

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	6.10.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	VKGYO-2510027
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) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu 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; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 14 ve 15 parsellerin 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 Büyükdeniz Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 14 ve 15 parsellerin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2510027 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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 hazırlanmış olan değerleme raporu bilgisi aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2502094	VKGYO-2503092	
Rapor Tarihi	24.03.2025	30.06.2025	
Rapor Konusu	2 ADET ARSA	2 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Onur Fuat TINAZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	671.431.000	714.052.000	

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 08.10.2025 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, Yükseklik=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 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

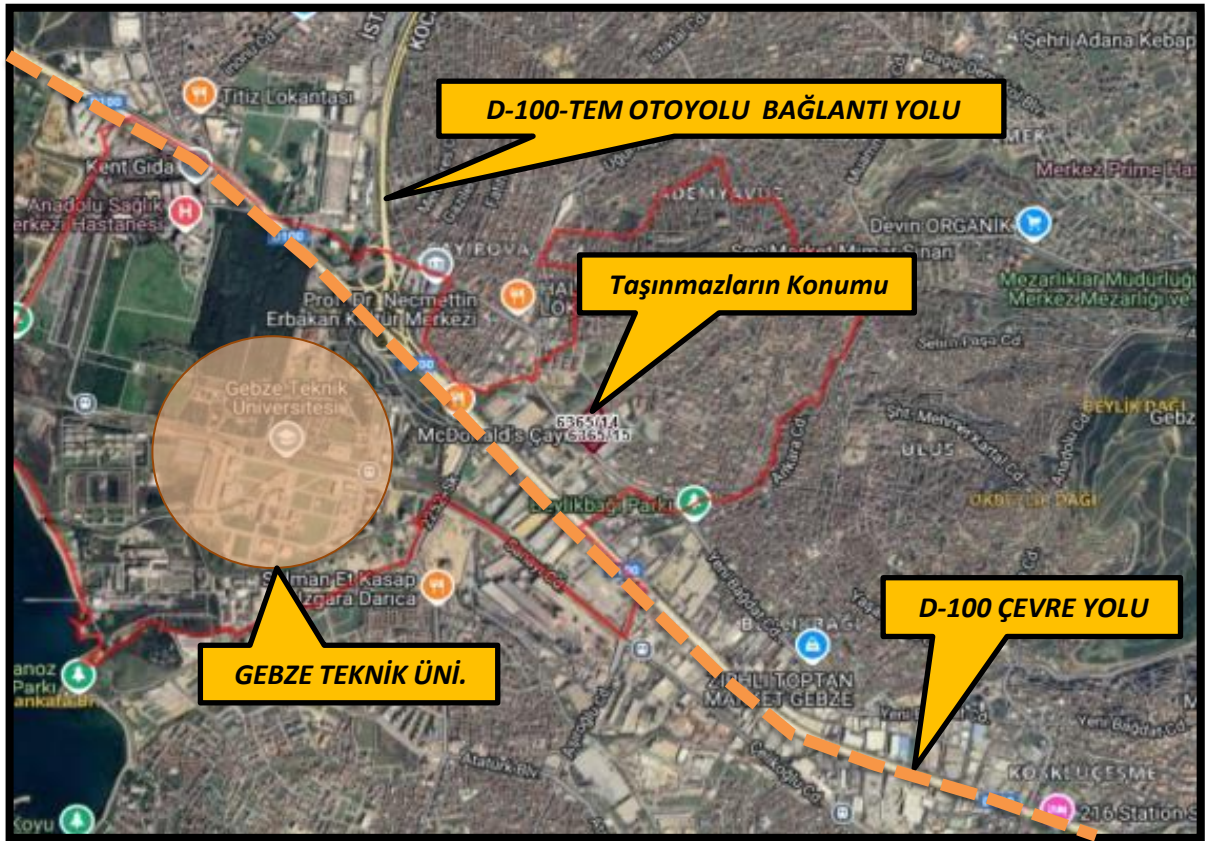
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, sanayi, konut ve ticaret alanlarının bir arada yer aldığı karma bir yerleşim alanıdır. Bölgede, apartman tarzı konut yapıları yaygın olup, Yeni Bağdat Caddesi boyunca zemin katlarda ticari birimler, üst katlarda ise konutlar bulunmaktadır. Altyapı çalışmaları 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 Müdürlüğü'nün Parsel Sorgu Sistemi üzerinde alınan kenar uzunluk ölçümlerine göre, 14 parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 123,30 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesi'ne ise yaklaşık 127,25 metre, 15 parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesi'ne yaklaşık 49,80 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesi'ne ise yaklaşık 49,48 metre cephesi bulunmaktadır.

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



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

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Anadolu yakasında yer alan bir ildir. Adını, 1320 senesinde İzmit ve havalisini fetheden Akça Koca'dan alır. 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.

