

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 28.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-19

KOCAELİ / GEBZE



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler.....	3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4. İşin Kapsamı	7
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.4. Tapu Kayıtları	11
3.5. Takyidat Bilgileri	11
3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.8. 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
3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	15
3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler.....	15
3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
3.13. 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
3.14. 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	15
3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.1.1. Kocaeli İli	17
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı.....	17
4.1.3. Gebze İlçesi	18
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	23
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	23
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	23
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	23
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23

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.....	23
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	25
5.2. Maliyet Yöntemi	25
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	25
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	25
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	25
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	26
5.6.1. Satılık Arsa Emsalleri	26
5.6.2. Emsal Krokisi Arsa	27
5.6.3. Satılık Depo Emsalleri	28
5.6.4. Emsal Krokisi Depo	29
5.6.5. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre).....	29
5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	31
5.8. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	31
5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	31
5.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	32
5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	32
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	34
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
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.....	34
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
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	34
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	34
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.2. Nihai Değer Takdiri	36
7.3. Beyan.....	37
7.4. Ekler.....	37

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-19
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 KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_04
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 daha önce hazırlanmış 18.08.2022 tarih 2022_VAKIF_GYO_2 numaralı ve 29.12.2023 tarih VAKIF GYO-2023-20 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazın 27.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV hariç	555.289.650
Beş Yüz Elli Beş Milyon İki Yüz Seksen Dokuz Bin Altı Yüz Elli Türk Lirası	
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV dahil	610.818.615
Altı Yüz On Milyon Sekiz Yüz On Sekiz Bin Altı Yüz On Beş Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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)’nın 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 değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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. İşin Kapsamı

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. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, 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.



3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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.



3.4. Tapu Kayıtları

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 No	-	Edinme Tarihi	02.09.2022
Ada	6365	Edinme Yevmiye No	34458
Parsel	8	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	28.414,08 m ²	Taşınmaz ID	116084668
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili müşteri tarafından 29.05.2024, tarihli temin edilmiş olunan tapu kaydı değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

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 tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.

4.2.TİCARET ALANLARI

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

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

Madde 4.2.8. İSKİ havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı 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-v3dBoIdy Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-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





3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.8. 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.

3.9. 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, ayrıık 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.

3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.11. 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.

3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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 ile 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 kıyıların 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
2023	2.102.907	1.061.291	1.041.616
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

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.

[illegible]

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

Tarih	AVRO/TL	DOLAR/TL	AVRO/DOLAR
Okt 22	14,88	16,10	1,11
Nov 22	15,10	16,31	1,08
Ara 22	15,31	16,52	1,08
Oca 23	15,52	16,73	1,08
Feb 23	15,73	16,94	1,08
Mar 23	15,94	17,15	1,08
Apr 23	16,15	17,36	1,08
May 23	16,36	17,57	1,08
Jun 23	16,57	17,78	1,08
Tem 23	16,78	17,99	1,08
Ağu 23	16,99	18,20	1,08
Eyl 23	17,20	18,41	1,08

2023 yılının 2. çeyreğinde 25,87 TL karşılığında dolar 2023 Eylül ayında 27,43 TL yükseldi. 2023 yıl 2. çeyreğinde 28,20 TL karşılığında Avro ile 2023 Eylül ayında 29,08 TL yükseldi.

Kaynak: TLİSİ
 *Her ayın son günü itibarıyla hesaplanmıştır.

****Tablo: Döviz Kuru**

GSYH (cari) Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

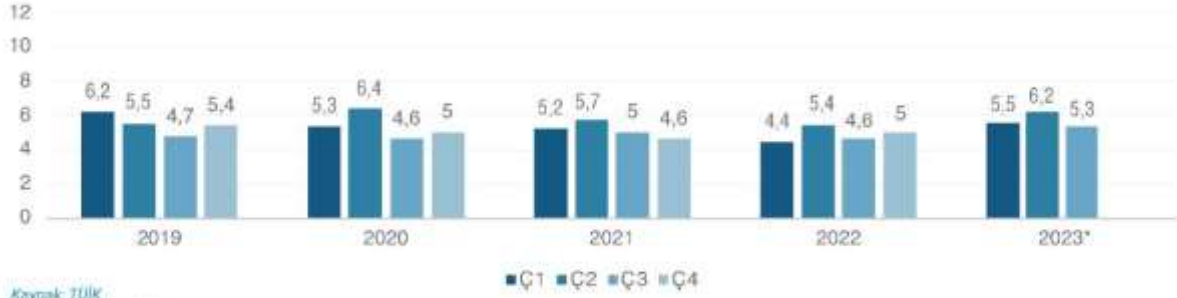
Yıl	Sektör Payı (%)	Bir Öncelikli Çeyreğin Göreceli Değişim (%)
2005	8,5	21,3
2006	9,3	29,5
2007	8,7	20,1
2008	6,9	13,7
2009	5,5	-17,2
2010	8,1	25,8
2011	7,1	41,8
2012	7,4	17,3
2013	8,0	24,8
2014	8,1	13,3
2015	8,1	15,1
2016	8,5	19,3
2017	8,5	18,5
2018	7,1	7,1
2019	6,6	5,4
2020	5,2	-12,9
2021	5,1	13,0
2022	4,9	38,8
2023 I.	5,1	99,7
2023 II.	5,1	97,0

