

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	27.02.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.02.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	21.03.2025
RAPOR TARİHİ	24.03.2025
RAPOR NO	VKGYO-2502094
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ YENİ BAĞDAT CADDESİ 6365 ADA 14 VE 15 PARSEL GEBZE/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Senedi
Ek 4 - İNA Tablosu
Ek 5 - İmar Durumu Belgesi
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet arsanın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2502094 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6365 ADA 14 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: GEBZE
Bucağı	:
Mahallesi	: ÇAYIROVA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: MUDURNU
Pafta No	: G22b18c4a
Ada No	: 6365
Parsel No	: 14
Alanı	: 21.014,08
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: 9708
Cilt No	: 65
Sayfa No	: 6375
Edinme Nedeni	: İfraz İşlemi (TSM)
Tapu Tarihi	: 27.02.2025

6365 ADA 15 PARSEL

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAYIROVA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	MUDURNU
Pafta No	:	G22b18c4a
Ada No	:	6365
Parsel No	:	15
Alanı	:	7.400,00
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	:	9708
Cilt No	:	65
Sayfa No	:	6376
Edinme Nedeni	:	İfraz İşlemi (TSM)
Tapu Tarihi	:	27.02.2025

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 03.03.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

-Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti 02.09.2022 tarihinde satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tescil edilmiş, 27.02.2025 tarih ve 9708 yevmiye ile ifraz işlemi görmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan E-96473191-115.01.06-239644 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, 6365 Ada, 14 ve 15 Parseller; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2021 tarih 347 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, Ticaret (T2) Alanında kalmaktadır. Emsal=1.98, Yüksekli=12 kattır. Parsel, Yalova Askeri hava mania alanında kalmaktadır. Parsellerin 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 ayırık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla KAKS değeri arttırılmaksızın, TAKS değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000m² nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.

4.2.TİCARET ALANLARI

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

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

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

6.2.YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

Madde 6.2.8. Planda ticaret alanı olarak ayrılan yerlerde zemin katın haricindeki katlar konut olarak değerlendirilebilir. İmar Planında konut kullanımına ayrılmış olan konut alanlarında ilgili standartlarına ve mevzuatlara uyulmak koşulu ile binanın tamamı anaokulu veya kreş yapılabilir.

1/5000 Plan Notlarına Göre;

2.2.4. 2. DERECE TİCARET ALANI (T2)

Planlamanın desantralizasyonu için önerilen 2. derece ticaret merkezleri hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir.

Bu merkezler, bölgesinde öncelikle konut, sanayi ve diğer kentsel kullanımlara hizmet veren alanlardır.

Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları yer alabilir.

Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

Planda yer alan tali iş merkezleri üzerinde ifade edilen yoğunluk değerleri, alanda yer alacak konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğun %60 karşılığını ifade eden değerdir.

Konut oranının artırılmasına yönelik taleplere, alana gelen ilave nüfus için ayrılması gereken asgari donatı alanlarının ayrılması, gerekli plan değişikliklerinin yapılması ve bu donatı alanlarının/alanlarının kamuya bila bedel terk edilmesi koşuluyla izin verilebilir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır. Parseller 6365 ada 8 parsel iken bu taşınmaz 27/02/2025 Tarihli İfraz İşlemi (Tsm) ile pasife alınmıştır. Parseller 6365 ada 14 ve 15 parsel olarak tescil edilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazların sınırları belirlenmemiş olup, boş durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 14 parsel de kain olan 21.014,08 m² alanlı, 6365 ada 15 parsel de kain olan 7.400 m² alanlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

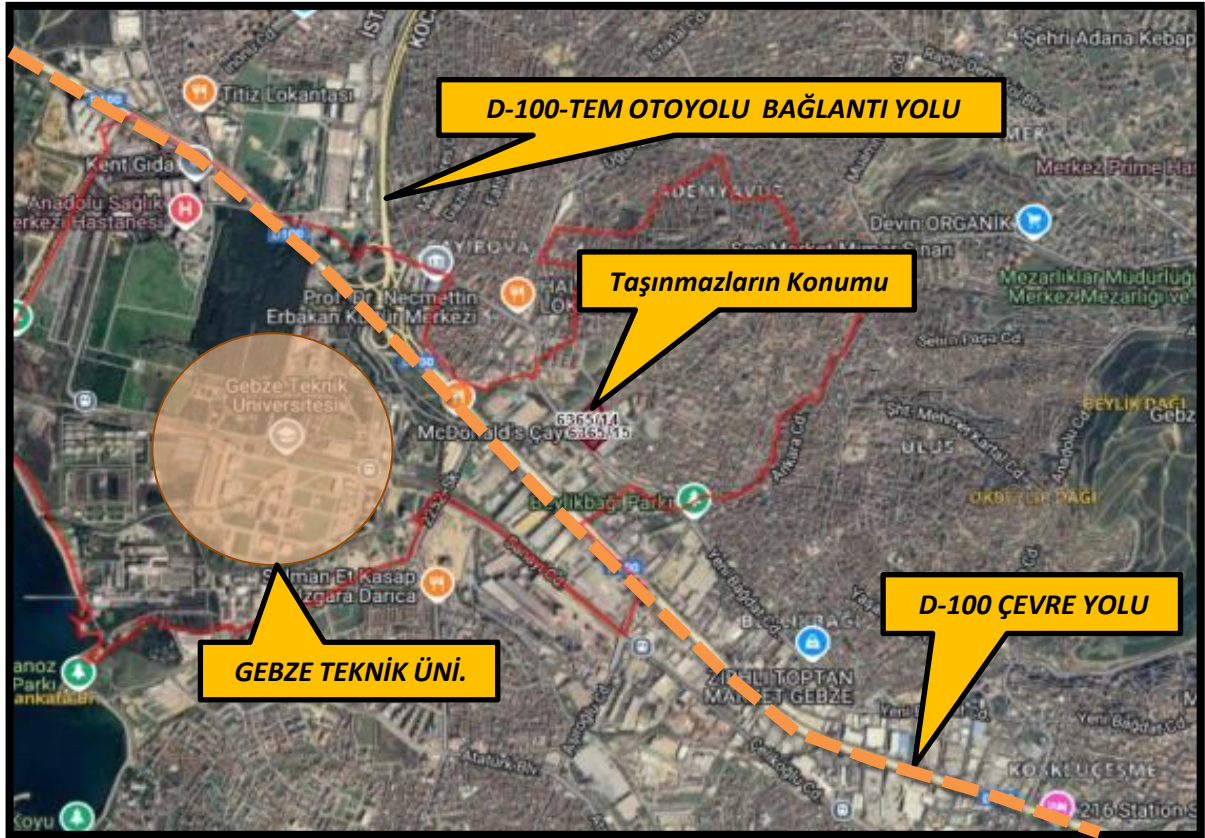
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, sanayi, konut ve ticaret alanlarının bir arada yer aldığı karma bir yerleşim alanıdır. Bölgede, apartman tarzı konut yapıları yaygın olup, Yeni Bağdat Caddesi boyunca zemin katlarda ticari birimler, üst katlarda ise konutlar bulunmaktadır. Altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmaza gerek toplu taşıma araçlarıyla gerekse özel araçlarla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca, Gebze İlçesi'nin ana arterlerinden birinde ve D100 Karayolu'na yakın bir konumda yer alması, ulaşım açısından önemli bir avantaj sunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, Gebze ilçe merkezinden Yeni Bağdat Caddesi boyunca ilerlenerek sağlanmaktadır. Alaettin Kurt Stadyumu sağda kalacak şekilde yaklaşık 6 kilometre devam edildiğinde, taşınmazlar sağ tarafta konumlanmaktadır. Taşınmazlar, güneybatı yönünde Yeni Bağdat Caddesi'ne, kuzeydoğu yönünde ise Necip Fazıl Caddesi'ne cepheli olup, diğer yönlerden komşu parseller ile çevrilidir.

Ulaşım açısından avantajlı bir noktada bulunan taşınmazlara, özel araçlarla kolaylıkla erişim sağlanırken, aynı zamanda çevredeki toplu taşıma hatları sayesinde de rahat bir ulaşım imkânı bulunmaktadır. Konum itibarıyla, önemli eğitim ve spor tesislerine yakın bir bölgede yer almakta olup, çevresinde Eray Şamdan Kapalı Spor Salonu, Gebze Atatürk Anadolu Lisesi, ÇBS Boya ve Kale Oto Radyatör tesisleri gibi önemli yapılar bulunmaktadır. Ayrıca, TEM Otoyolu ve D100 Karayolu'na yakınlığı sayesinde, bölgedeki ana ulaşım akslarına hızlı erişim sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 14 parsel de kain olan 21.014,08 m² alanlı, 6365 ada 15 parsel de kain olan 7.400 m² alanlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.

Konu taşınmazlardan 6365 ada 14 parsel geometrik olarak amorf bir yapıya sahip olup, eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazlardan 6365 ada 15 parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir yapıya sahip olup, hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Parsel Sorgu Sistemi üzerinde alınan kenar uzunluk ölçümlerine göre, 14 parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 123,30 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesi'ne ise yaklaşık 127,25 metre, 15 parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 49,80 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesi'ne ise yaklaşık 49,48 metre cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 14 parselin kuzeybatısında 6365 ada 7 parsel, 15 parselin güneydoğusunda ise 6365 ada 2 parsel yer almaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çevresi, güneydoğu yönünde komşu parselde ait bir istinat duvarı ile belirlenmiş olup, diğer yönlerde mahallen herhangi bir sınır belirlenmemiş durumdadır.



3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Anadolu yakasında yer alan bir ildir. Adını, 1320 senesinde İzmit ve havalisini fetheden Akça Koca'dan alır. Kocaeli nüfusu bir önceki yıla göre 44.223 artmıştır. 2024 yılı verilerine göre, Kocaeli ilinin nüfusu 2.130.006 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu nüfusun 1.072.955'i erkek (%50,37), 1.057.051'i ise kadın (%49,63) bireylerden oluşmaktadır. Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmakta-dır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur.

