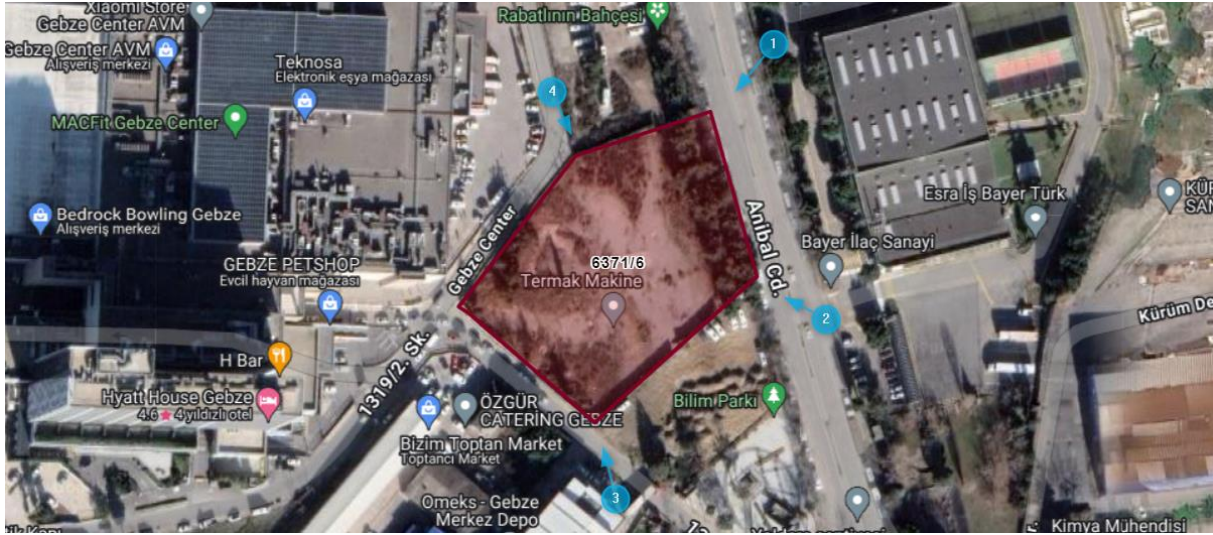
Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli iline bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuştur. Yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi bölgesidir. Günümüzde Gebze kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Eski Gebze şimdiki kasabanın yakınındadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazın açık adresi; Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi (Tatlıkuyu Mahallesi), Anibal Caddesi üzerinde 6371 Ada, 6 Parsel, Gebze/Kocaeli'dir. Değerleme konusu gayrimenkul, 6371 Ada, 6 parsel sayılı 6.675,41 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parselin Anibal Caddesine yaklaşık 59 metre cephesi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şeklindedir. Parselin cepheli olduğu aksa olan cephesi 180 m, derinliği ise parsel aksından itibaren 73 m ebatlarındadır. Parsel düze yakın bir eğim yüzdesine sahiptir.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, parsel sınırı belirlidir.



Şekil 5 Taşınmazın Konumu



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Taşınmazın yer aldığı bölge gerek Mağaza gerekse de ofis için tercih edilen bir lokasyon özellikleri taşıyor olması,
- Parselin ticaret imar haklarına sahip olması,
- Ulaşım alternatiflerinin güçlü olması
- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle reklam ve ticari kabiliyetinin güçlü olması
- Eskişehir Feribot İskelesi ve Osmangazi Köprüsüne yakın olması

❖ Zayıf Yanlar

- Bölgede genelinde imar planı iptal kararı olması sebebiyle yapılaşma izninin bulunmaması
- Yaya aksının yoğun olmadığı bir sokak/cadde cephesi olması
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin, rekabet edeceği birçok alternatif benzer projelerin bölgede yer alması
- Sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle, oluşan gürültü ve hava kirliliği

❖ Fırsatlar

- Bölgenin ana araç ulaşım aksı, D100 karayoluna bağlantısı olan Anibal Caddesi'ne yakın olması
- Taşınmazın yakınında bulunan AVM, hastane ve kamu kurumları gibi bilinirliği yüksek donatı alanları taşınmaz için potansiyel teşkil etmesi
- Plan kapsamında ticaret (T) lejantı kapsamında çeşitli alternatif fonksiyonlarının yapılabilmesine olanak sağlaması
- Parsel üzerinden herhangi bir yapının bulunmaması sebebiyle yapılaşma hızına olumlu etkileri