■ Sektör Payı (%) ■ Bir Öncelikli Çeyreğin Göreceli Değişim (%)

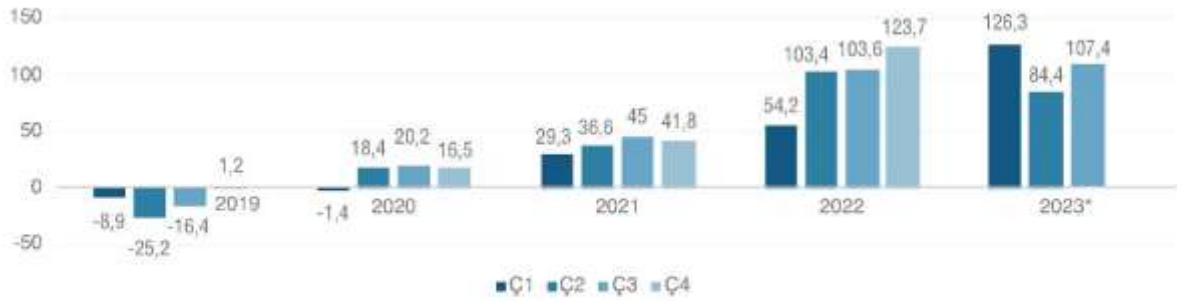
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2023 I. Çeyrek dönemi itibarıyla %5,2 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü büyüme oranı %192,4 oldu.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

19

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

2019 yılı Ekim ayında satış tutarları (milyon TL) olarak aşağıdaki gibidir. Aylık satış tutarları, Ekim 2019'da 488 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık satış tutarları, Ekim 2019'da 488 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Ay	İnşaat Satış Miktarı (Adet)	İnşaat Satış Miktarı (Adet)
Ocak 19	48,800	100,000
Şubat 19	55,000	100,000
Mart 19	100,000	100,000
Nisan 19	100,000	100,000
Mayıs 19	100,000	100,000
Haziran 19	100,000	100,000
Temmuz 19	100,000	100,000
Ağustos 19	100,000	100,000
Eylül 19	100,000	100,000
Ekim 19	100,000	100,000

2019 yılı Ekim ayında satış tutarları (milyon TL) olarak aşağıdaki gibidir. Aylık satış tutarları, Ekim 2019'da 488 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık satış tutarları, Ekim 2019'da 488 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

****Tablo: Aylık Bazda Konut Satışları (Adet)**

Ay	İpotekli Konut Satışları (satış)	Toplam
Tem 22	18.565	93.802
Ağu 22	22.143	123.491
Eyl 22	38.870	112.482
Eki 22	51.269	132.980
Nov 22	53.285	117.006
Ara 22	81.706	207.263
Oca 23	48.202	97.709
Şub 23	52.852	94.021
Mar 23	71.702	108.476
Nis 23	71.389	95.662
May 23	77.475	113.778
Haz 23	53.665	83.658
Tem 23	74.522	109.546
Ağu 23	78.870	123.891
Eyl 23	8.448	107.206

2023 yılı Eylül ayında bir önceki yıl aynı ayda mortgage satışları yüzde 64,6 artışla 78 bin 870 satışla rekor seviyeye ulaştı.
Eylül ayında bir önceki yıl aynı ayda mortgage satışları 107 bin 206 satışla rekor seviyeye ulaştı.