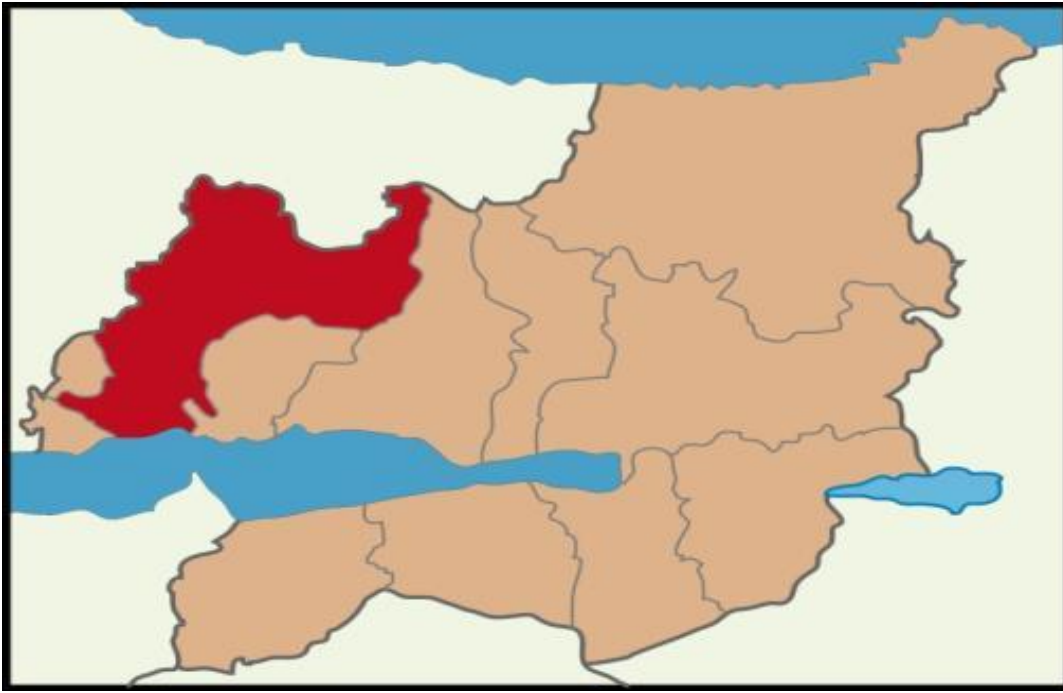


Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

4.1.2 - Gebze İlçesi

2024 yılı verilerine göre, Gebze ilçesinin nüfusu 411.800 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu nüfusun %50,61'i erkek (208.417 kişi) ve %49,39'u kadın (203.383 kişi) bireylerden oluşmaktadır.

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili, Kocaeli ili ve Yalova ili'dir. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33.7'sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY'sının %1.69'unu üretmiştir.



Harita 2 - Gebze' nin Konumu

Bölgenin en büyük sanayi merkezlerinden biri olan, Kocaeli ile İstanbul arasında, İzmit Körfezi'nin kuzey batısında yer alan Gebze'nin tarihi M.Ö. 12. Yy'a dek 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, Balıkayalar Kanyonu, Gazilerdağı Tabiat Parkı, Sultan Orhan Camii, İlyas Bey Camii, Kartacalı meşhur komutan Anibal'ın Anıt Mezarı.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde 2024 dördüncü çeyreğinde aktivitede sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler arasında ayrışma sürmektedir. Eylül ayında 48,7 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık'ta 49,6'ya yükselmiştir. Hizmet PMI ise Eylül ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir artış ile 53,1'e çıkmış ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. ABD'de gerçekleşen başkanlık seçimleri ile Euro Bölgesi'nde Almanya ve Fransa gibi ülkelerde artan politik belirsizlikler piyasalara önemli etki etmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) Aralık ayında yaptıkları 25 baz puanlık indirimlerle 2024 yılı boyunca toplamda politika faizlerini 100 baz puan aşağı çekmiştir. ABD'de artan politika belirsizlikleri nedeniyle Fed'in 2025 yılında faiz indirimlerinde daha temkinli bir duruş sergilemesi beklenmektedir. Öte yandan, Euro Bölgesi'nde zayıf seyreden ekonomik aktivite nedeniyle ECB'nin faiz indirimlerinde daha hızlı olabileceği düşünülmektedir. Çin'de 2025 yılında iç talebi desteklemek amacıyla daha destekleyici para ve maliye politikaları izleneceği yönünde açıklamalar yapılmıştır.

Türkiye ekonomisinde 2024 üçüncü çeyrekte yavaşlama sürmüştür. 2024 üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasılaya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı önceki çeyreğe göre artarken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda yüzde 0,2 daralırken, yıllık bazda GSYH büyümesi yüzde 1,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. USD bazında yıllıklandırılmış GSYH, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 1 trilyon 260 milyar USD olmuştur. Yurtiçinde 2024 dördüncü çeyrek öncü verileri, ekonomik aktivitede yavaşlama sürse de daha ılımlı bir seyir izlediğine işaret etmektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 44,3 seviyesinden Aralık'ta 49,1'e yükselse de, daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde toparlanma eğilimi görülmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, yılın son iki ayında ithalatta yeniden artış görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2024 yılında ihracat 2023'e göre yüzde 2,5 artarken, ithalatta yüzde 4,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 yılında 106,3 milyar USD olan dış ticaret açığı 2024'te 82,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Ekim 2024'te 7,7 milyar USD'ye inmiştir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Türkiye ekonomisi için IMF tahminlerine göre 2024'te %3, 2025'te ise %2,7 büyüme bekleniyor. OVP'ye göre ise 2025 büyümesi %4 olarak tahmin ediliyor. 2024'te büyüme tahminleri aşağıya yönlü revize edilirken, Türkiye'nin kredi notu, Moody's, Fitch ve S&P tarafından iyileştirildi. 2025 ocak ayında açıklanan kredi notları 2024 seviyelerini korudu. 2025'in sıkı para politikası ile Türk lirasına güvenin arttığı, enflasyonun azaldığı ve yabancı sermaye girişinin yükseldiği bir yıl olacağını öngörüyoruz.

TCMB mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, kademeli olarak arttırarak mart 2024'te %50 seviyesine yükseltti. 2024 aralık ayına kadar sabit tutulan politika faizi bu ay itibariyle %47,5 seviyesine düşürülürken 2025 ocak ayında %45 oranına çekildi. 2025 yılı boyunca kademeli olarak düşüş seyrinin devam edeceği bekleniyor.

2022 yılında başlayan döviz kurundaki ani yükseliş ve üretim maliyetlerinin artış sürecinden sonra 2023 yılı boyunca yüksek seyreden enflasyon 2024 yıl sonunda sıkı para politikasının etkisiyle %44,4'e düştü. 2025 yılı boyunca bu düşüş seyrinin devam etmesi beklenirken IMF tahminlerine göre 2025 yılsonu enflasyon tahmini %24 seviyesindedir.

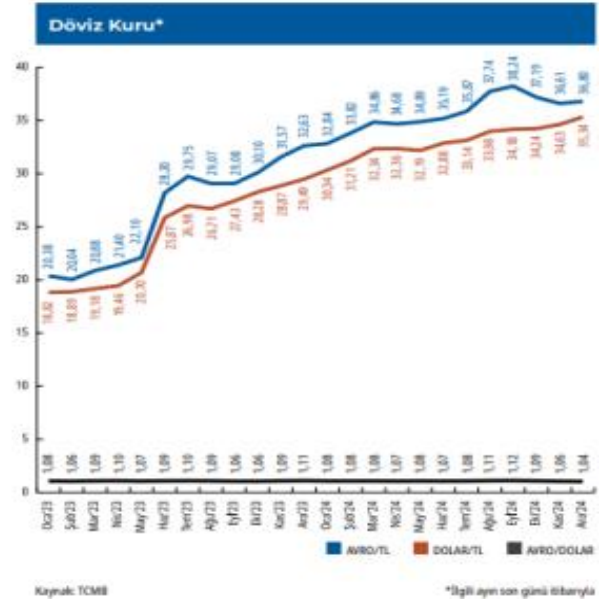
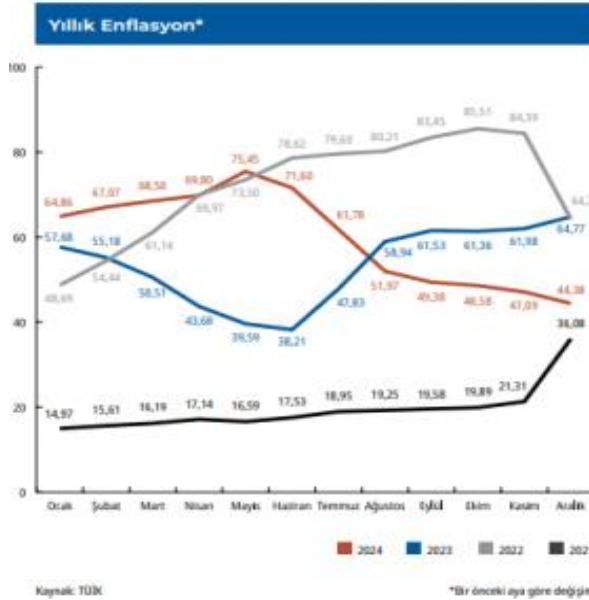
2023 yıl sonu itibariyle %9,4'a gerileyen işsizlik oranı Kasım 2024 itibariyle %8,6 olarak gerçekleşti. IMF tahminlerine göre, 2024 yıl sonunda işsizlik oranının %9,3, 2025 yılında ise iş gücü piyasasının bir miktar bozulması ile %9,9 düzeyinde olması bekleniyor. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

Temel Ekonomik Göstergeler

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$717 milyar	\$807 milyar	\$906 milyar	\$1,13 trilyon	\$1,34 trilyon	\$1,46 trilyon*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$8,58	\$9,54	\$10,62	\$13,24	\$15,67	\$16,88*
Büyüme	%1,9	%11,4	%5,6	%4,5	%3*	%2,7*
Enflasyon (Yıl Sonu)	%14,6	%36,1	%64,3	%64,8	%44,4	%24*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$31.08	-\$6.43	-\$45.8	-\$45.01	-\$29.05	-\$30.16*
Cari Açık/GSYİH	-4,3%	-0,8%	-5,1%	-4%	-2,2%	-2,1%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	7,44	13,32	18,72	29,49	35,34	43,00*
İşsizlik Oranı	%13,1	%12,0	%10,4	%9,4	%9,3*	%9,9*

(Kaynak: Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

*Henüz resmi veri açıklanmadı, Aralık 2024 itibariyle tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Projeksiyonları, OVP.)



(Kaynak: (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2024 yılına oldukça yavaş bir seyirle başlayan inşaat ve gayrimenkul piyasalarının hareketliliği yılın ikinci yarısından itibaren artmıştır. Bu hareketlilik özellikle konut satışları tarafında Temmuz 2024'ten itibaren hız kazanmıştır.