❖ Tehditler

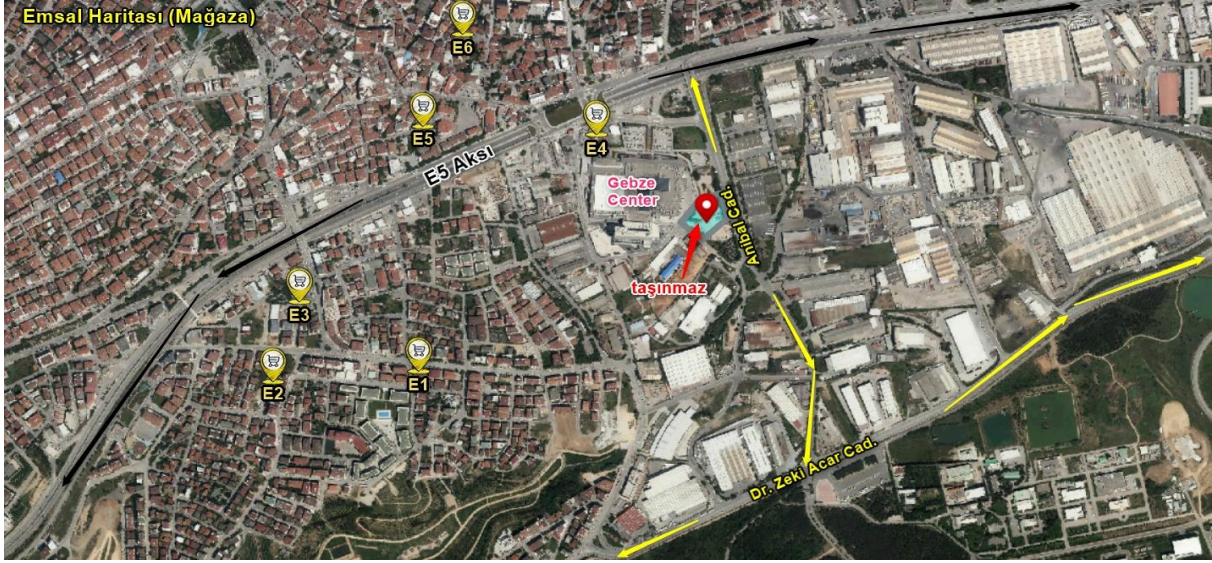
- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- Kocaeli ilinin birinci derece deprem bölgesinde yer alıyor olması
- Gayrimenkulün büyük montanlı bir mülk olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi

5.2.2. Ticari Birimler Mağaza Emsalleri

Konu parsel üzerinde sahip olunan imar hakkına esas proje geliştirme çalışmasında, belirlenen alt fonksiyonlardan biri olan mağaza birimlerinin olası satış değerleri tahminleri kapsamında nakit akışlarına girdi sağlaması için pazarda Mağaza fonksiyonlarına yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler nitelikli sayılabilecek bir gayrimenkul projesi niteliğinde olması planlanmıştır. Ancak yakın bölgede nitelikli benzer gayrimenkul projesi arzi oldukça kısıtlı olup, yakın çevrede bulunan münferit tarzdaki perakende mağazaları araştırılmıştır.

Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde bölge ana akslarda yer alan gayrimenkuller değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Mağaza Konumları)

Satılık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Tatlıkuyu Mahallesi	Tatlıkuyu Mahallesi	Tatlıkuyu Mahallesi	Tatlıkuyu Mahallesi	Sultanorhan	Tatlıkuyu Mahallesi
Cepheli Olduğu Aks	Pembe Güllü Bulvarı	Körfez Caddesi	Körfez Caddesi	E5 Yan Yol	Hükümet Cad.	E5 Yan Yol
Ticari Hareketlilik	Çok İyi	İyi	İyi	Orta	İyi	Orta
Bina Yaşı	5-10	5-10	11-15	30+	0	11-15
Bina / Proje Niteliği	Standart Bina	Standart Bina	Standart Bina	Kötü Tadilat Gerekli	İyi Nitelikte	İyi Nitelikte
Ulaşılabilirlik	Çok İyi	İyi	İyi	İyi	Kolay	İyi
Yakın Çevre Geliştirmeleri	A101 BİM Mopas			Gebze Center Hyatt House Lujail	Gebze Tapu Müdürlüğü Gebze Nüfus Müdürlüğü BP	Gençallar Konak Otel QNB Şubesi
Dükkan Cephe Uzunluğu	5 m	10 m	10 m	5 m	3,5 m	8,50 m
Mevcut Kullanım	Yeme-İçme	Boş Dükkan	Market	Otomotiv (Boş)	Yeme-İçme	Boş Dükkan
Köşe / Ara Özelliği	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Depo	Var	Var	Var	Yok		
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	BK+ZK	BK+ZK+hak	BK+ZK	ZK+AK	ZK	ZK
Pazarlanan Alan	180	140	240	75	70	150
Bodrum Kat	60	65	120	0	0	0
Zemin Kat	120	65	120	50	70	150
Asma Kat	0	30	0	25	0	0
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0	0
Etkin Zemin Kat Alanı, m²	129	84	138	58	70	150
Talep Edilen Satış Fiyatı	15.100.000,00	6.000.000,00	13.500.000,00	3.000.000,00	5.350.000,00	7.500.000,00
Paçal Alan Üzerinden Birim Fiyat, TL/m²	83.888,89	42.857,14	56.250,00	40.000,00	76.428,57	50.000,00
Etkin Zemin Kat Alanı Üzerinden Birim Fiyat, TL/m²	117.054,26	71.641,79	97.826,09	52.173,91	76.428,57	50.000,00

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analizi)

Bölgede araştırılan ticari birimler (Mağaza) için gerçekleştirilebilir fiyat analizi iki farklı şekilde yapılmıştır. Ticari birimlerde birim değer yüksekliği zemin kat özelinde gerçekleşmektedir. Ancak emsaller zemin kat dışında asma kat, bodrum kat gibi eklentileri olan alanları da kullanması sebebiyle emsallerin etkin zemin kat alanı hesaplanmıştır. Etkin zemin kat alanı hesabı, zemin kat alanı dışında kullanımı olan katların zemin kat alanına belirli oranlar ile dönüştürülmesi sonucunda ulaşılmıştır.