****Tablo: İpotekli Konut Satışları**

****Tablo: Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)**

Çeyrek	Endeks
Q1'19	102
Q2'19	103
Q3'19	115
Q4'19	127
Q1'20	137
Q2'20	128
Q3'20	115
Q4'20	116
Q1'21	100
Q2'21	84
Q3'21	63
Q4'21	72
Q1'22	53
Q2'22	57
Q3'22	48
Q4'22	55
Q1'23	48
Q2'23	47

*Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından hazırlanmıştır. Endeks, 120 aylık konut kredisi için aylık konut satın alma gücü endeksi olarak hesaplanmıştır. Endeks, 120 aylık konut kredisi için aylık konut satın alma gücü endeksi olarak hesaplanmıştır. Endeks, 120 aylık konut kredisi için aylık konut satın alma gücü endeksi olarak hesaplanmıştır.

uştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat
eni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla
yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5
rkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841
TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da

	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 anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

****Tablo: Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)**

4.3. Değerleme İşlemini 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 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 Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz mahallinde arsa vasfında olup 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 mahallinde arsa vasfında olup alınmış herhangi bir ruhsat bulunmadığı için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek durum 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 yapı kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde 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.

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.6.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/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, Yençok:3 kat, konut imarlı arsa 25.000.000-TL bedelle sahibinden satılıktır. Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~100 m. olarak ölçülmüştür.	Sahibinden 0 (532) 283 24 55	1.177,00	25.000.000	21.240
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda (370 ada 698 parsel), toplam 3.632 m ² olduğu beyan edilen, TAKS:0.40, Yençok:4 kat, konut imarlı arsa 50.000.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~270 m. olarak ölçülmüştür.	Emlak Ofisi 0 (532) 520 49 41	3.632,00	50.000.000	13.767
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda (1406 ada 19 parsel), toplam 1.530 m ² olduğu beyan edilen, TAKS:0.40, Yençok:3 kat, konut imarlı arsa 35.000.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~270 m. olarak ölçülmüştür.	Emlak Ofisi 0 (532) 549 87 90	1.530,00	35.000.000	22.876
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda (Çayırova, 6364 ada 16 parsel), toplam 4.987 m ² olduğu beyan edilen, KAKS:1.98, Yençok:12 kat, ticaret imarlı arsa 100.000.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~130 m. olarak ölçülmüştür.	Emlak Ofisi 0 (507) 736 05 98	4.987,00	100.000.000	20.052
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, Yençok:3 kat, ticaret imarlı 2 adet arsa 79.000.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Emsal taşınmazların değerleme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~900 m. olarak ölçülmüştür.	Emlak Ofisi 0 (532) 331 45 43	2.404,00	79.000.000	32.862
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda (Akse, 2155 ada 3 parsel), toplam 528 m ² olduğu beyan edilen, TAKS:0.40, Yençok:3 kat, konut imarlı arsa 13.450.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza kuş uçuşu mesafesi ~700 m. olarak ölçülmüştür.	Emlak Ofisi 0 (533) 642 37 41	528,00	13.450.000	25.473

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 **13.767 TL/m² – 32.862 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
Yüzölçümü (m ²)	1.177,00	3.632,00	1.530,00	4.987,00	2.404,00	528,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	25.000.000,00	50.000.000,00	35.000.000,00	100.000.000,00	79.000.000,00	13.450.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	21.240,44	13.766,52	22.875,82	20.052,14	32.861,90	25.473,48
Öngörülen Pazarlık Oranı	-20%	-20%	-20%	-25%	-25%	-25%
Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	-10%	-10%	-10%	-15%	-50%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	40%	35%	15%	0%	15%	15%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	20%	10%	0%	25%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	26.550,55	15.831,50	19.444,44	18.046,92	24.646,42	12.736,74
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)						19.542,76

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri **19.543 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	Yuvarlanmış Arsa Değeri TL
6365/8	28.414,08	19.542,76	555.289.648,08	555.289.650,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri **555.289.650,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.6.2. Emsal Krokisi Arsa



5.6.3. 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 Pelitli mahallesinde kayıtlı 1.200 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; açık alan: 200 m ² , tek katlı Hmax: 12 m. -- 1.000 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 56.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (534) 203 05 77	1.000,00	56.000.000	56.000
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Muallimköy mahallesinde kayıtlı 1.200 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; açık alan: 200 m ² , tek katlı Hmax: 9 m. -- 1.000 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 55.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (536) 960 60 33	1.000,00	55.000.000	55.000
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Balçık mahallesinde kayıtlı 1.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; açık alan: 550 m ² , tek katlı Hmax: 10 m. -- 450 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 18.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (533) 762 65 85	450,00	18.000.000	40.000
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Balçık mahallesinde kayıtlı, sanayi sitesi içinde tek katlı Hmax: 9.50 m. -- 600 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 25.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (532) 414 71 48	600,00	25.000.000	41.667
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Balçık mahallesinde kayıtlı 1.000 m ² 'lik arsa üzerine kurulu; açık alan: 500 m ² , tek katlı Hmax: 10 m. -- 500 m ² 'lik kapalı alana sahip Depo nitelikli taşınmaz 180.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (532) 177 24 88	500,00	18.000.000	36.000