2024 yılı genelini dönemsel bazda değerlendirdiğimizde, sektörde yılın ilk iki ayında yaşanan durgunluğun akabinde Mart itibarıyla artış yönünde bir ivme görülmüş, Temmuz itibarıyla ise artış daha da hız kazanmıştır. Bu hareketliliğin detaylarına indiğimizde, satın alımlarda devamlılık görülmesine karşın, alım gücünün artırılması için gelişime açık alanlar olduğunu gözlemliyoruz. Özellikle gelir dağılımında orta kesim aleyhine görülen bozulmanın etkileri hissedilmektedir. Satışlarda talebin daha çok 4–6 milyon TL bandında olduğu, yani daha erişilebilir fiyatları olan konutlara yönelim olduğu; fiyatları 10 milyon TL üzerindeki konutlarda ise piyasanın daha durgun olduğu gözlenmektedir. Konut fiyatları diğer illere kıyasla oldukça yüksek olan İstanbul'un toplam satışlardan aldığı payın, veri tarihindeki en düşük seviye olan yüzde 16,2'ye gerilemesi de buna bir işaret olarak gösterilebilir. Ayrıca, alım gücündeki gerilemenin etkisinin tüketici tarafında da karşılık bulduğu görülüyor. Yapı izni alınan dairelerin ortalama büyüklüğü küçülmeye devam etmiş ve 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 103 m²'ye gerilemiştir.

Bu doğrultuda alım gücünün en önemli bileşenlerinden konut finansmanı ve ipotekli satışlar açısından sektörü değerlendirdiğimizde, 2024 yılının, verilerin açıklanmaya başlandığı 2013 yılından bu yana en düşük performans görülen yıl olduğunu görüyoruz. 2024 yılında 158.486 adet ipotekli konut satışı gerçekleştirilmiş ve ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı yüzde 11 olmuştur. İpotekli satışların bu denli düşük olmasına karşın diğer satış türlerindeki hareketliliğin artarak devam etmesi, tüketici ve yatırımcı tarafında konut fiyatlarında artış beklentisinin olduğu şeklinde değerlendirilebilir. Konut kredisi faiz oranlarının seviyesinin geçmiş yıllara kıyasla oldukça yüksek olduğu ve ipotekli satışlarda iyileşmenin ise kademli bir şekilde gerçekleşeceği öngörülmektedir. 2025-2027 Orta Vadeli Programına bakılarak BDDK'nın 24 Ağustos 2023 tarihli kararıyla ikinci el konuttaki kredi/değer oranındaki azaltım ve sadece ilk defa ev sahibi olacaklara destek olunması yönündeki temel politikanın bir süre daha devam edeceğini işaret etmektedir.. Konut finansmanının sadece bankacılık faaliyetiyle sınırlı olduğu bu yapı, süreç içerisinde yeni alternatif yollar üretilmesine neden olmaktadır.

Arsadan eve uzanan süreci uzun döneme ve belirli vadelere yayarak gerçekleştirilen projelerin sayısında 2024 yılında artış olduğu görülmektedir. Diğer taraftan 17 Temmuz 2024 tarihli tebliğ değişikliğiyle bağımsız bölüm brüt alanının yarısından fazlasının konut olması zorunluluğuyla beraber hayatımıza giren proje gayrimenkul yatırım fonlarının, konut edinimi ve yatırımında yeni bir alternatif olarak etkilerini daha çok 2025 yılında göreceğimiz alternatif finansmanlara örnek teşkil edeceği düşünülmektedir. Mevcut konut kredisi aylık faiz oranlarının görece yüksek seyri ve hane halkı alım gücünün artmıyor olmasından dolayı alternatif finansman modellerindeki artışın 2025 yılında da artış trendinde olacağı söylenebilir.

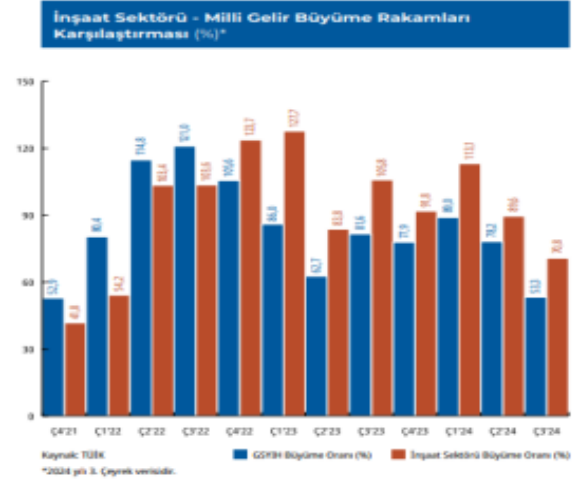
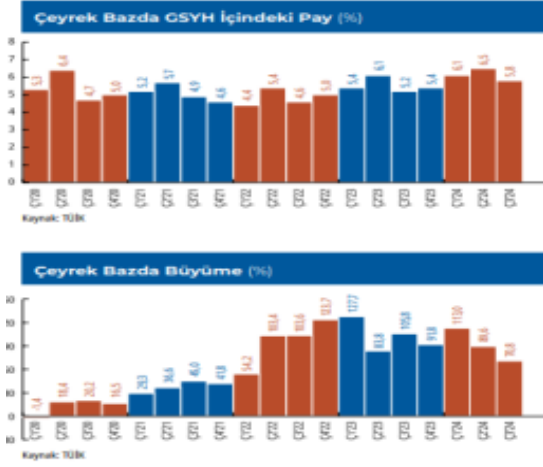
Yabancılar yapılan konut satışlarında ise bir yavaşlama olduğunu gözlemliyoruz. 2024 yılında yabancılar 23.781 adet konut satılmış ve yabancılar satışın toplam satışlardaki payı yüzde 1,6'ya gerilemiştir. Bu durumun oluşmasında, TL'nin diğer para birimleri karşısında kazandığı değer ve kira getirisi korelasyonunun dünyada farklı ülkelerle rekabet edemiyor olmasının etken olduğu değerlendirilebilir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.416 satışla İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 8.223 satışla Antalya ve 2.112 satışla Mersin izlemiştir. Ülkemiz vatandaşlarının yurt dışında yaptığı gayrimenkul yatırımlarında ise artış gözlenmektedir. Kasım ayına kadar geçen on bir aylık sürede yurt dışında gayrimenkul alımlarının toplam tutarı 1 milyar 919 milyon USD olmuş ve bir önceki yıla kıyasla yüzde 18,4 oranında artış göstermiştir.

Arz tarafında son altı yıla baktığımızda, yeni alınan ruhsat sayılarının ülkenin genel ihtiyacı olarak kabul edilen 800.000 adet seviyesini sadece 2023'te aştığını görüyoruz. Bu sonuçta, depremler sonrası alınan ruhsatların da etkisi olduğu değerlendirilebilir. 2024 yılında yeni alınan yapı ruhsatlarında bir ivmelenme gözlenmemekte; 2023 yılının ilk üç çeyreğine kıyasla sınırlı da olsa bir gerileme görülmektedir. 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 523.849 adet konut için yapı izni alınırken 2024 yılının ilk üç çeyreğinde 479.502 adet konut için yapı izni alınmıştır. Bu doğrultuda, yakın gelecekte arza eklenmesi beklenen konut sayısının ülkenin ihtiyacı olan seviyeye ulaşması için kat edilmesi gereken bir yol olduğu görülmektedir. Özellikle deprem felaketlerinin yaşandığı bölgenin yeniden imarı önemli bir konu olarak 2025 yılında da varlığını sürdürecektir.

Arzı etkileyen bir diğer unsur olan inşaat maliyetlerine baktığımızda ise Kasım 2024 itibarıyla yıllık bazda yüzde 35,9 oranında, yani enflasyon oranının altında bir artış kaydettiği görülmektedir. Endeksin alt detaylarında malzeme maliyetinde yüzde 28,3; işçilik maliyetinde ise yüzde 54,9 oranında artışlar gerçekleşmiştir. Ocak-Kasım 2024 döneminde yeni konut fiyatlarındaki artış ise yüzde 29,4 ile inşaat maliyeti yıllık artışının altında kalmıştır. 2025 yılında enflasyonda gerileme eğiliminin ve konut talebinde görülen toparlanmanın devam etmesinin yüklenici kâr marjlarına da olumlu yansımalarının olması beklenmektedir.

Kira fiyatları ise mevcut kontratların anlık olarak yenilenmemesi nedeniyle konut satış fiyatlarındaki artışları 6 ay ila 1 yıl aralığında bir süre geriden takip etmektedir. Kira artışlarının da 2023 yılı başından itibaren en yüksek seviyelerine ulaştığı görüldü ve güncel duruma baktığımızda ise her iki göstergede de artış oranında bir yavaşlama dikkat çekmektedir. 2025 yılı için konuyu ele aldığımızda konut satış fiyatlarının artış oranında erişilebilirliğin belirleyici olacağı söylenebilir ve kira rakamlarında ise enflasyona bağlı olarak bir süre daha konut fiyat endeksindeki artışın ve yıllık enflasyonun üzerinde bir artış beklenebilir.

Son olarak, Şubat 2024 itibarıyla açıklanmaya başlanan ticari gayrimenkul fiyat endeksine göre üçüncü çeyrek itibarıyla ticari gayrimenkullerin konuta göre daha iyi performans gösterdiği görülmektedir. Ancak ticari gayrimenkul fiyat artışlarında da yıllık bazda reel kayıplar görülmüştür. 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla dükkân nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artış yüzde 45,2 iken, ofis nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artışı yüzde 38,4 olarak gerçekleşmiştir. Yıl genelinde ticari gayrimenkul tarafında da özellikle ofis alanlarında yeni yatırımlar ön plana çıkmıştır. 2025'in de ticari gayrimenkuller bakımından hareketli bir yıl olmasının beklendiği söylenebilir. Ticari gayrimenkullerin yapı izinlerine baktığımızda ise yüz ölçümü bazında yılın ilk üç çeyreğinde ofis binalarında yüzde 11,0 oranında, otel binalarında ise yüzde 3,3 oranında artış gözlenmiştir. Sanayi ve depolama binalarında yüzde 16,1 oranında gerileme kaydedilirken, toptan perakende ve ticaret binalarında gerileme yüzde 33,6 olarak gerçekleşmiştir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)



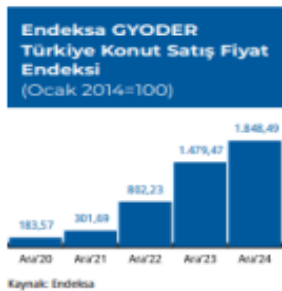
Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2024 yılında konut satışlarında özellikle yılın ikinci yarısında belirgin bir artış trendi görülmektedir. Para politikalarındaki sıkı duruşun yılın ilk yarısında konut satışlarında düşüşe neden olduğu ancak yılın ikinci yarısından itibaren satışların toparlanarak 2023'e göre daha güçlü bir performans sergilediği görülmektedir.