Pazar Değeri Tespiti analizinde, Mağaza nitelikli emsallerin gerçekleştirilebilir birim satış fiyatları (Paçal Alan Bazında) 40.000 - 83.889 TL/m², gerçekleştirilebilir birim satış fiyatları (Etkin / İndirgenmiş Zemin Kat Alanı Bazında) 50.000 - 117.054 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal analizinde, Ticari olarak perakende etkisinin en yoğun olduğu akslar Ahmet Pembegüllü Bulvarı olarak belirlenmiştir. Bu aksta birim fiyatların 60.000-100.000 TL/m² arasında olduğu gözlenmiştir.

5.2.3. Ticari Birim Emsal Ayarlama Tablosu

Pazarda tespit edilen emsaller ışığında emsaller konu taşınmaz bünyesinde hipotetik olarak geliştirmeye konu edilen projede yer alması planlanan mağaza konseptine göre değerlendirilerek projedeki ortalama birim mağaza satış fiyatı analiz edilmeye çalışılmıştır.

Proje geliştirme kapsamında, projedeki her bir mağaza BK (103,12 m²) + ZK (190,63 m²) + AK (103,12 m²) toplam paçal alan 396,87 m²'den oluşması planlanmıştır.

Emsal ayarlama tablosun sonucunda kat bazında mağaza birim satış fiyatları aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)	Ort. Mağaza Alanı	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	190,63	129	84	138	58	70	150
Paçal Alan, m ²	396,87	180	140	240	75	70	150
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		15.100.000	6.000.000	13.500.000	3.000.000	5.350.000	7.500.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Etkin Zemin Kat Alanı Bazında)		117.054,26	71.641,79	97.826,09	52.173,91	76.428,57	50.000,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Paçal Alan Bazında)		83.888,89	42.857,14	56.250,00	40.000,00	76.428,57	50.000,00
Tahmin Edilen İskonto Oranı		13%	10%	10%	10%	10%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² (Etkin Zemin Kat Alanı Bazı)	74.020,11	101.837,21	64.477,61	88.043,48	46.956,52	68.785,71	47.500,00
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² (Paçal Alan Bazında)	52.410,91	72.983,33	38.571,43	50.625,00	36.000,00	68.785,71	47.500,00
Konum	Anıbal Caddesi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	-	-5%	0%	0%	-5%	-3%	-5%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	190,63	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-5%	0%	-15%	-15%	-15%	0%
Ticari Hareketlilik	Kısmen Hareketli	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		-20%	0%	-5%	20%	-10%	-5%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti		Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama		10%	0%	0%	10%	10%	0%
Nitelikli Proje / Bina Niteliği Etkisi		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Nitelikli Proje / Bina Etkisi İçin Ayarlama		20%	20%	20%	20%	20%	20%
Bina Yaşı	0	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Bina Yaşı İçin Ayarlama		5%	5%	5%	40%	5%	0%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m ²	79.834	101.907,68	81.241,79	89.579,84	84.085,61	70.744,82	51.442,50
Emsal Ortalaması, Paçal Alan Bazında, TL/m ²	59.966	73.033,84	48.600,00	51.508,41	64.465,63	70.744,82	51.442,50

Tablo 12 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Emsal ayarlama tablosunda konu projede yer alması muhtemel mağaza üniteleri için etkin zemin kat alanı için birim satış değeri 79.834 TL/m² Bodrum Kat Alanı için 30.000 TL/m² Asma Kat Alanı için 52.000 TL/m² olarak hesap edilmiş, paçal alan bazında birim satış değeri 59.653 TL olarak saptanmıştır. Tüm bu etmenler dikkate alındığında, proje geliştirme varsayımlarında belirlenmiş mağaza alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere paçal alan bazında birim satış değerinin 60.000 TL/m² olabileceği analiz edilmiştir.