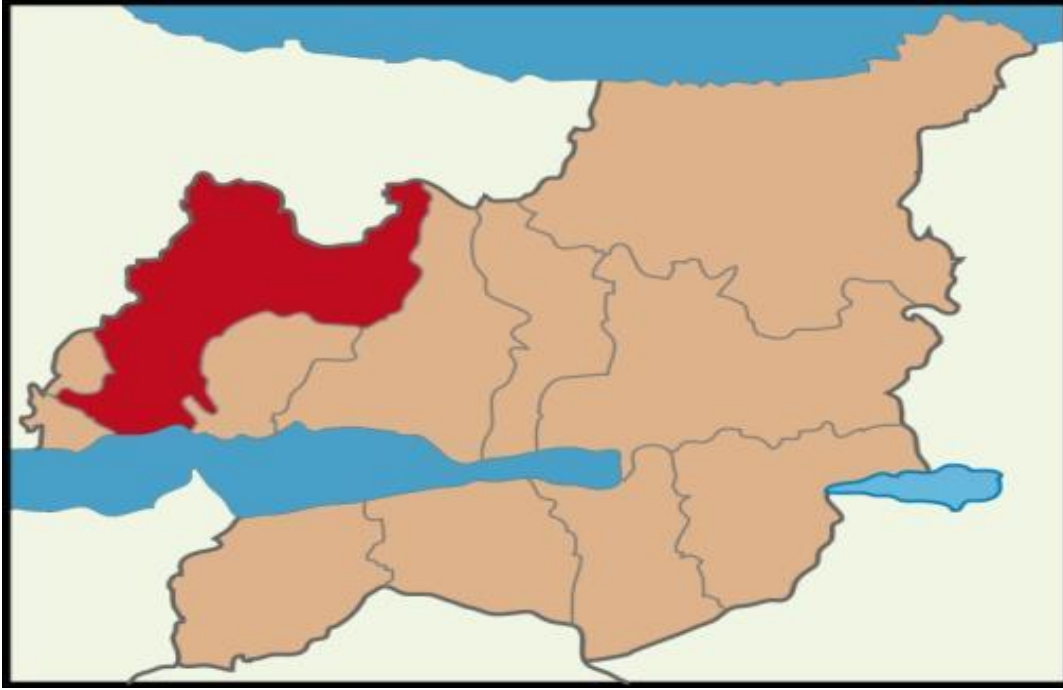


Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

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 gezilebileceğiniz 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

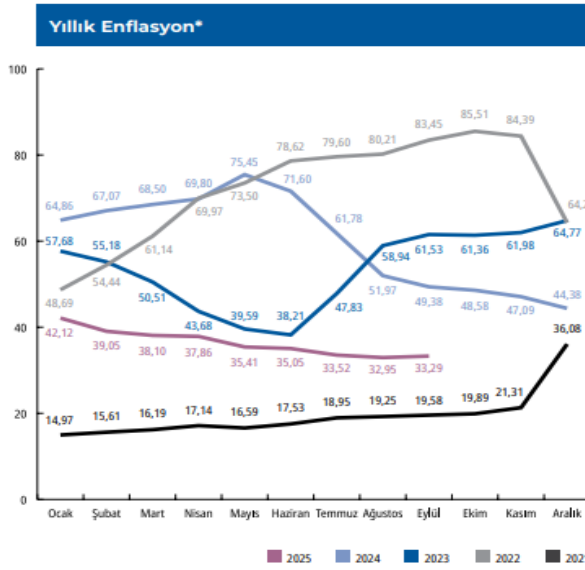
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

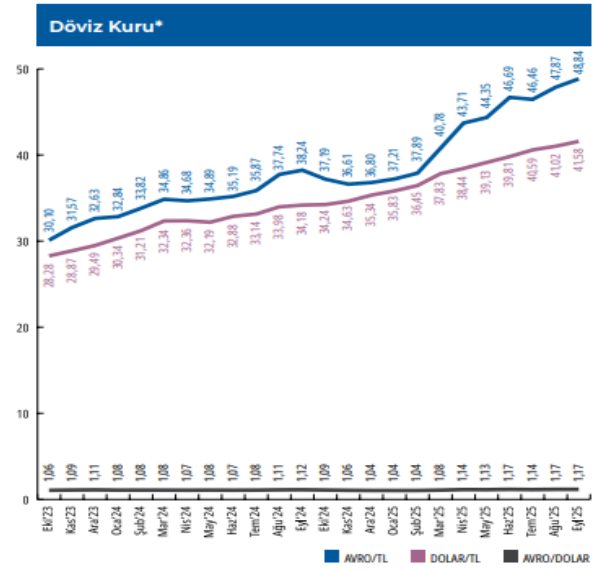
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



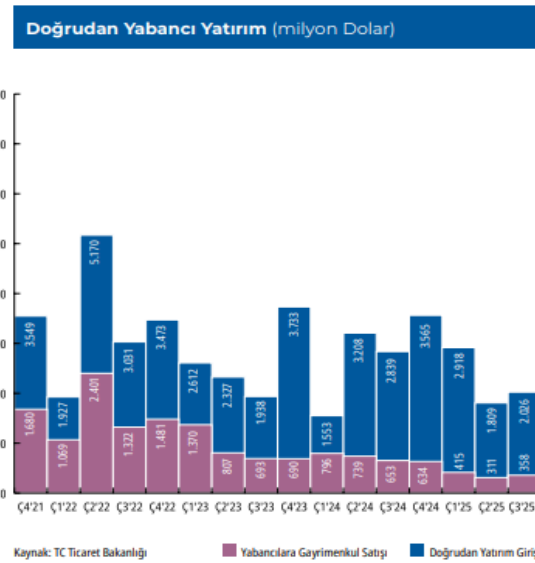
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