2017-2020 arasında konut fiyat artışı, enflasyon ve alternatif yatırım araçlarının getirilerinin altında kalırken, 2023'te bu oranları aşmıştır. Ancak 2024'te konut fiyat artış hızı yavaşlamış ve yıllık artış, İME ve TÜFE artışlarının gerisinde kalmıştır.

2021 ve 2023 yıllarında daralan Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2024 yılının ocak-kasım arasındaki dönemde de daralmaya devam etti ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,99 oranında azaldı. 2024 yılı ocak-kasım arasındaki dönem itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %3,31'ini oluşturuyor. 2023 yılının aynı dönemine ise bu oran %4,37 olarak gerçekleşmişti. 2024 yılında ipotekli satışlar 2023'e göre %10,8 azalmıştır. İpotekli satışların toplam satışlardaki payı da 2023'e göre azalarak %10,7 olarak gerçekleşmiştir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'ne bakıldığında endeksin 2024 sonu itibariyle 1.848 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konutlar bir ay öncesine göre yüzde 3, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise yüzde 25 artmıştır. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'ne bakıldığında endeksin 2024 sonu itibariyle 2.207 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konutlar bir ay öncesine göre yüzde 1, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise yüzde 41 artmıştır. Satılık ve kiralık konut piyasasına baktığımızda, kiralık konut piyasasının satılıktan daha hareketli olduğu görülmektedir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

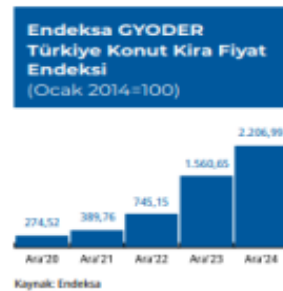


Endeks Değeri: Aralık 2024
1.848,49

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%25

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%1.748,49

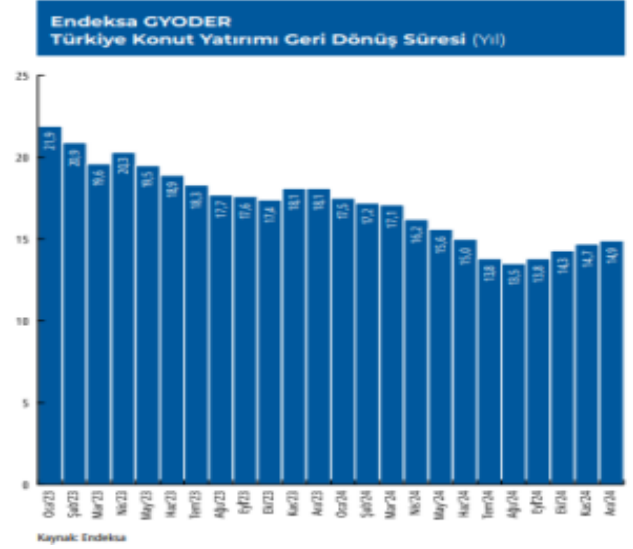
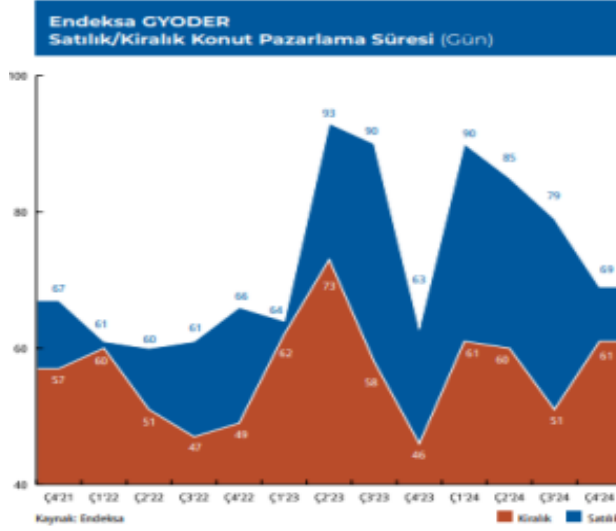


Endeks Değeri: Aralık 2024
2.206,99

Aylık Nominal Değişim (%)
%1

Yıllık Nominal Değişim (%)
%41

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.106,99



TÜİK, Konut satışı istatistik 2024 yılı sonu verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 oldu. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşti.

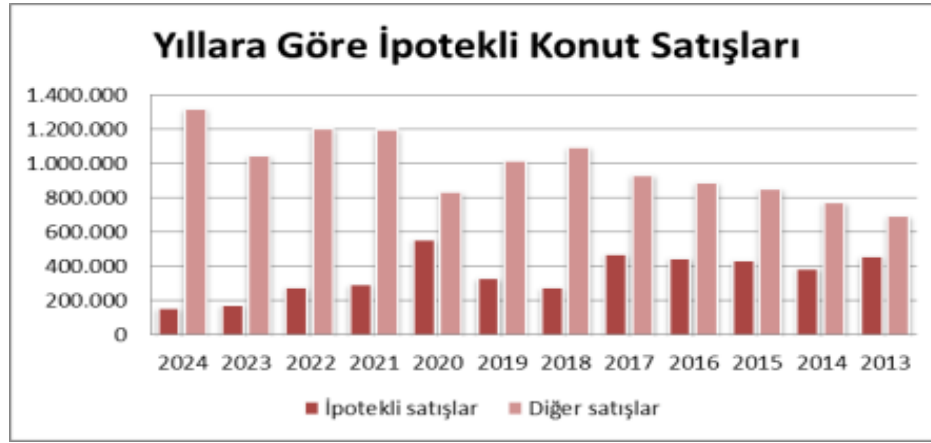
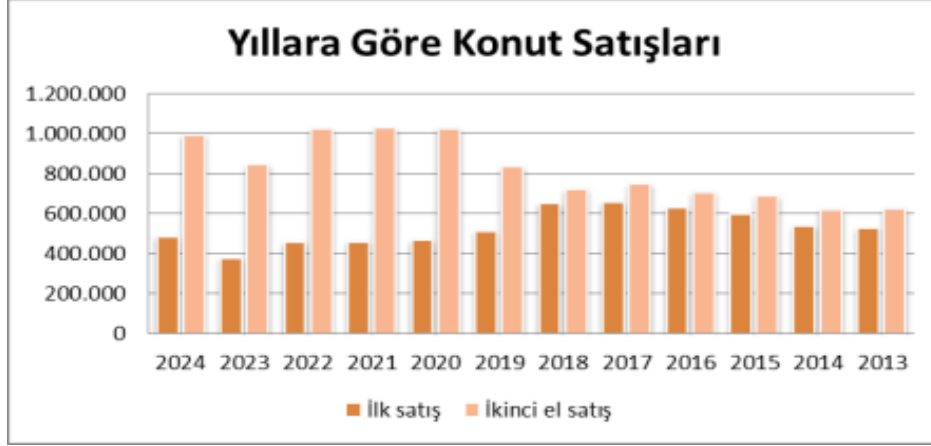
Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,9 oranında artarak 189 bin 360 oldu. 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 8 oldu. İkinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 oldu. 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşti. 2024 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin oldu.



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları, 2024 (TÜİK)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %16,5 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı.

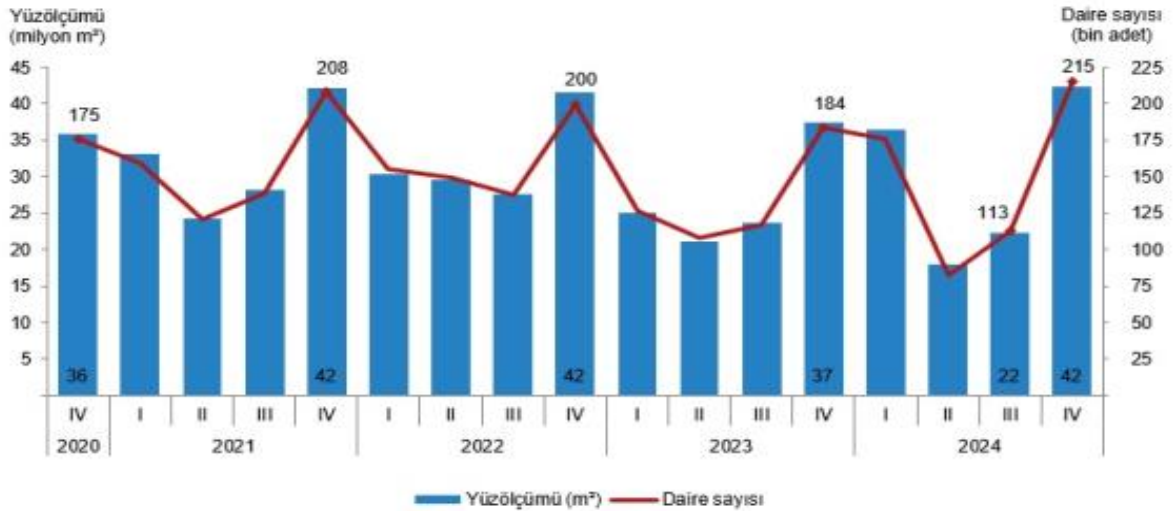
Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2024



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2024



Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması, birincil kiralardan hem TL hem de USD bazında yükselmeye devam etmesine neden olmuştur; bu artış dolar bazında yüzde 21,6 olarak kaydedilmiştir. Ayrıca birincil kiralardan rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır. Firmalar özellikle son dönemde mevcut alanlarında küçülmeye gitme veya yer değişiminde daha küçük ofisleri tercih etme eğilimi göstermeye başlamıştır. Üçüncü çeyrekte, metrekaresi bazında anlaşmaların yüzde 38'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin yüzde 62'si Anadolu yakasında ve yüzde 38'i ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlenmemiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Marsh McLennan (2.900 m², Skyland) bulunmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Center binasındaki 13. Kat D Blok 54-55-56-57 nolu ofislerin 275 milyon ₺ bedelle Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na satışı (1.530 m²) yer almaktadır.