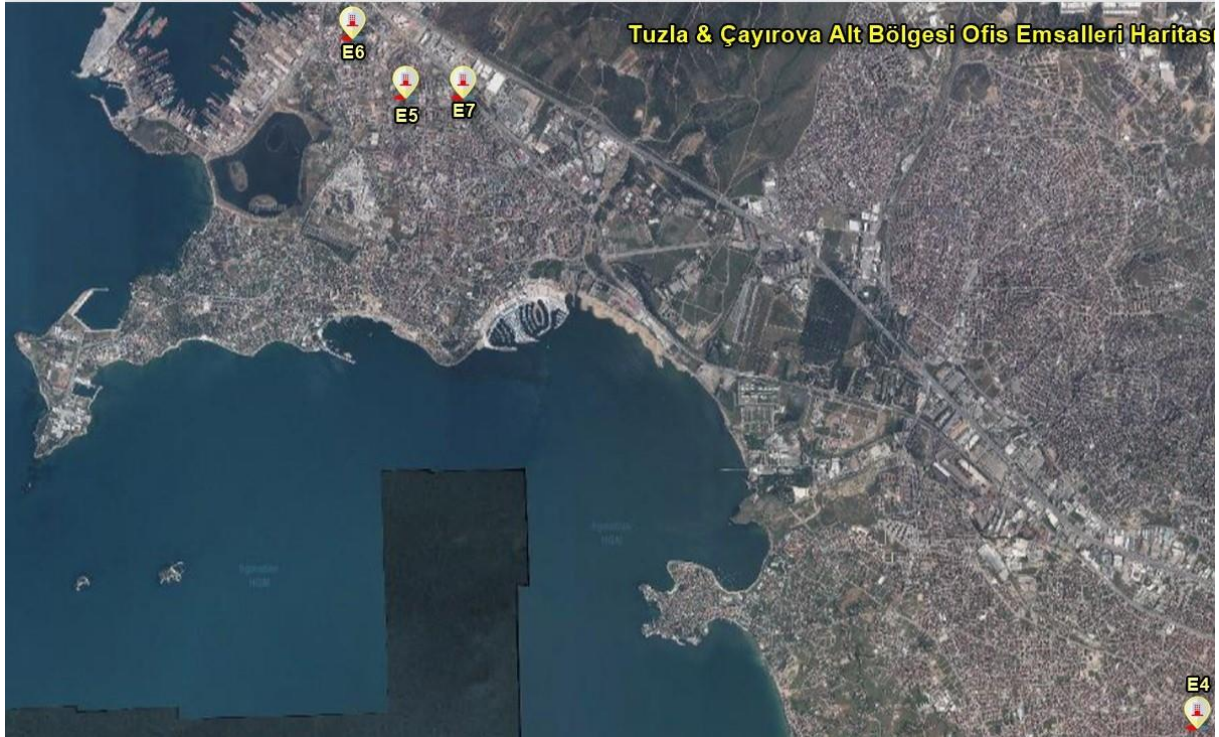
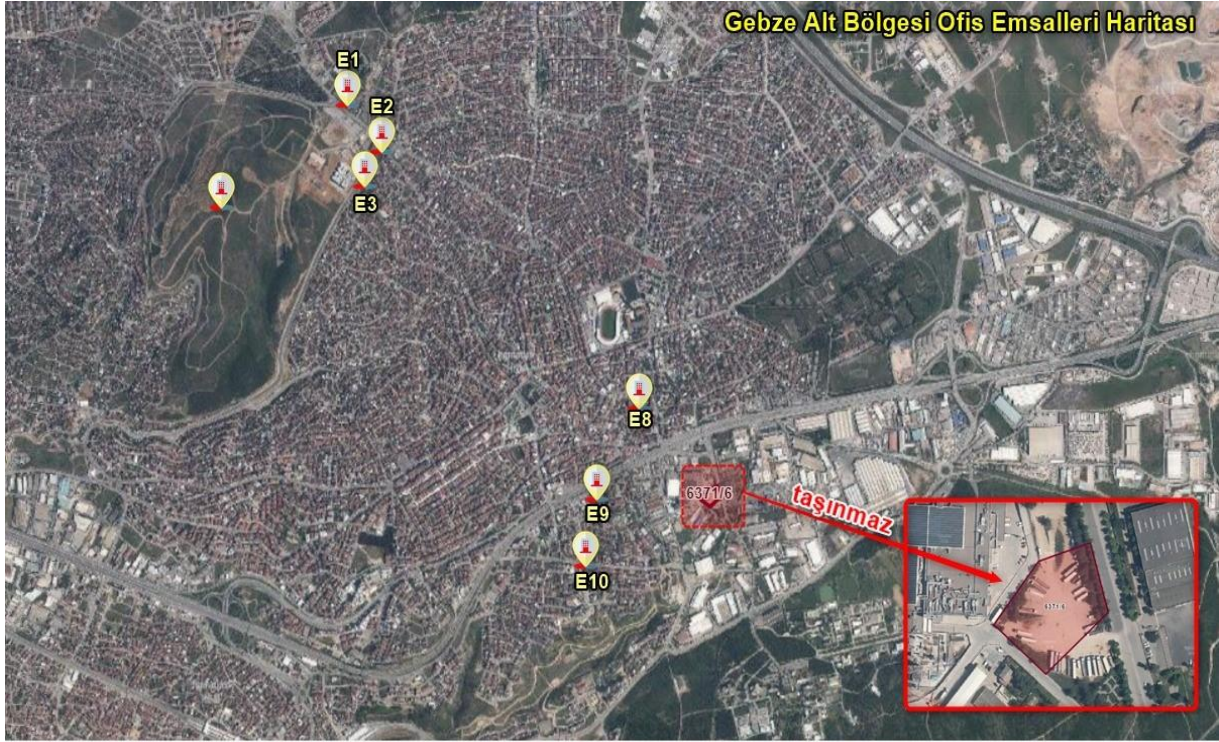
5.2.4. Ofis Emsalleri