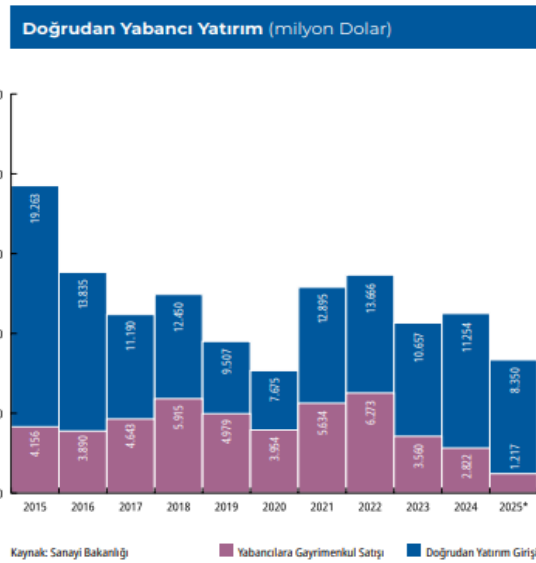
Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

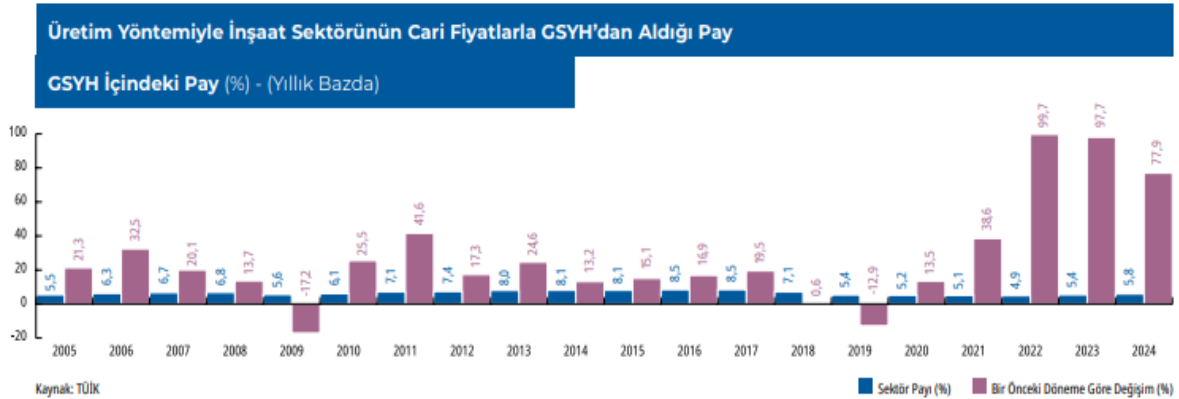
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

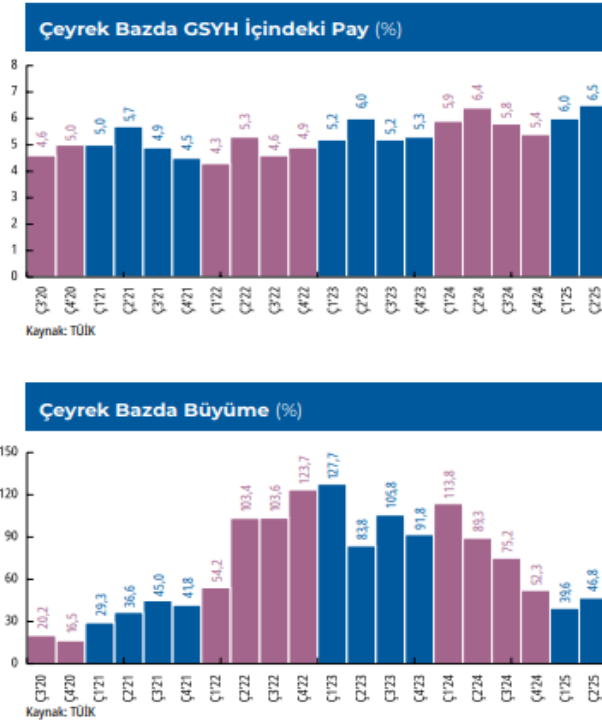
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