Orta veya uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Son dönemde A sınıfı ofislere artan talep nedeniyle Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranı, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yüzde 8,7 seviyesine düşmüştür. Levent bölgesindeyse, boşluk oranı yıllık bazda yüzde 7,49'dan yüzde 5,39'a gerilemiş, ancak 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla stabil kalmıştır. Yeni arzın olmaması ve birincil kira seviyelerindeki artışın devam etmesiyle birlikte, MİA bölgesinde talebin kısa ve orta vadede yavaşlaması ve kira artışındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılının ikinci yarısında ofis boşluk oranlarında düşüş devam ederken, piyasa canlılığını korudu. Aynı dönemde, ABD doları bir önceki döneme göre %8,07 oranında değer kazandı. Talep yavaşlamış olsa da ofis kiralaları, özellikle yeni ofis arzının eksikliği ve Türk Lirası'nın devam eden yüksek enflasyonu nedeniyle artmaya devam ediyor.

İstanbul'daki ofis alanlarını Anadolu Yakası'nda 3, Avrupa Yakası'nda ise 4 olmak üzere toplam 7 alt bölgede inceliyoruz. 2024 yılı ikinci yarısı itibarıyla İstanbul'daki A sınıfı spekülasyon kiralananabilir ofis stoku 2.591.403m² seviyesinde bulunuyor. Mevcut arzın en yüksek olduğu bölgeler, 890.019m² ile Merkezi İş Alanı (MİA) ve 419.028m² ile Kozyatağı oldu. Ofis arzının bölgesel yoğunlaşmasının, özellikle finans ve teknoloji şirketlerinin tercih ettiği lokasyonlarda belirginleştiğini görüyoruz.

Türk Lirası'nın USD ve Euro karşısında yavaş devalüasyonu, 2023 ve 2024'teki güçlü talep döneminde ofis kiralalarının hızla artmasına neden oldu. Kiralar, 2024 yılının ikinci yarısında Türk Lirası bazında %22,26, ABD doları bazında ise %9,66 oranında artış gösterdi.

2024 yılında gerçekleşen toplam 79.653m²'lik yeni kiralamaların %46,73'ü Maslak, %35,84'ü ise MİA bölgesinde gerçekleşti. Bu durum, Maslak'ın kurumsal şirketler için cazip bir konum olmaya devam ettiğini ve MİA'nın merkezi konum avantajını koruduğunu gösteriyor.

İstanbul pazarındaki A sınıfı ofis talebi, pandemi sonrası çoğu şirketin daha yeni ve küçük alanlara taşınmasının tamamlanmasıyla birlikte 2 yılın ardından artış ivmesini azalttı. Boşluk oranları, 118 baz puanı azalarak %9,18 seviyesine geriledi. Düşük boşluk oranları, İstanbul'daki ana A sınıfı ofis lokasyonlarında 1.000m² üzerinde alan isteyen şirketler için zorluğa neden olmaktadır. Kiralamaların %29'unun sözleşme yenilemeleriyle gerçekleşmesi, mevcut ofis stokunun kullanıcılar tarafından tercih edildiğini gösteriyor.

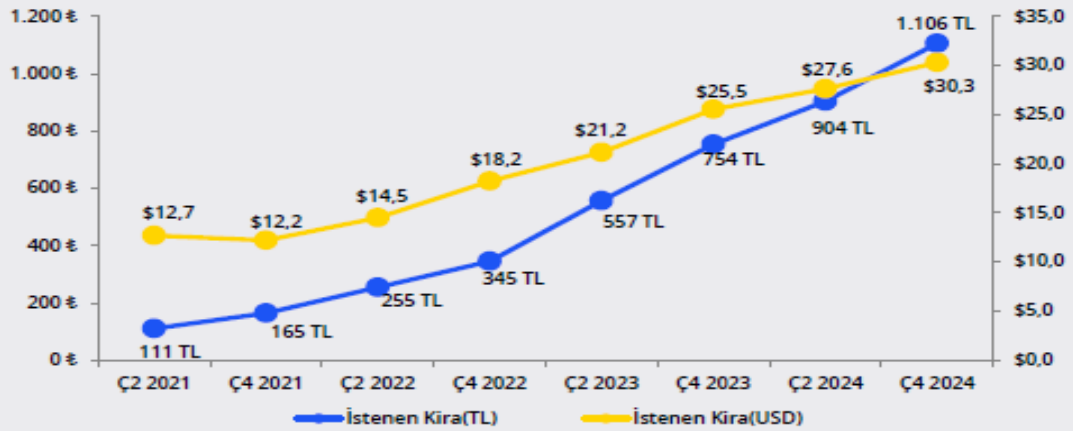
Önümüzdeki üç yıl içinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına toplamda 878.995m² yeni ofis alanı eklenecek. Bu alanların %80'i Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %15'i MİA bölgesinde ve %5'i Maslak bölgesinde yer alacak. Kozyatağı/Ataşehir'de yoğunlaşan arzın finans sektörü başta olmak üzere diğer sektörleri de bölgeye çekeceğini düşünüyoruz. Mevcut arz kısıtlılığı ve talep baskısı kira artışını desteklerken , İstanbul Finans Merkezi'nin 700.000m²'lik ofis arzı pazar ve fiyatlar üzerinde büyük bir etki yaratacaktır. Depreme dayanıklı binalara olan talebin, eski binaların dönüşümünü hızlandırarak uzun vadede dayanıklı ofis bölgelerinin oluşmasına katkı sağlayacağını öngörüyoruz. Nitelikli ofis projelerine ilgi, bu alanların değerini artırırken, kullanıcı ihtiyaçlarına uygun projeler geliştiren yatırımcıların uzun vadede kazançlı çıkacağını düşünüyoruz. (Kaynak: Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

İstanbul A Sınıfı Ofis Kira ve Boşluk Oranlarındaki Değişim

Bölgeler	Kira (TL/m ² /ay)			Boşluk Oranı (%)		
	Y1 2024	Y2 2024	Değişim	Y1 2024	Y2 2024	Değişim
1 MİA	1.237	1.428	↑	%7,6	%6,4	↓
2 Kağıthane / Cendere	631	713	↑	%26,2	%25,6	↓
3 Maslak	893	1.334	↑	%9,0	%8,8	↓
4 Kavacık	415	717	↑	%2,2	%3,7	↑
5 Ümraniye	509	611	↑	%11,5	%5,9	↓
6 Kozyatağı / Ataşehir	884	1.115	↑	%4,3	%4,6	↑
7 İstanbul Doğu	760	862	↑	%6,8	%5,8	↓
Asya	711	883	↑	%6,9	%5,1	↓
Avrupa	1.018	1.236	↑	%12,4	%11,5	↓
İstanbul Toplam	904	1.106	↑	%10,4	%9,2	↓

MİA: Levent, Etiler, Esentepe/Gayrettepe, Şişli, Beşiktaş, Taksim
Kaynak: Colliers Türkiye

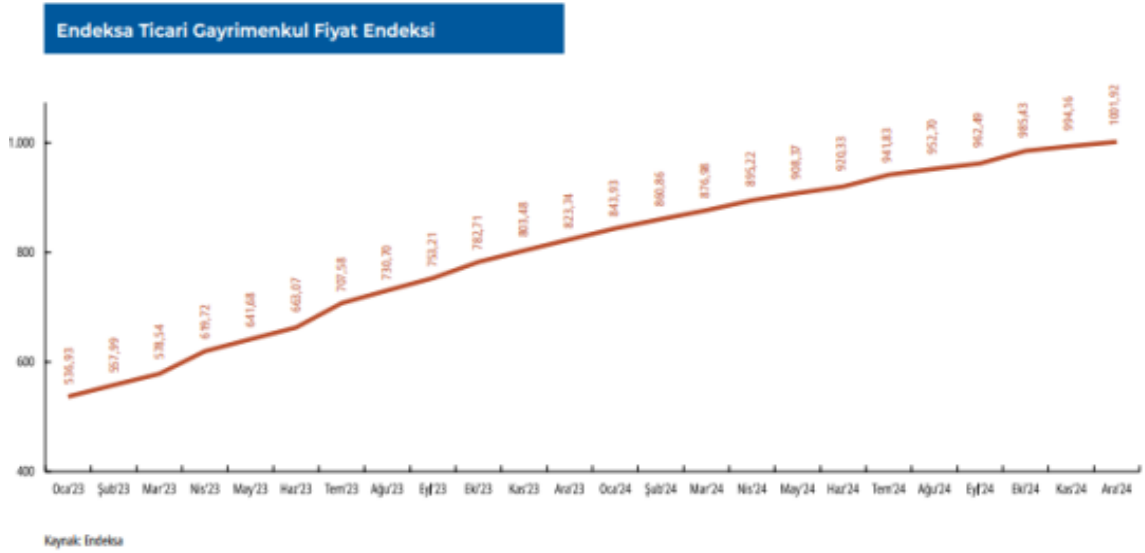
İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (\$/m²/ay) / A Sınıfı



Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Aralık sonu itibariyle 1001,92 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 178,18 puan artış gösterirken, aylık 7,76 puan artış gösterdi. 2024 yılına 843,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 157,99 puanlık bir artış yaşandı. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	58.616	64.746	73.822
İzmir	48.693	54.507	55.163
Bursa	37.660	42.790	39.877
Ankara	38.670	40.727	46.422
Antalya	49.132	52.934	53.068
Kocaeli	39.314	39.778	44.413
Adana	30.579	37.728	29.607

Kaynak: Endeksa



Lojistik Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Üretim faaliyetlerinde son birkaç yılda kendini gösteren canlılık, 2024 yılının ikinci yarısında da benzer bir eğilim gösterdi. Talepteki olumlu gidişat lojistik tedarikçilerin ve üreticilerin Ortadoğu ve Afrika'daki geniş pazarlara ulaşmak için Türkiye'nin konumsal avantajını kullanması ve bu şekilde Türkiye'nin dinamik nüfusundan, düşük ücretli iş gücü ve kamu hizmetleri maliyetlerinden faydalanılmasından kaynaklanmaktadır. Talep en çok, İstanbul'daki lojistik alanlarda ve Batı Anadolu'daki üretim alanlarında hissedilmektedir. Ancak, küresel ekonomideki duraklama, finansman zorlukları ve ülkemizde inşaat maliyetlerindeki artış endüstriyel piyasaya olan talebi yavaşlatmaktadır.

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında toplam stokun yaklaşık %58'ini oluşturan kiralanabilir alanın büyüklüğü 5.714.051m² olarak belirlenmiştir. Toplam stokun %33'ü Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28 ile Esenyurt-Kıraç ve %17 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor.