Konu parsel üzerinde mer-i imar planı kapsamında, geliştirme yaklaşımında Mağaza + Ofis fonksiyonlarına yönelik proje geliştirme çalışması yapılmış olup, bu fonksiyonlara yönelik piyasada emsal analizi yapılmıştır. Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler gayrimenkul projesi niteliği taşıması sebebiyle, ofis emsalleri de bölgede bulunan nitelikli projeleri veya emsal kıtlığı sebebiyle İstanbul'un Kocaeli iline en yakın yerleşkesi olan Tuzla İlçesinde yer alan Ofis projelerindeki ünitelerden seçilmiştir. Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde yer alan Adliye Sarayı bölgesinde bulunan Vizyon Plaza Gökdemir Plaza ve Elmas Plazalardır. Ancak söz konusu projeler, konu taşınmaza göre dezavantajlı lokasyon özelliğine sahiptir.

Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Nitelik	Emsal Sırası	Proje	Konum	Tip	Pazarlanan Alan	Talep Edilen Fiyat	Pazarlık Sonrası Gerçekçi Fiyat	Birim Fiyat
Nitelikli Ofis Projeleri	1	Vizyon Plaza	Gebze/Gaziler	1+1	65	2.750.000	2.400.000	36.923
				3+1	126	4.350.000	3.850.000	30.556
				2+1	105	4.300.000	3.750.000	35.714
	2	Usta Plaza	Gebze/Gaziler	1+0	52	3.200.000	2.500.000	48.077
	3	Elmas Plaza	Gebze/Gaziler	1+1	45	1.995.000	1.500.000	33.333
	4	Tümev Plaza	Darıca	1+1	64	5.900.000	5.000.000	78.125
	5	Tuzla Ticaret Merkezi	Tuzla/Evliya Çelebi	2+1	118	5.750.000	5.000.000	42.373
	6			3+1	200	17.500.000	12.500.000	62.500
		MSY Karina İş Merkezi	Tuzla/Evliya Çelebi	1+1	70	5.500.000	4.000.000	57.143
	7	Marmara Plaza	Tuzla/İstasyon	1+1	60	3.500.000	3.000.000	50.000
				1+1	70	4.000.000	3.000.000	42.857
Standart Ofis Binası	8	Şahinler İş Merkezi	Gebze/Hacıhalil	2+1	90	3.550.000	3.000.000	33.333
Standart Ofis Binası	9	N/a	Gebze/Tatlıkuyu	1+1	100	4.100.000	3.200.000	32.000
Standart Ofis Binası	10	N/a	Gebze/Tatlıkuyu	Ofis Katı	100	6.250.000	5.250.000	52.500
Ortalama								45.388

Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Ofis Analizi)



Harita 6 Emsal Haritası (Satılık Ofis Konumları)

Taşınmazın bulunduğu bölgede birçok ofis projesinin olduğu gözlenmiş olup, yapılan gözlemlerde bölge de ofis projesi çok yoğun olmadığı gözlemlenmiş olup, bina niteliğinde yapıların talep gördüğü izlenmiştir. Stok olarak dar bir yelpazede şekillenen ofis emsalleri görülmekte olup, genel talebin arzı karşılamadığı izlenmiştir. Bölgede araştırılan Ofis üniteleri için gerçekleştirilebilir birim satış fiyat aralığının 30.600-78.125.-TL/m² arasında olduğu gözlenmiştir.

Konu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel nitelikli ofis binasında yer alması muhtemel ofis ünitelerinin, pazarda bulunan ofis projeleri analizinde, gelir yaklaşımında kullanılmak üzere ofis ünitelerinin birim satış değerinin 45.000 TL/m² olabileceği analiz edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 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.

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdir edilen yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsanın değer tespitinde kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme taşınmazın mevcut imar haklarına esas ve fonksiyonuna göre hipotetik anlamda geliştirme çalışması yapılmıştır. Bu yaklaşım gelir yaklaşımına altlık oluşturmak için kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmazların askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak arsanın mevcut imar fonksiyonu olarak belirlenmiş olan "Ticaret" olarak geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı" temsil edeceği düşünülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltilen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Konu gayrimenkulün mevcut plandaki yapılaşma şartları esas alınarak, emsal niteliği taşıyan gayrimenkullerin de benzer yapılaşma koşullarına haiz olan plan iptali bulunan (yaklaşık 200 ha arazi içerisinde yer alan) taşınmazlar olması ile değerlendirme çalışması bu çerçevede tamamlanmıştır.