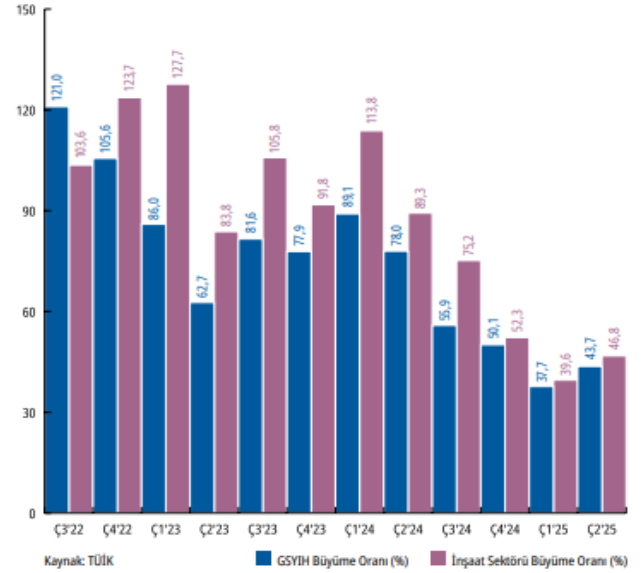
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





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



(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

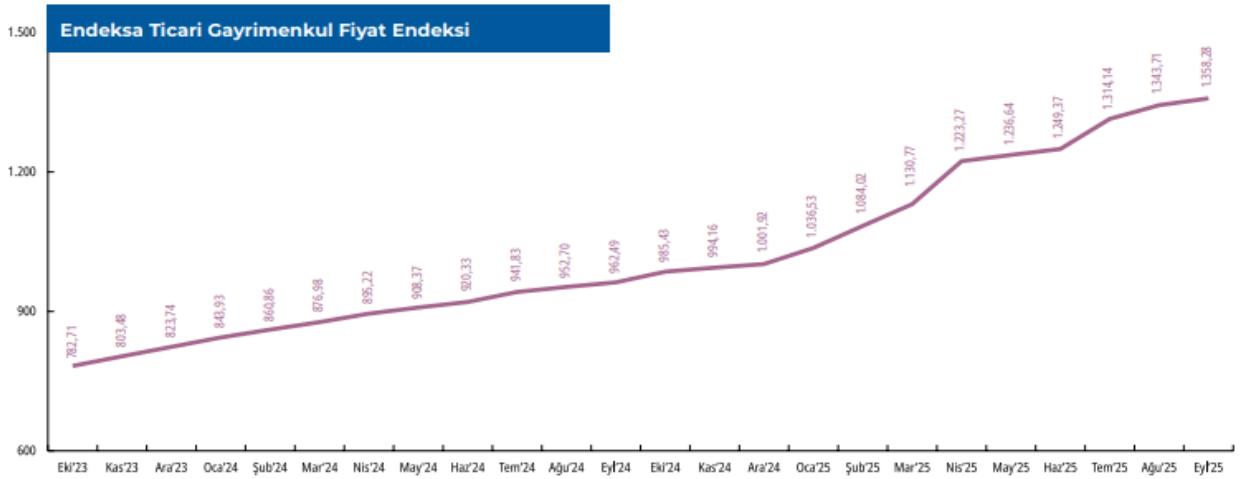
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevkikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüköy- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

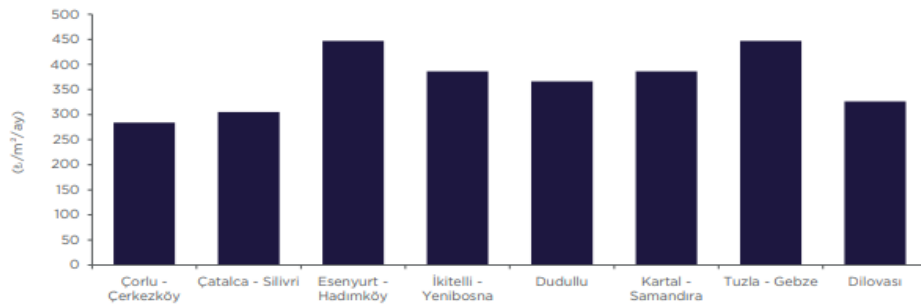
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen sanayi ürünlerine yönelik tarifeleri yeniden yükselmekte ve lojistik ağlarında alternatif üs arayışı ivme kazanmaktadır. Lojistik şirketlerinde birleşme-satın alma faaliyetlerinde daralma görülmekte, navlun ve kapasiteler açısından da kapasite fazlası riski doğmaktadır.

Ağustos 2025 döneminde ihracat ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 gerileme göstererek ABD\$21,7 milyar olarak gerçekleşmiştir. Ocak – Ağustos 2025 döneminde ise ihracat hacmi, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %4,3 oranında artışla toplam ABD\$178,1 milyar seviyesinde kaydedilmiştir. İthalat ticaret hacmi, Ağustos ayında yıllık %3,9 azalışla ABD\$25,9 milyar olarak gerçekleşirken, Ocak – Ağustos döneminde ise ithalat hacmi geçen yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla ABD\$238 milyar seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %9,7 oranında arttı, ABD\$54,8 milyardan ABD\$60,1 milyara yükselmiştir. Eylül ayında Türkiye İmalat PMI değeri 46,7 seviyesine gerileyerek azalmaya devam etti. Mayıs Ağustos ayına kıyasla üretimde düşüş seyretmeye devam ederken, sanayi üretimindeki ivme kaybı net bir şekilde devam etmektedir. Buna karşılık, küresel imalat PMI ise Eylül ayında aylık bazda 2,7 puan artışla 50,3'ten 53,0 seviyesine yükselmiştir.