Enflasyondaki değişim ve piyasa koşullarının etkisiyle ortalama kiralar özellikle ABD Doları bazında bütün bölgelerde artış gösterdi. İncelenen bölgeler içinde en yüksek tesis kiraları Tuzla bölgesinde izlenirken, onu Dudullu bölgesi takip etti. En düşük tesis kiralarında ise birbirine oldukça benzer tesis kira fiyatları ile Çorlu Bölgesi ve Silivri Bölgesi öne çıktı.

İstanbul ve yakın çevresi kiralanabilir endüstriyel alan stokunda genel boşluk oranı 2024 yılının ikinci yarısında %3,94 olarak kaydedildi. Bu dönemde Tuzla bölgesinde boşluk oranı artarken, Esenyurt-Kıraç ve Çerkezköy bölgelerinde boşluk oranlarında düşüş gerçekleşti. Diğer bölgelerde ise önemli ölçekte bir gelişme yaşanmadı.

Endüstriyel bölgeler içerisinde satılık sanayi imarlı arsalar için istenen fiyatlar incelendiğinde, en yüksek fiyatların İstanbul Dudullu'da olduğu tespit edilmiştir. Dudullu'da sanayi imarlı arsalar için istenen satış fiyatları ortalama 1.350 USD/m² (47.830 TL/m²) seviyesindedir. Kocaeli'de ise Gebze ilçesi çok yüksek oranda talep görmektedir. Bu sebeple Gebze'de istenen ortalama arsa satış fiyatları 800 USD/m² (28.344 TL/m²) ile bölgenin en yükseğidir.

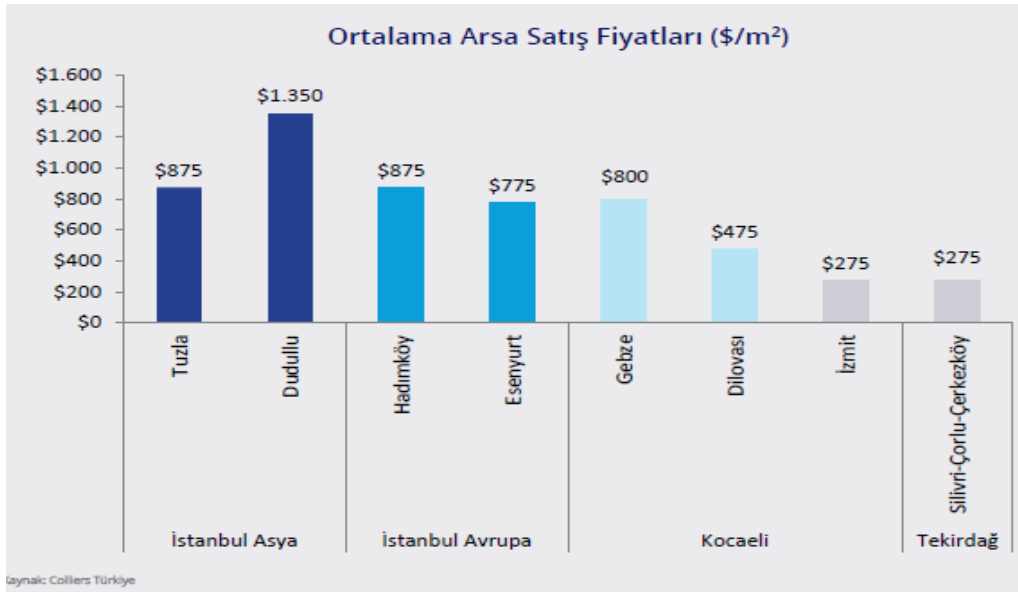
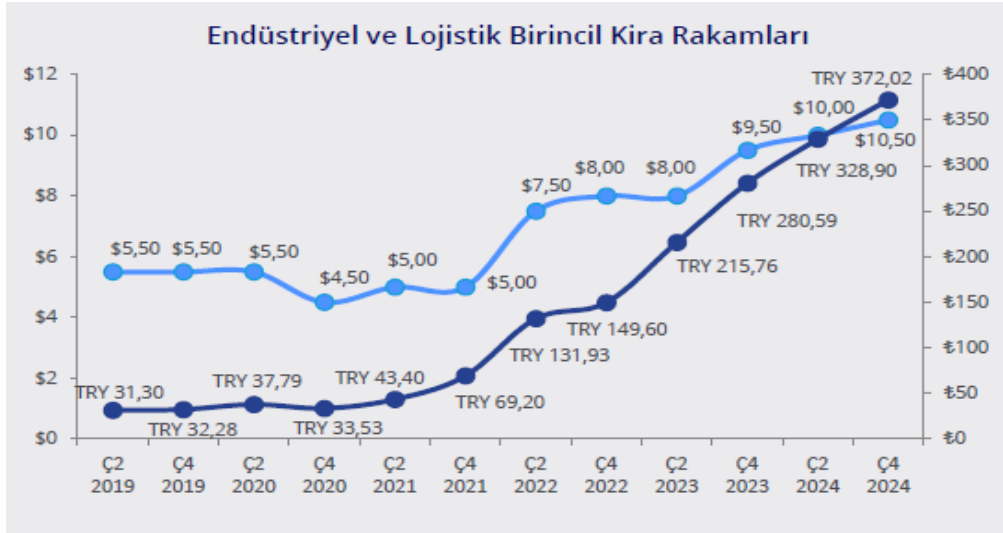
Endüstriyel piyasada nitelikli depolama alanları için stok oldukça sınırlı ve talep yüksek ve boşluk oranları düşüktür. Piyasadaki genel ihtiyaç 10.000m² altında veya 25.000m² üzerindeki lojistik ya da üretim tesislerine yöneliktir. Yeni geliştirilen depolama alanları genel olarak piyasaya sunulmadan önce inşaat aşamasındayken kiralanmaktadır.

Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları, artan kira fiyatlarının da etkisiyle %8,25 seviyesinde seyretmeye devam ediyor. Getiri oranlarının kısa vadede bu seviyelerde kalacağını tahmin ediyoruz.

Önümüzdeki 12 aylık dönemde enflasyon oranının düşmesi ve Türk Lirası'nın değer kazanması ile ABD Doları bazında fiyatların düşmesini ve yavaşlayan talep canlılığının yeniden hareketleneceğini öngörüyoruz.

		Kira (TL/m ² /ay)			Boşluk Oranı (%)		
	Bölgeler	Ç2 2024	Ç4 2024	Değişim	Ç2 2024	Ç4 2024	Değişim
İstanbul Asya	1 Dudullu	296	348	↑	0,0%	0,0%	↔
	2 Tuzla	304	357	↑	7,2%	8,1%	↑
İstanbul Avrupa	3 Silivri	178	205	↑	3,0%	3,0%	↔
	4 Esenyurt-Kıraç	299	343	↑	5,3%	4,8%	↓
Kocaeli	5 Gebze	305	337	↑	1,4%	1,4%	↔
	6 Dilovası	244	289	↑	8,5%	8,5%	↔
Tekirdağ	7 Çerkezköy	214	248	↑	2,6%	2,5%	↓
	8 Çorlu	151	204	↑	3,0%	3,0%	↔

Kaynak: Colliers Türkiye



Kaynak: Colliers Türkiye

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede, Ticaret alanında kalmaktadırlar.
- * İmarlı parsellerdir.
- * İki yola cephelidirler.
- * Tam mülkiyetlidirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelikleri ve nicelikleri nedeni ile kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin değerinin tespitinde ve gelir yönteminde kullanılan konut-ticaret-lojistik birim değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi

-Parsellerin değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 KW Kent

Tel 0 537 241 66 81

Yakın konumda bulunan, 5948 ada 3 parsel, E=1.00 Ticaret imarlı olduğu belirtilen, 7.046 m² lik arsa için 240.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. 2 yola cepheli ve araç yaya yoğunluğunun daha fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle şerefiyesinin kısmen daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 7046 .-M² 240.000.000 .-TL 34.062 .-TL/M²

2 Remax Arena

Tel 0 546 978 21 13

Yakın konumda bulunan, 2033 ada 1 parsel, E=0.40 Konut imarlı olduğu belirtilen, 1.177 m² lik arsa için 25.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Konut imarlı ve yapılaşma koşullarının kötü olması nedeniyle şerefiyesinin düşük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 1.177 .-M² 25.000.000 .-TL 21.240 .-TL/M²

3 Oscar Gayrimenkul

Tel 0 (532) 549 87 90

Yakın konumda Yeni Bağdat Caddesi üzerinde bulunan, 1406 ada 19 parsel, E=0.40 Ticaret imarlı olduğu belirtilen, 1.530 m² lik arsa için 43.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Caddeye cepheli olmasına karşın yapılaşma koşulları kötü olması nedeniyle şerefiyesinin düşük olduğu düşünülmektedir. Küçük alanlı olması nedeni ile birim değeri daha yüksektir.

SATILIK 1.530 .-M² 43.000.000 .-TL 28.105 .-TL/M²

4 Sahibi

Tel 0 544 143 96 57

Yakın konumda D-100 Çevre Yoluna paralel konumda yer alan 1872 ada 10 parsel, E=1.50, 10 Kat, Ticaret imarlı olduğu belirtilen, 9.689 m² lik arsa için 200.030.000.-TL fiyat istenilmektedir. Parselin 600 m²lik kısmının yola terk olacağı bilgisi alınmıştır.

SATILIK 9689 .-M² 200.030.000 .-TL 20.645 .-TL/M² (BRÜT ALAN ÜZERİNDEN)

SATILIK 9089 .-M² 200.030.000 .-TL 22.008 .-TL/M² (NET ALAN ÜZERİNDEN)

5 19-20-21 Şubat 2025 TOKİ Arsa Müzayedesini Lotlu Listesi

Yakın konumda D-100 Çevre Yoluna cepheli 6711 ada 6 parsel ayrıklı nizam, E:1.50, 10 kat, ticaret yapılaşma koşullarına sahiptir. Yalova askeri havaalanı mania planında kalmaktadır. Üzerinden Enerji nakil hattı geçmekte ve taşkın alanda kalmaktadır. DSİ ve TEİAŞ Bölge Müdürlüğünden görüş alınmalıdır. ₺74.486.166,30 muhammen bedel belirlenmiştir. 18.428,71m² alanın 3.031,59m²'si TOKİ hissesidir. Ödeme koşulları % 25 peşin - 48 ay vade(Yıllık en fazla % 25 artış)% 40 peşin - 36 ay vade(Yıllık en fazla % 15 artış) şeklinde belirtilmiştir.