Tablo 14 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ DEĞERLENDİRME/ AYARLAMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Brüt Arsa Alanı, m ²	6.675,41	2.513	2.000	963	3.507	2.405	1.384
Net Arsa Alanı, m ²	6.672,00	2.041	2.000	961	3.507	2.405	1.384
Talep Edilen Fiyat, TL		63.000.000	64.000.000	31.500.000	145.000.000	68.000.000	45.000.000
Tahmin Edilen Pazarlık Oranı		12,70%	14,06%	20,63%	17,24%	11,76%	11,11%
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		55.000.000	55.000.000	25.000.000	120.000.000	60.000.000	40.000.000
Gerçekleşebilir Bitim Fiyat, TL/m ²		26.948	27.500	26.004	34.217	24.948	28.902
Emsal Değerlendirme Kriterleri							
Konum Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	10%	0%	5%	5%
Ticari & Reklam Kabiliyeti Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Ticari & Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	10%	0%	-10%	10%
Parsel Şekli Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	5%	5%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	5%	0%	10%	0%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi		20%	20%	25%	20%	20%	-5%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	5%	5%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	-5%	-5%	15%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (Güncel)	37.498	32.337	33.000	39.232	39.008	39.456	41.956
DEĞERLEME TABLOSU							
Taşınmazın Parsel Alanı	6.671,80						
Hesaplanan Piyasa Değeri, TL	250.180.433						
Nihai Değer	250.000.000,00						

Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumsallaştırma sonucu birim m² aralığı **32.337 – 41.956 TL/m²** arasında değişmektedir. 6371 Ada 6 Parselin geliştirilmemiş arsa değeri **250.000.000,00.-TL** olarak tespit edilmiştir.

7.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde proje geliştirme kapsamında, arsa üzerinde inşa edilebilecek yapı alanı, fonksiyonların dağılımı ve satılabilir alanlar hesap edilmiş olup, belirlenen parametreler ışığında geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur.

7.2.1. Proje Geliştirme Varsayımları

Bu başlıkta konu gayrimenkul üzerinde imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımakla beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir. Tahmin edilen proje alanları için; plan notları, tip imar yönetmeliği, Kocaeli imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

Sınırlamalar;

- Taban Alanı Katsayısı %40 olarak uygulanmış ve tamamı ticari ünite için ayrılmıştır.
- Geriye Kalan Alan Ofis Alanı olarak planlanmıştır.

Ofis Alanı : 8.348,58 m² / %60

Mağaza Alanı : 5.552,22 m² / %40

Zemin Altı İnşaat Alanı : 7.841,04 m²

Toplam İnşaat Alanı : 20.991,44 m²

Tablo 15 Proje Geliştirme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ				
İl	İstanbul	40%	Kullanılan TAKS	e
İlçe	Pendik	2.668,80	Taban Alanı	a x e
Mahalle	Kurtköy (Yenişehir)	10.008,00	Emsale Esas İnşaat Alanı	a x b
Ada	3978	3.002,40	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)	a x b x %30
Parsel	16	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı	g
Net Parsel Alanı	6.672,00 a	140,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)	g x c x d
Planda Belirtilen Emsal	1,5	750,40	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri	x+w+y
Emsal Artışı	0	13.900,80	Toplam Satılabilir Alan	h
EMSAL HAKKI	1,5 b	38,90%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı	h / (axe)
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Hariç)	10 Kat	5.552,22	Mağaza	40%
TAKS	0,40	8.348,58	Ofis	60%
Çekme Mesafeleri				
Ön	-	7.841,04	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı	k
Arka & Yan	-	800,64	Sığınak & Teknik Hacim	
Kat Dağılımı	2BK+ZK+9NK	40,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)	
Toplam Kat Adeti	9 c	6.250,00	Otopark Alanı	
Blok Adeti	1 d	750,40	Satılabilir Alana Eklenecek Alanlar	x+w+y+z
		20.991,44	Toplam İnşaat Alanı	h + k

7.2.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları

Benzer Plazalarda ve yapılarda güncel maliyetlerden elde edilen veriler ışığında fonksiyon tiplerine göre birim maliyetler aşağıdaki şekilde kullanılmıştır. Toplam maliyetlerin elde edilmesi amacıyla brüt inşaat alanı ile çarpılmıştır. Tüm inşaat işleri maliyetlerine ek olarak yüklenici/yatırımcı tarafından proje geliştirme, izinler, denetim ve yönetim maliyetleri için toplam maliyet üzerinden çeşitli oranlarda bütçe ayrılmıştır.

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, parsel üzerinde geliştirme varsayımlarına konu alternatiflerin geliştirme maliyeti tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. Maliyetler KDV hariç olarak değerlendirilmiştir.

Tüm fiyat keşiflerinde optimum pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin kapasitesi ve becerisi maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi ve Aydınlatma)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Proje Yönetim Gideri, Reklamasyon, Satış Ofisi, Açılış Harcamaları Mimari & Mühendislik)
- Geliştirici Primi/Karı (Konut + Ticaret Projesi İçin Nakit Akışlarına Yansıtılmak İçin Kullanılmıştır.)