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem gerçekleştirilerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacmi %4'lük bir artış yaşanmıştır. Yükselen inşaat ve işletme maliyetleri geliştirme faaliyetlerini yavaşlatırken, talep güçlü, arz sınırlı kalmış; bu durum İstanbul birincil kira değerlerinde dolar bazında %5'lik yıllık artışla sonuçlanmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemleri lojistik ve yapı market sektörlerinde faaliyet gösteren firmalardan oluşmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde A sınıfı depolarda gerçekleşen büyük kiralama işlemleri arasında bir lojistik firması (54.889 m², İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m², Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m², Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÖR, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8.50	8.50	8.50	9.25	8.50
Ankara	9.50	9.50	9.50	10.25	9.50

*Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

İnşaat maliyetlerinin yüksekliği ve yeni stok üretimindeki yavaşlama nedeniyle mevcut tesislere olan talep güçlü seyrini korumaktadır. Yeni inşaat arzı sınırlı kalırken, stok azlığı ve mevcut kiracının çıkmaması sebebiyle boşalan alanlarda kira beklentileri yüksek seyretmiştir. Bu nedenle lojistik şirketleri ve büyük hacimli lojistik kullanıcıları, İstanbul çevresinde daha düşük maliyetli, uzak lokasyonlara yönelmiştir.

Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo satın alımları gözlemlenmiştir.

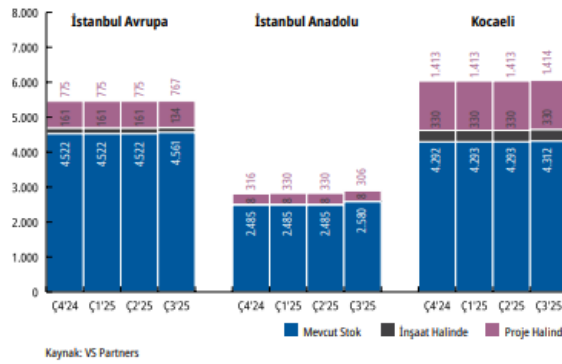
2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta zorlanmakta; finansman sıkışıklığı ve yüksek işçilik maliyetleri özellikle orta ölçekli üreticileri konsolidasyona yöneltmektedir. Yeşim Tekstil, Şahinler Holding ve Eroğlu Holding (Colin’s) gibi firmalar, maliyet avantajı sağlamak amacıyla üretim faaliyetlerinin bir kısmını Mısır ve Kuzey Afrika’daki tesislerine kaydırmıştır. Bu eğilim, sektörün artan rekabet baskısı karşısında daha düşük maliyetli üretim merkezlerine yönelme sürecini hızlandırmaktadır. (Kaynak:TR International, Cushman & Wakefield)

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11.4 milyon metrekare toplam depo stokunda 7.9 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı gerçekleşmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471.000 metrekare olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

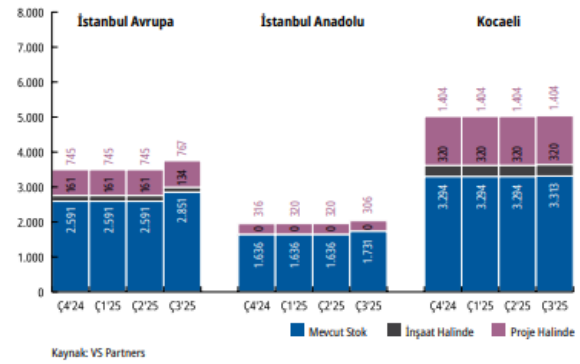
Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 üçüncü çeyrekte 114.000 metrekare olarak kayıt altına alınırken, yıl toplamında yaklaşık 170.000 metrekareye ulaşmıştır. Her ne kadar yılın üçüncü çeyreğinde önemli bir işlem hacmi gerçekleşse de yıl toplamında işlem hacmi geçen senenin aynı dönemine göre %16 oranında düşüş göstermiştir.

2025 üçüncü çeyrekte boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9, İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. 2025 üçüncü çeyrekte lojistik depo birincil kiralari 11,25 ABD doları/metrekare /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %15,4 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında artış göstererek 470 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

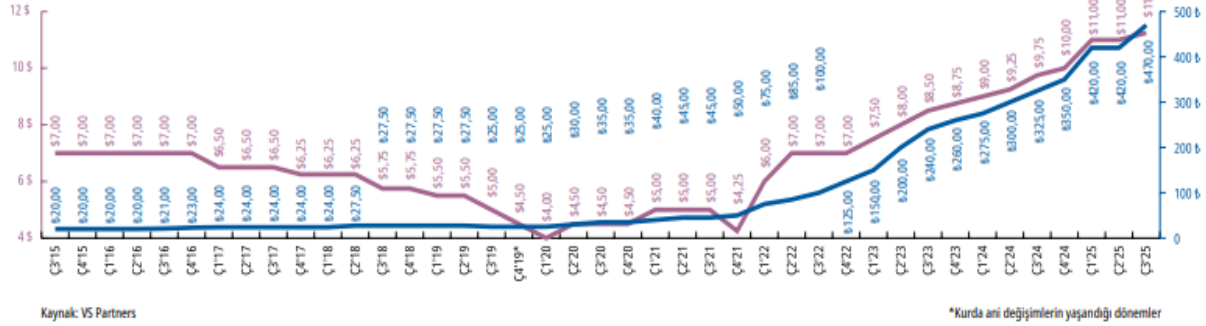
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