SATILIK 3031,6 .-M² 74.486.166 .-TL 24.570 .-TL/M²

6 Yiğit Emlak

Tel 0 (534) 898 08 01

Yakın konumda Cumhuriyet Mahallesiinde ara sokakta yer alan 3925 ada 25 parsel 4 kat konut alanı imarlı, 451 m² lik arsa için 15.950.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüz ölçümü olarak küçük alana sahip olması nedeniyle birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 451 .-M² 15.950.000 .-TL 35.366 .-TL/M²

7 Deniz Emlak

Tel 0 (535) 227 49 49

Çayırova Özgürlük Mahallesiinde ara sokakta yer alan 1376 ada 5 parsel 4 kat konut alanı imarlı, 417 m² lik arsa için 12.350.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüz ölçümü olarak küçük alana sahip olması nedeniyle birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 417 .-M² 12.350.000 .-TL 29.616 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

* G Marin Divan Sitesi



Az katlı bir mimariyle inşa edilen projede 1+1, 2+1 ve 3+1 kat planlarının yer aldığı projede stüdyo 1+0 daireler de mevcut. G Marin Managed by Divan projesinde daire büyüklükleri de farklılık gösteriyor. Stüdyo daireler 37 ile 46 metrekare arasında değişiklik gösterirken 1+1 daireler 69 ile 91 metrekare arasında değişiyor. 2+1 ve 2+1 dubleks daireler ise 116 – 131 metrekare arasında değişiyor. 3+1 ve 3+1 dubleks konutların büyüklükleri ise 179 – 203 metrekare arasındadır. Toplam 556 konut projede yer almaktadır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	1+1 3.kat	79m ²	3.890.000 TL	49.241 TL/m ²
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	2+1 3.kat	116m ²	5.400.000 TL	46.552 TL/m ²
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	2+1 2.kat	117m ²	5.300.000 TL	45.299 TL/m ²
Zirve Gayrimenkul 0 (544) 392 25 58	4+1 2. kat	117m ²	5.500.000 TL	47.009 TL/m ²
Task Yaşam Gay. 0 (532) 519 30 90	3+1 2. kat	198m ²	9.950.000 TL	50.253 TL/m ²
Ortalama				47.670,49 TL/m ²

* **Mopaş Bahçe Evler**



Bahçe Evler projesinde 1+1, 2.5+1 ve 3+1 daireler ara kat olarak yer alırken, 2+1, 3+1, 4+1, 4.5+1, 5+1 ve 5+2 daireler bahçe kat ve çatı dubleks olarak yer alıyor. Aynı zamanda 400 araçlık kapalı otopark ve binaların altında depo alanları konut sahiplerinin hizmetine sunuluyor.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Gold 0 (532) 255 58 73	2,5+1 5.kat	137m²	7.100.000 TL	51.825 TL/m²
Remax Gold 0 (532) 255 58 73	4+1 8. kat Dubleks	218m²	10.700.000 TL	49.083 TL/m²
Remax Gold 0 (532) 255 58 73	4+2 4. kat Dubleks	255m²	12.500.000 TL	49.020 TL/m²
Ortalama				49.975,66 TL/m²

* **Toki Emek Blokları**



Sitede Açık Otopark, Çocuk Parkı, Basketbol Sahası Kartlı Telefon İle Giriş Sistemi Mevcuttur. Yeni Yapılan Metroya Yakın Mesafededir. Yeni Kapalı Pazara, Merkez Prime Hastanesine Okullara Yakın Mesafedir.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi	2+1 4.kat	110m²	4.550.000 TL	41.364 TL/m²
Homeland Estate 0 (541) 123 99 43	2+1 6. kat	100m²	3.550.000 TL	35.500 TL/m²
Remax Fark 0 (532) 175 32 43	2+1 5. kat	90m²	4.150.000 TL	46.111 TL/m²
Ortalama				40.991,58 TL/m²

* **Göktürk Evleri**



Proje yaklaşık 10 yıl önce 6 bloklu olarak inşa edilmiştir. Site genelinde güvenlik, açık havuz, sosyal tesis, market, çocuk oyun alanı ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Tutku Gayrimenkul 0 (533) 739 51 41	3+1 3.kat	145m ²	4.500.000 TL	31.034 TL/m ²
Sahibi	3+1 3. kat	140m ²	4.950.000 TL	35.357 TL/m ²
Remax Lotus 0 (533) 231 89 99	4+2 7. kat Dubleks	230m ²	6.500.000 TL	28.261 TL/m ²
Ortalama				31.550,83 TL/m²

* **Aksu Yaşam Projesi**



ALB Yapı tarafından hayata geçirilen Akse Life projesi 4 bin 664 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. İki blokta 110 daireden meydana gelen projede 2+1 ve 3+1 tipinde teraslı dubleks ve ara kat daire seçenekleri bulunuyor. Projedeki 2+1 daireler 86 ila 97 metrekare, 3+1 daireler ise 140 ila 230 metrekare büyüklüğe sahip.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 (536) 743 83 70	2+1 5.kat	110m ²	4.800.000 TL	43.636 TL/m ²
Satış Ofisi 0 (536) 743 83 70	2+1 2. kat	110m ²	4.600.000 TL	41.818 TL/m ²
Satış Ofisi 0 (536) 743 83 70	3+1 3. kat	120m ²	4.950.000 TL	41.250 TL/m ²
Satış Ofisi 0 (536) 743 83 70	4+1 6. kat	220m ²	7.950.000 TL	36.136 TL/m ²
Ortalama				40.710,23 TL/m²

Proje Dışı Konut Emsalleri

1 Sahibi

Tel

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 95 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 2.995.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	95 .-M ²	2.995.000 .-TL	31.526 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Galya Yatırım

Tel 0 (537) 521 95 99

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 80 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.250.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	80 .-M ²	3.250.000 .-TL	40.625 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 AZM Grup

Tel 0 (536) 493 61 38

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 95 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.200.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	95 .-M ²	4.200.000 .-TL	44.211 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Kılıç Gayrimenkul

Tel 0 (544) 295 62 90

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 4. katında yer alan 2+1 kullanımlı 98 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.550.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	98 .-M ²	3.550.000 .-TL	36.224 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 Meva Gayrimenkul

Tel 0 (538) 298 69 69

Yakın konumda yeni inşa edilmiş binanın 3. katında yer alan 2+1 kullanımlı 95 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.300.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	95 .-M ²	3.300.000 .-TL	34.737 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

Konut Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 AZM Grup

Tel 0 (536) 493 61 38

Yeni Bağdat Caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer almakta olan asma kat kullanımlı 180 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 14.750.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	180 .-M ²	14.750.000 .-TL	81.944 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Coldwell Banker FLY

Tel 0 (532) 139 60 54

Fatih Caddesine paralel ara sokak üzerinde, yaklaşık 3 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 11.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	11.000.000 .-TL	55.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Yaşam Gayrimenkul

Tel 0 (553) 205 92 70

Ankara Caddesine üzerinde, yaklaşık 15 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan tek hacme sahip 60 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.100.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 60 .-M² 7.100.000 .-TL 118.333 .-TL/M²

4 Coldwell Banker FLY

Tel 0 (532) 139 60 54

Fatih Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş olan Kentpark projesinde, normal katında, projenin iç bölümünde yer almakta olan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 15.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 200 .-M² 15.000.000 .-TL 75.000 .-TL/M²

5 Reha Medin Dragos

Tel 0 (532) 331 45 43

Gaziler Caddesine üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan iki bölüme sahip 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 16.800.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 200 .-M² 16.800.000 .-TL 84.000 .-TL/M²

Dükkan Emsal Krokisi



Lojistik/Depolama Emsalleri

1 Remax Arge

Tel 0 (541) 738 90 08

Gebze İnönü Mahallesi, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 12 m yüksekliği sahip depolama alanı 560 m² alanlı olarak 30.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 560 .-M² 30.000.000 .-TL 53.571 .-TL/M²

2 Altın Emlak Vatan

Tel 0 (552) 573 85 10

Çayırova Akse Mahallesi, Inovec Sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 7,5 m yüksekliği sahip depolama alanı 600 m² alanlı olarak 43.950.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 600 .-M² 43.950.000 .-TL 73.250 .-TL/M²

3 Remax Smart

Tel 0 (530) 073 30 20

Gebze Şekerpınar Mahallesi, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 6 m yüksekliği sahip depolama alanı 546 m² alanlı olarak 41.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 546 .-M² 41.000.000 .-TL 75.092 .-TL/M²

4 Tefil Gayrimenkul

Tel 0 (530) 263 73 16

Gebze İnönü Mahallesi, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 6,5 m yüksekliği sahip depolama alanı 592 m² alanlı olarak 53.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 592 .-M² 53.000.000 .-TL 89.527 .-TL/M²

5 Arta Gayrimenkul

Tel 0 (545) 764 75 00

Gebze İnönü Mahallesi, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 6 m yüksekliği sahip depolama alanı 398 m² alanlı olarak 38.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 398 .-M² 38.000.000 .-TL 95.477 .-TL/M²

Depolama/Lojistik Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (6365 ADA 14 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		240.000.000	43.000.000	200.030.000	74.486.166	15.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	21014,08	7.046	1.530	9.089	3.032	451
BİRİM M ² DEĞERİ		34.062	28.105	22.008	24.570	35.366
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -45%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.98	E=1.00 ORTA KÖTÜ 10%	E=0,40 ÇOK KÖTÜ 30%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	4 Kat KÖTÜ 15%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T2 TİCARET	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	KONUT ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	HİSSELİ KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-5%	-30%	-5%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	23.500	20.437	26.699	15.406	23.341	31.829

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda ulaşılabilen 7 adet emsalden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Emsal 5'in açık arttırma usulü sayıya sunulmuş olması nedeni ile pazarlık payı düşülmemiş, yerine açık arttırma için makul oran öngörülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde genel olarak konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının yapıldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Ticari Alanı" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama 20.000-35.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi 6365 ada 14 parsel için yapılmış, yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre birim m² değeri 23.500.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. 6365 ada 15 parselin daha küçük alanlı olması dikkate alınarak birim değeri 24.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
6365	14	21.014,08	23.500	493.831.000
6365	15	7.400,00	24.000	177.600.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				671.431.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G MARİN PROJESİ	MOPAŞ BAHÇE EVLERİ	AKSU YAŞAM PROJESİ	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		5.400.000	7.100.000	4.800.000	3.250.000	4.200.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	116	137	110	80	95
BİRİM M ² DEĞERİ		46.552	51.825	43.636	40.625	44.211
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	0%	0%	15%	15%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	5 YILLIK	5 YILLIK	3 YILLIK	YENİ BİNA	YENİ BİNA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	BENZER	BENZER
		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		7%	7%	7%	17%	17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	50.000	49.810	55.453	46.691	47.369	51.505