Projelerin İnşaat Süresi 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Proje geliştirme varsayımlarına göre Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Tablo 16 Geliştirme Maliyeti

Toplam İnşaat Alanı, m ²	20.991,44
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m ²	13.150,40
Zemin Altı İnşaat Alanı, m ²	7.841,04
Arsa Alanı, m ²	6.672,00
Bina Oturumu Hariç Peyzaj Alanı, m ²	4.003,20

PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ	Birim Maliyet ABD\$/m ²	Toplam Maliyet ABD\$	Birim Maliyet TL/m ²	Toplam Maliyet TL
BİNA MALİYETİ				
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)	185	2.432.824	5.972	78.531.559
İnce İnşaat (Zemin Üstü)	205	2.695.832	6.617	87.021.457
Mekanik & Elektrik				
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	85	1.784.272	2.744	57.596.313
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	95	1.994.187	3.067	64.372.350
Zemin Altı İnşaat Maliyeti	210	1.646.618	6.779	53.152.842
Toplam Bina Maliyeti	69,05%	502,8	10.553.734	16.229
BİNA DIŞI MALİYETLER				
Alt Yapı	55	366.960	1.775	11.845.469
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	55	220.176	1.775	7.107.281
Toplam Bina Dışı Maliyetler	3,84%	28	587.136	903
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI	73%	530,73	11.140.870	17.132
DİĞER MALİYETLER				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	1,8%	9	194.965	300
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,0%	5	111.409	171
Proje Yönetim Gideri	2,0%	11	222.817	343
Yapı Denetimi	1,0%	5	111.409	171
Yasal İzinler Danışmanlık	2,0%	11	222.817	343
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,0%	11	222.817	343
Toplam Diğer Maliyetler	7,11%	52	1.086.235	1.670
Toplam Geliştirme Maliyeti		582,48	12.227.104	18.802
Geliştirici Karı / Primi	25%	145,62	3.056.776	4.701
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet		728,10	15.283.880	23.503

7.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değer in gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değer in gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

7.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun projenin hipotetik alan programı tahminlerine esas, projeden elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır. Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Alternatiflere göre oluşturulan varsayımlar aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

T Lejantı Kapsamındaki Nakit Akışı Varsayımları

- Çalışmada oluşturulan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesabı için indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi ve Satış Süresi 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Satışların peşin olarak gerçekleştiği varsayılmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 3 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme hızı 1. Yıl: %30, 2. Yıl: %35, 3.Yıl: %35 olarak gerçekleşmesi planlanmıştır.
- Satışa Konu 83 adet ofis ve 14 adet mağaza ticari birim öngörülmüştür.
- İndirgeme Oranı %30 olarak hesap edilmiş olup, hesap parametreleri nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025: %35, 2026: %24, 2027: %20 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ofislerin satış fiyatı 2024 sonu için 45.000 TL/m², Mağaza 60.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı içinde olunan yılın belirlenen enflasyon oranı üzerinde olacak şekilde ve proje görünürlüğü arttıkça fiyatlarında kademeli artacağı inşaat bitimine yaklaştıkça fiyatların enflasyon oranına yaklaşacağı varsayılmıştır.
 - ✓ Ofis & Mağazalar Fiyat Artış Oranı 1. Yıl: %42, 2. Yıl: %28, 3. Yıl: %25
- Stok Erime Hızları yüzdesel olarak aşağıdaki gibi belirtilmiştir.
 - ✓ Ofis 1. Yıl: %30, 2. Yıl: %30, 3. Yıl: %40
 - ✓ Mağaza 1. Yıl: %20, 2. Yıl: %30, 3. Yıl: %50
- Satış pazarlama giderleri, satış komisyonlarını ve tapu harçlarını içermektedir.
- Çalışma kapsamında geliştirici karı düşülerek arsaya kalan değer hesap edilmiş olup, geliştirici karı, geliştirme, pazarlama ve arsa maliyeti toplamı üzerinden %25'i olacak şekilde kabul edilmiştir.