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



Birincil Kira



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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 eksiltir/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 Remax Eksen

Tel 0 (533) 320 30 40

Yakın konumda bulunan, 5948 ada 3 parsel, E=1.00 Ticaret imarlı olduğu belirtilen, 7.046 m² lik arsa için 195.000.000.-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 195.000.000 .-TL 27.675 .-TL/M²

2 Enbir Gayrimenkul

Tel 0 (554) 372 11 04

Yakın konumda bulunan, 370 ada 698 parsel, E=0.40 Konut imarlı olduğu belirtilen, 3.632 m² lik arsa için 145.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Konut imarlı ve yapılaşma koşullarının kötü olması nedeniyle şerefiyesinin düşük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 3.632 .-M² 145.000.000 .-TL 39.923 .-TL/M²

3 Remax Fark

Tel 0 (535) 492 09 17

Yakın konumda D-100 Çevre Yoluna yakın konumda bulunan, 5665 ada 1 ve 2 parseller, E=0.40 Ticaret imarlı olduğu belirtilen, toplam 2.286 m² lik arsa için 130.000.000.-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 2.286 .-M² 130.000.000 .-TL 56.868 .-TL/M²

4 26 Kasım 2025 TOKİ Arsa Müzayedesini Lotlu Listesi

Yakın konumda D-100 Çevre Yoluna cepheli 6711 ada 6 parsel ayrıık 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. ₺76.911.438,30 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 76.911.438 .-TL 25.370 .-TL/M²

5 Yiğit Emlak

Tel 0 (534) 898 08 01

Yakın konumda Cumhuriyet Mahallesi'nde ara sokakta yer alan 3925 ada 25 parsel 4 kat konut alanı imarlı, 451 m² lik arsa için 16.950.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yüz ölçümü olarak küçük alana sahip olması nedeniyle birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 451 .-M² 16.950.000 .-TL 37.583 .-TL/M²

6 Gala Yatırım

Tel 0 (537) 521 95 99

Çayırova İlçesi, Emek Mahallesi'nde yer almakta olan 628 ada 1 parsel, E=1.20, Konut alanı imarlı olduğu belirtilen, 7238 m² lik arsa için 260.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 7238 .-M² 260.000.000 .-TL 35.922 .-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/m²)
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	1+0 Bahçe kat	45m²	3.420.000 TL	76.000 TL/m²
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	2+1 4.kat	137m²	6.700.000 TL	48.905 TL/m²
Uzman Yapı 0 (535) 721 23 11	2+1 3.kat	117m²	6.890.000 TL	58.889 TL/m²
Kw Ekol Gayrimenkul 0 (549) 499 99 49	3+1 1. kat	198m²	9.999.000 TL	50.500 TL/m²
Ortalama				58.573,50 TL/m²

* **Mopaş Bahçe Evler**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nokta Gayrimenkul 0 (505) 778 76 88	2,5+1 6.kat	110m ²	6.745.000 TL	61.318 TL/m ²
Remax Arge 0 (541) 738 90 08	1+1 4. kat	78m ²	5.200.000 TL	66.667 TL/m ²
Remax Destan 0 (544) 379 25 25	3+1 6. Kat	181m ²	9.700.000 TL	53.591 TL/m ²
Ortalama				60.525,34 TL/m²

* **Toki Emek Blokları**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Wolf Gayrimenkul 0 (533) 193 61 45	3+1 3.kat	110m ²	4.700.000 TL	42.727 TL/m ²
Sahibi 0 (532) 638 75 80	2+1 4. kat	106m ²	4.100.000 TL	38.679 TL/m ²
Sahibi 0 (542) 240 86 73	2+1 5. kat	140m ²	7.200.000 TL	51.429 TL/m ²
Ortalama				44.278,36 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/m²)
Göksu Gayrimenkul 0 (532) 493 66 13	3+1 Zemin kat	140m²	4.050.000 TL	28.929 TL/m²
Şanal Gayrimenkul 0 (536) 372 47 22	3+1 3. kat	140m²	5.250.000 TL	37.500 TL/m²
Remax Story 0 (543) 141 41 29	3+1 4. kat	140m²	5.850.000 TL	41.786 TL/m²
Ortalama				36.071,43 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/m²)
Atak Gayrimenkul 0 (533) 220 99 77	3+1 2.kat	124m²	6.425.000 TL	51.815 TL/m²
Remax Fark 0 (543) 438 83 59	3+1 2. kat	133m²	5.850.000 TL	43.985 TL/m²
Win-Es Gayrimenkul 0 (546) 969 41 58	2+1 3. kat	100m²	5.500.000 TL	55.000 TL/m²
Ortalama				50.266,49 TL/m²