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki satılık depo fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında depo nitelikli taşınmaz ortalama m² birim değerlerinin **36.000 TL/m² – 56.000 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	1.000,00	1.000,00	450,00	600,00	500,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	56.000.000,00	55.000.000,00	18.000.000,00	25.000.000,00	18.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	56.000,00	55.000,00	40.000,00	41.666,67	36.000,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Kapalı Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Arsa Zemin Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Arsa Eğim Durumu Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	20%	20%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	56.000,00	55.000,00	40.000,00	41.666,67	36.000,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					45.733,33

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın satılık depo birim m² değeri **45.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.6.4. Emsal Krokisi Depo



5.6.5. 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 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 (m ²)	109.706,76

Projede;

İşyeri alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **19.500-TL/ m²**

Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **10.000-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	19.500	73.137,84	1.426.187.917	
Ortak Alanlar	10.000	36.568,92	365.689.210	16.333,33
Toplamlar		109.706,76	1.791.877.127	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **109.706,76 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **16.333,33 TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.791.877.127,00 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	1.791.877.127
PROJE	5%	109.706,76	111.992.320
KAZI VE HAFRİYAT	6%	109.706,76	134.390.785
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	109.706,76	156.789.249
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	109.706,76	44.796.928
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	109.706,76	2.239.846.409

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **2.239.846.409,00 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	1.426.187.917	79,59%	1.782.734.897	24.375
Ortak Alanlar	36.568,92	365.689.210	20,41%	457.111.512	12.500
TOPLAM MALİYET	109.706,76	1.791.877.127,04	100%	2.239.846.408,80	20.416,67

Projenin inşaatının 2027 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	1.06.2024	1.06.2025	1.06.2026	1.06.2027	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	0,00%	25,00%	40,00%	35,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	2.239.846.409	2.687.815.691	3.225.378.829	3.870.454.594	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	0	671.953.923	1.290.151.531	1.354.659.108	3.316.764.562

KABULLER	
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²)	73.137,84
İşyeri Birim m ² Değeri	45.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	20,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	20,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %20, satış gelirlerinin ise %20 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	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027	TOPLAM
İşyeri Satışları (TL/m ²)	45.000	54.000	64.800	77.760	
Yıllara Göre İşyeri Satış Oranları	0,00%	10,00%	40,00%	50,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan İşyeri Alanı	0	7.314	29.255	36.569	73.137,84
Yıllara Göre İşyeri Satış Gelirleri	0	394.944.346	1.895.732.863	2.843.599.294	5.134.276.502,78
TOPLAMLAR	0,00	394.944.346,37	1.895.732.862,57	2.843.599.293,85	5.134.276.502,78

Proje bünyesinde yer alması planlanan; ticari alanların satışlarına proje inşa halindeyken 2025 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2027 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

FİNANSAL VERİLER	
İndirgeme Oranı	40,00%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	41,85%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	30,03%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	35,94%
Risk Prim Oranı, %	4,06%
Kupon Dönemi	6 Ay

****27.06.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.**

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU				
YILLAR	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027
PROJE İŞYERİ SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	394.944.346	1.895.732.863	2.843.599.294
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-671.953.923	-1.290.151.531	-1.354.659.108
NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA)	0	-277.009.576	605.581.331	1.488.940.186
İndirgeme Oranı	40,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	653.722.770			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **653.722.770,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkul mahallinde boş arsa vasfında olduğu için "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parsel mahallinde boş arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde boş arsa vasfında olup mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.6.5 başlık altında verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde boş arsa vasfında olup mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.6.5 başlık altında verilmiştir.

5.11. 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.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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 mahallinde boş arsa vasfında olduğu için 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 taşınmazın alımından itibaren beş yıl süre henüz geçmemiştir.

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.

Değerleme konusu taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV hariç	555.289.650
Beş Yüz Elli Beş Milyon İki Yüz Seksen Dokuz Bin Altı Yüz Elli Türk Lirası	
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV dahil	610.818.615
Altı Yüz On Milyon Sekiz Yüz On Sekiz Bin Altı Yüz On Beş Türk Lirası	

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

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler**
- ✓ **Yazılı İmar Durumu**
- ✓ **Takyidat Belgesi**
- ✓ **Tapu Belgesi**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**