Tablo 17 İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

GEBZE ARSASI NAKİT AKIŞI		2024		2025		2026		2027	
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3				
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027				
Ofis S.A 8.348,58									
Mağaza S.A 5.552,22									
T. İnşaat Alanı 20.991,44									
Temel Parametreler		Ortalama							
Maliyet Artışı / Enflasyon Tahmini		26,3%	35,0%	24,0%	20,0%				
Fiyat Artışı Ticari & Ofis		31,7%	42,0%	28,00%	25,0%				
Fiyat Artışı Konut	RM	31,7%	42,0%	28,00%	25,0%				
İnşaat Maliyeti	TL/m2	18.803	25.384	31.476	37.771				
İnşaat Gerçekleşme		100,0%	30,0%	35,0%	35,0%				
Ticari - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	60.000	85.200	109.056	136.320				
Satış Gerçekleşme Oranı		100,00%	20,0%	30,0%	50,0%				
Satılan Alan	5.552,22		1.110	1.666	2.776				
Ofis - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	45.000	63.900	81.792	102.240				
Satış Gerçekleşme Oranı		100,00%	30,0%	30,0%	40,0%				
Satılan Alan	8.348,58		2.505	2.505	3.339				
KONSOLİDE NAKİT AKIŞI		2023		2023		2024		2025	
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3				
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027				
HASILATLAR TOPLAMI, TL	752.244.601	254.652.107	386.504.988	719.862.843					
Ticari Üniteler Hasılatı	352.515.275	94.609.829	181.650.871	378.439.315					
Ofis Üniteleri Hasılatı	399.729.326	160.042.279	204.854.117	341.423.528					
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)		TL	254.556.538	204.910.953	296.800.011	361.281.150			
Arsa Değeri (Y0'Da Paşin Ödenecek)		254.556.538							
İnşaat Maliyeti		0	159.854.329	231.255.929	277.507.115				
Müteahhit Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	25%		39.963.582	57.813.982	69.376.779				
Satış & Pazarlama & Maliyeti	2%	0	5.093.042	7.730.100	14.397.257				
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI		0	49.741.154	89.704.977	358.581.693				
ARSA GİDERİ DAHİL NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI		-254.556.538	49.741.154	89.704.977	358.581.693				
KAR HARIÇ İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI		-254.556.538	89.704.736	147.518.959	427.958.471				
DEĞERLEME TABLOSU		İNDİRGEME ORANI HESABI							
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	752.244.601								
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	386.114.537								
ŞATIŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	15.044.892								
YATIRIMCI KARI (ARSA + MALİYET + PAZARLAMA ÜZERİNDEN)	14,7%								
HESPALANAN ARSA DEĞERİ	254.556.538								
YUVARKATILMIŞ NİHAİ ARSA DEĞERİ	254.550.000								
ARSA ALANI	6.672,00								
GELİŞTİRİCİ KAR	96.528.634								
BİRİM ARSA DEĞERİ	38.152								
İÇ VERİM ORANI	49,38%								
RF = 2026 Yılı 3 Yıllık Devlet Tahvili (TL) getiri oranı ortalamaları dikkate alınmıştır.									
RM-RF= Piyasa Getirisi - Risksiz Getiri Oranı farkı alınmıştır.									
B = Gelişmekte olan ülkelerdeki gahrimenkul geliştiricileri ortalama Betası kabul edilmiştir.									
C =K+T Projesi İçin Diğer Risk Primi 4,00 kabul edilmiştir.									

Proje geliştirme kapsamında, gelir yaklaşımı analizi ışığında taşınmazın geliştirilmemiş arsa değeri **254.550.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görüldükçe pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.04.2024 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinde faydalanılmıştır. UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. 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 dâhilinde 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kapsamında sahada taşınmaz ile benzer nitelikteki arsa arzının yeteri kadar olması sebebiyle karşılaştırılabilirlik yeteri düzeyde yapılmıştır. Gelir yaklaşımında elde edilen sonuçlarda varsayımlara dayandığı için, karşılaştırılabilir emsal data setinin daha sağlıklı sonuç vereceği öngörülerek. Bu pazar yaklaşımında elde edilen arsa değeri nihai arsa değeri olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 18 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ		
*Pazar Yaklaşımı	250.000.000,00	7.744.733,58
Gelir Yaklaşımı	254.550.000,00	7.885.687,73

**Nihai Değerlemede İçin Seçilen Değerleme yöntemidir.

6.672 m² büyüklüğündeki değerlendirme konusu arsa niteliğindeki taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda oluşan nihai değeri **250.000.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

31.03.2024 değer tarihi itibarıyla hali hazırda geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Konu gayrimenkulün dahilinde olduğu imar planında gerçekleşmiş olan imar uygulaması kapsamında iptal kararı bulunması sebebiyle, hali hazırda taşınmazın bulunduğu bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmaktadır. İmar uygulaması iptal kararı sonrası, bölgedeki parsellerin kök parsel hallerine dönerek yeniden imar uygulaması görecektir. Konu gayrimenkulün mevcut plandaki yapılaşma şartları esas alınarak değerlendirme çalışması bu çerçevede yürütülmüştür.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme tabanlı gelir yaklaşımı sonuçlarını inceleyerek imar planındaki olumsuzluk içeren durum çerçevesinde irdelediğimizde, işbu hususların değere ve yapılaşmaya etkisi ile değer hesaplama aşamasında dikkate alındığını ve piyasa gerçekleriyle değerlendirme günü itibarıyla uyduğu kanaatindeyiz.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan temin edilebilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 19 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
6371 Ada 6 Parsel, TL	250.000.000,00	275.000.000,00
6371 Ada 6 Parsel, USD	7.744.733,58	8.519.206,94
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	İki Yüz Elli Milyon Türk Lirası	İki Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %10 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 29.03.2024 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:32.28 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **250.000.000.-TL (İki Yüz Elli Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

K.D.V. Dahil **275.000.000 TL (İki Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökân KALIR

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 401529

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

- Taşınmaz Görselleri
- İmar Durum Belgesi
- Takyidat Belgeleri
- Şirkete Ait SPK Lisansı
- Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri
- Uzmanlara Ait Özgeçmişler