Proje Dışı Konut Emsalleri

1 Kılıç Gayrimenkul

Tel 0 (551) 677 17 80

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 2. 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
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Bölge Gayrimenkul

Tel 0 (530) 018 43 41

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 1. katında yer alan 2+1 kullanımlı 85 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.650.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	85 .-M ²	3.650.000 .-TL	42.941 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 İkbal Yuva Gayrimenkul

Tel 0 (553) 015 07 08

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 1. katında yer alan 2+1 kullanımlı 85 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.450.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	85 .-M ²	3.450.000 .-TL	40.588 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Çelebioğlu Gayrimenkul

Tel 0 (543) 541 29 37

Yakın konumda yeni inşa edilmiş kapalı otoparkı olan binanın 2. katında yer alan 2+1 kullanımlı 90 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 3.900.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	90 .-M ²	3.900.000 .-TL	43.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 Advance Emlak

Tel 0 (535) 926 94 24

Yakın konumda yeni inşa edilmiş binanın 3. katında yer alan 3+1 kullanımlı 150 m² alanlı olarak pazarlanan yeni daire için 4.750.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	150 .-M ²	4.750.000 .-TL	31.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Konut Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 Sahibi

Tel 0 538 391 58 76

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer almakta olan depo kullanımlı 250 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 18.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	250 .-M ²	18.000.000 .-TL	72.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Marmara Yapı Gayrimenkul

Tel 0 531 726 19 71

Ankara Caddesine üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan 300 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 22.440.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	22.440.000 .-TL	74.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Coldwell Banker FLY

Tel 0 (532) 139 60 54

Yavuz Sultan Selim Caddesi üzerinde, yaklaşık 10 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan tek hacme sahip 240 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 12.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 240 .-M² 12.000.000 .-TL 50.000 .-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 13.900.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 200 .-M² 13.900.000 .-TL 69.500 .-TL/M²

5 Remax Story

Tel 0 (543) 141 41 29

Fatih Caddesine üzerinde, yaklaşık 10 yıllık işmerkezinin zemin katında yer almakta olan 240 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 36.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 240 .-M² 36.000.000 .-TL 150.000 .-TL/M²

Dükkan Emsal Krokisi



Lojistik/Depolama Emsalleri

1 Tepe Gayrimenkul

Tel 0 (532) 478 05 55

Çayırova Akse Mahallesinde, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 7 m yüksekliği sahip depolama alanı 270 m² alanlı olarak 20.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 270 .-M² 20.250.000 .-TL 75.000 .-TL/M²

2 Realty Blue

Tel 0 (532) 473 04 84

Çayırova Şekerpınar Mahallesinde yer almakta olan 12 m yüksekliği sahip depolama alanı 27.200 m² alanlı olarak 2.200.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 27.200 .-M² 2.200.000.000 .-TL 80.882 .-TL/M²

3 Coldwell Banker Solo

Tel 0 (546) 439 08 20

Çayırova Akse Mahallesinde, yeni inşa edilmekte olan sanayi sitesi projesi içerisinde yer almakta olan 7 m yüksekliği sahip depolama alanı 1085 m² alanlı olarak 85.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 1.085 .-M² 85.000.000 .-TL 78.341 .-TL/M²

4 Pex Realty

Tel 0 (552) 230 84 58

Gebze Beylikbağı Mahallesinde, İstanbul sınırında yer almakta olan 5.000 m² arsa alanına sahip, 7 m yüksekliği sahip depolama alanı 6.000 m² alanlı olarak 340.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 6000 .-M² 340.000.000 .-TL 56.667 .-TL/M²

5 Bayraktar Gayrimenkul

Tel 0 (532) 463 53 74

Gebze Şekerpınar Mahallesinde, Geri Dönüşümcüler Sanayi Sitesi içerisinde yer almakta olan 6 m yüksekliği sahip depolama alanı 2600 m² alanlı olarak 159.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 2600 .-M² 159.000.000 .-TL 61.154 .-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		195.000.000	130.000.000	76.911.438	16.950.000	260.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	21.014,08	7.046	2.286	3.032	451	7.238
BİRİM M ² DEĞERİ		27.675	56.868	25.370	37.583	35.922
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -45%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.98	E=1.00 ORTA KÖTÜ 10%	E=0,40 KÖTÜ 20%	E=1.50 ORTA KÖTÜ 5%	4 Kat KÖTÜ 15%	E=1.20 ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T2 TİCARET	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	TİCARET BENZER 0%	KONUT ORTA KÖTÜ 10%	KONUT ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	HİSSELİ ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-30%	20%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	-5%	-15%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28.790	19.373	39.808	24.101	31.946	28.737