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 40.000-55.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 50.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		14.750.000	11.000.000	7.100.000	15.000.000	16.800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	180	200	60	200	200
BİRİM M ² DEĞERİ		81.944	55.000	118.333	75.000	84.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	ASMA KATLI DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	1. NK	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	İYİ -20%
KONUM		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI			15 YILLIK BİNADA		20 YILLIK BİNADA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-20%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	5%	-45%	-35%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	60.000	77.847	57.750	65.344	49.125	50.820

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki cadde üzerinde yer alan dükkan birim m² satış değerlerinin ortalama 50.000-118.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin cepheleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri 60.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPOLAMA/LOJİSTİK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		30.000.000	43.950.000	41.000.000	53.000.000	38.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	550	560	600	546	592	398
BİRİM M ² DEĞERİ		53.571	73.250	75.092	89.527	95.477
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	DEPOLAMA	DEPOLAMA	DEPOLAMA	DEPOLAMA	DEPOLAMA	DEPOLAMA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM	KONUT YOĞUNLUK ALANDA	SANAYİ BÖLGESİ	SANAYİ BÖLGESİ	SANAYİ BÖLGESİ	SANAYİ BÖLGESİ	SANAYİ BÖLGESİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ PROJE	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ İNŞA EDİLMEKTE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-28%	-28%	-28%	-28%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	55.000	38.571	52.740	54.066	64.459	66.834

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde depolama lojistik taşınmazlar bulunamamıştır. Değerleme konusu taşınmazlara yakın olabilecek OSB ve Sanayi Bölgelerinde yer alan depolama projelerinde bulunan depolama birim m² satış değerlerinin ortalama 53.000-95.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları ana ulaşım yoluna yakınlığı, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki depolama birim metrekare değeri 55.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsellerin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %10,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \%20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%10,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%30,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı inşaat tablosunda %30,00 olarak kabul edilmiştir.

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır.

Parsellerden 6365 ada 14 parselin alanı 21.014,08 m² olup Emsal 1.98 ile toplam emsal inşaat alanı 41.607,88 m², satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat alanı 54.090,24 m² toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %48 fazlası olarak 80.053,56 m² hesaplanmıştır.

Parsellerden 6365 ada 15 parselin alanı 7.400 m² olup Emsal 1.98 ile toplam emsal inşaat alanı 14.652 m², satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat alanı 19.047,60 m² toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %48 fazlası olarak 28.190,45 m² hesaplanmıştır.

Parsellerin yer aldığı imar planının, plan notlarına göre yapılacak konut alanının %60'ı geçemeyeceği bilgisi yer almaktadır. Bu durum dikkate alınarak parseller üzerine inşa edilecek olan projelerin 2. ve 1. bodrum katlarının lojistik depolama alanı olacağı, zemin katlarının ticari (dükkan) olacağı ve normal katlarının konut olacağı öngörülmüştür. Bu öngörüye göre satılabilir alanın %60'lık kısmının Konut, %15'lik kısmının Ticaret (Dükkan) ve %25'lik kısmının Lojistik/Depolama alanı olabileceği öngörülmüştür.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	İlave Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)	Ticari İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)	Lojistik/Depolama İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)
6365	14	T2 TİCARET	21.014,08	1,98	41.607,88	12.482,36	54.090,24	80.053,56	32.454,15	8.113,54	13.522,56
6365	15	T2 TİCARET	7.400,00	1,98	14.652,00	4.395,60	19.047,60	28.190,45	11.428,56	2.857,14	4.761,90
			28.414,08		56.259,88	16.877,96	73.137,84	108.244,01	43.882,71	10.970,68	18.284,46

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 50.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 60.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki depolama satışının 1. dönemde 55.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti müteahid karı dahil edilmiş olarak 27.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti 14.000-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 48 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

6365 ADA 14 PARSEL

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

6365 ada 14 parsel için hesaplanan 80.053,56m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	638.373.035 TL	638.373.035 TL	547.176.887 TL
TOPLAM (TL)	1.823.922.958 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	638.373.035 TL	829.884.946 TL	924.728.939 TL
TOPLAM (TL)	2.392.986.920 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halindeki toplam hasılat değerinin 3.997.239.297.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~638.412.460.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-6365 ADA 14 PARSEL						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	32.454,15					
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	8.113,54					
TOPLAM SATILABİLİR DEPOLAMA ALANI (m²)	13.522,56					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	54.090,24					
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	80.053,56					
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	27.000					
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	14.000					
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.823.922.958					
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%					
		1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		9.736 m²	9.736 m²	8.114 m²	4.868 m²	32.454,15
Ortalama Birim Satış Fiyatı		50.000 TL/m²	65.000 TL/m²	81.250 TL/m²	101.563 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı		30%	25%	25%	25%	
Satış Geliri (Konut)		486.812.177 TL	632.855.830 TL	659.224.823 TL	494.418.618 TL	2.273.311.449
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		2.434 m²	2.434 m²	2.028 m²	1.217 m²	8.113,54
Ortalama Birim Satış Fiyatı		60.000 TL/m²	78.000 TL/m²	97.500 TL/m²	121.875 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı		30%	25%	25%	25%	
Satış Geliri (Ticari)		146.043.653 TL	189.856.749 TL	197.767.447 TL	148.325.585 TL	681.993.435
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DEPOLAMA)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		4.057 m²	4.057 m²	3.381 m²	2.028 m²	13.522,56
Ortalama Birim Satış Fiyatı		55.000 TL/m²	71.500 TL/m²	89.375 TL/m²	111.719 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı		30%	25%	25%	25%	
Satış Geliri (Depolama)		223.122.248 TL	290.058.922 TL	302.144.711 TL	226.608.533 TL	1.041.934.414
GELİRLER (Toplam)		855.978.078 TL	1.112.771.502 TL	1.159.136.981 TL	869.352.736 TL	3.997.239.297
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		35,00%	35,00%	30,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.823.922.957,54 TL	638.373.035 TL	638.373.035 TL	547.176.887 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		638.373.035 TL	829.884.946 TL	924.728.939 TL		2.392.986.920
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	42.798.904 TL	55.638.575 TL	57.956.849 TL	43.467.637 TL	199.861.965
GİDERLER (Toplam)		681.171.939 TL	885.523.521 TL	982.685.789 TL	43.467.637 TL	2.592.848.885
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		174.806.139 TL	227.247.981 TL	176.451.193 TL	825.885.099 TL	1.404.390.412 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			30,00%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	21.014,08	30.380,22 TL	638.412.460 TL			
Arsa Değeri (TL) %85			542.650.591 TL			
TOPLAM ARSA DEĞERİ	21.014,08	25.823,19 TL	542.650.591 TL			

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 14 PARSELİN ARSA DEĞERİ	542.650.591 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 14 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	542.650.000 TL

6365 ADA 15 PARSEL

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

6365 ada 15 parsel için hesaplanan 28.190,45 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	50,00%	35,00%	15,00%
Maliyet (TL)	321.142.536 TL	224.799.775 TL	96.342.761 TL
TOPLAM (TL)	642.285.072 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	50,00%	35,00%	15,00%
Maliyet (TL)	321.142.536 TL	292.239.708 TL	162.819.266 TL
TOPLAM (TL)	776.201.510 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halindeki toplam hasılat değerinin 1.407.607.223.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~224.813.658.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-6365 ADA 15 PARSEL						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	11.428,56					
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	2.857,14					
TOPLAM SATILABİLİR DEPOLAMA ALANI (m ²)	4.761,90					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	19.047,60					
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	28.190,45					
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	27.000					
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	14.000					
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	642.285.072					
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%					
		1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		3.429 m ²	3.429 m ²	2.857 m ²	1.714 m ²	11.428,56
Ortalama Birim Satış Fiyatı		50.000 TL/m ²	65.000 TL/m ²	81.250 TL/m ²	101.563 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	25%	
Satış Geliri (Konut)		171.428.400 TL	222.856.920 TL	232.142.625 TL	174.106.969 TL	800.534.914
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		857 m ²	857 m ²	714 m ²	429 m ²	2.857,14
Ortalama Birim Satış Fiyatı		60.000 TL/m ²	78.000 TL/m ²	97.500 TL/m ²	121.875 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	25%	
Satış Geliri (Ticari)		51.428.520 TL	66.857.076 TL	69.642.788 TL	52.232.091 TL	240.160.474
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DEPOLAMA)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		1.429 m ²	1.429 m ²	1.190 m ²	714 m ²	4.761,90
Ortalama Birim Satış Fiyatı		55.000 TL/m ²	71.500 TL/m ²	89.375 TL/m ²	111.719 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	25%	
Satış Geliri (Depolama)		78.571.350 TL	102.142.755 TL	106.398.703 TL	79.799.027 TL	366.911.835
GELİRLER (Toplam)		301.428.270 TL	391.856.751 TL	408.184.116 TL	306.138.087 TL	1.407.607.223
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50,00%	35,00%	15,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	642.285.072,00 TL	321.142.536 TL	224.799.775 TL	96.342.761 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		321.142.536 TL	292.239.708 TL	162.819.266 TL		776.201.510
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	15.071.414 TL	19.592.838 TL	20.409.206 TL	15.306.904 TL	70.380.361
GİDERLER (Toplam)		336.213.950 TL	311.832.545 TL	183.228.472 TL	15.306.904 TL	846.581.871
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-34.785.679 TL	80.024.206 TL	224.955.644 TL	290.831.182 TL	561.025.353 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			30,00%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	7.400,00	30.380,22 TL	224.813.658 TL			
Arsa Değeri (TL) %85			191.091.610 TL			
TOPLAM ARSA DEĞERİ	7.400,00	25.823,19 TL	191.091.610 TL			

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 15 PARSELİN ARSA DEĞERİ	191.091.610 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 15 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	191.090.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 ADET ARSANIN DEĞERİ	671.431.000 TL
-----------------------	----------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

2 ADET ARSANIN DEĞERİ	733.740.000 TL
-----------------------	----------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır.

Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile **sonuç bölümüne taşınmazlar için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsellerin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin c) bendinde " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde devrini ve değerini etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazların tapu niteliği "arsa" olup, mahallinde boş arsa olduğu görülmüştür. Mahal durumunun tapu niteliği ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

24.03.2025 tarihli toplam değeri için ;

671.431.000 .-TL

(Altı Yüz Yetmiş Bir Milyon Dört Yüz Otuz Bir Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

738.574.100 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.