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

Emsal 4'ün açık arttırma usulü sayışa 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 25.000-55.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi 6365 ada 14 parsel için yapılmış, yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre birim m² değeri 28.790.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. 6365 ada 15 parselin daha küçük alanlı olması dikkate alınarak birim değeri 29.366.-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	28.790	604.995.000
6365	15	7.400,00	29.366	217.307.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				822.302.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G MARİN PROJESİ	MOPAŞ BAHÇE EVLERİ	AKSU YAŞAM PROJESİ	TOKİ BLOKLARI	GÖKTÜRK EVLERİ
SATIŞ FİYATI		6.890.000	6.745.000	5.850.000	4.700.000	5.850.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	117	110	133	110	140
BİRİM M ² DEĞERİ		58.889	61.318	43.985	42.727	41.786
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	0%	0%	15%	15%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	5 YILLIK	5 YILLIK	3 YILLIK	YENİ BİNA	5 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	BENZER	NİTELİKLİ SİTE
		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	0%	KÖTÜ
		15%	15%	15%		15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	5%	5%	19%	34%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56.000	61.833	64.384	46.184	50.931	55.993

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 40.000-60.000.-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 56.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		18.000.000	22.440.000	12.000.000	13.900.000	36.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	250	300	240	200	240
BİRİM M ² DEĞERİ		72.000	74.800	50.000	69.500	150.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	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%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	İYİ -15%
KONUM		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	ÇOK İYİ -25%	İYİ -15%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI			15 YILLIK BİNADA		10 YILLIK BİNADA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	5%	-15%	-35%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	70.000	68.400	78.540	42.610	45.523	112.500

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 50.000-150.000.-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 70.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPOLAMA/LOJİSTİK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		20.250.000	2.200.000.000	85.000.000	340.000.000	159.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	550	270	27.200	1.085	6.000	2.600
BİRİM M ² DEĞERİ		75.000	80.882	78.341	56.667	61.154
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	15%	10%	10%	10%
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	ORTA İYİ	İYİ
		-15%	-15%	-15%	-5%	-15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	YENİ PROJE	YENİ İNŞA EDİLMEKTE	15 YILLIK YAPI	YENİ İNŞA EDİLMİŞ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	0%	20%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-10%	-15%	15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	63.000	56.250	72.794	66.590	65.167	51.981

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 55.000-80.000.- 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 63.000.-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 ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu 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 %7,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı in 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 56.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 70.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki depolama satışının 1. dönemde 63.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti müteahid karı dahil edilmiş olarak 30.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti 16.000-TL/m² olarak alınmıştır.

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

6365 ADA 14 PARSEL

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

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

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	713.342.110 TL	713.342.110 TL	611.436.095 TL
TOPLAM (TL)	2.038.120.316 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	713.342.110 TL	927.344.744 TL	1.033.327.000 TL
TOPLAM (TL)	2.674.013.854 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 halinde dönem sonu toplam hasılat değerinin 4.767.937.348.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~847.454.226.-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)	30.000					
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	16.000					
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	2.038.120.316					
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		56.000 TL/m²	75.600 TL/m²	98.280 TL/m²	122.850 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı		35%	30%	30%	25%	
Satış Geliri (Konut)		545.229.639 TL	736.060.012 TL	797.398.346 TL	598.048.760 TL	2.676.736.757
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		70.000 TL/m²	94.500 TL/m²	122.850 TL/m²	153.563 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı		35%	30%	30%	25%	
Satış Geliri (Ticari)		170.384.262 TL	230.018.754 TL	249.186.983 TL	186.890.237 TL	836.480.236
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		63.000 TL/m²	85.050 TL/m²	110.565 TL/m²	138.206 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı		35%	30%	30%	25%	
Satış Geliri (Depolama)		255.576.393 TL	345.028.131 TL	373.780.475 TL	280.335.356 TL	1.254.720.355
GELİRLER (Toplam)		971.190.294 TL	1.311.106.896 TL	1.420.365.804 TL	1.065.274.353 TL	4.767.937.348
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		35,00%	35,00%	30,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	2.038.120.315,55 TL	713.342.110 TL	713.342.110 TL	611.436.095 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		713.342.110 TL	927.344.744 TL	1.033.327.000 TL		2.674.013.854
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	48.559.515 TL	65.555.345 TL	71.018.290 TL	53.263.718 TL	238.396.867
GİDERLER (Toplam)		761.901.625 TL	992.900.088 TL	1.104.345.290 TL	53.263.718 TL	2.912.410.721
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		209.288.669 TL	318.206.808 TL	316.020.514 TL	1.012.010.636 TL	1.855.526.627 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			30,00%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	21.014,08	40.327,92 TL	847.454.226 TL			
Arsa Değeri (TL) %85			720.336.092 TL			
TOPLAM ARSA DEĞERİ □	21.014,08	34.278,74 TL	720.336.092 TL			

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 14 PARSELİN ARSA DEĞERİ	720.336.092 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 14 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	720.340.000 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)	358.856.784 TL	251.199.749 TL	107.657.035 TL
TOPLAM (TL)	717.713.568 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	50,00%	35,00%	15,00%
Maliyet (TL)	358.856.784 TL	326.559.673 TL	181.940.389 TL
TOPLAM (TL)	867.356.847 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 1.679.004.571.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~298.426.639.-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 (m²)	11.428,56					
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	2.857,14					
TOPLAM SATILABİLİR DEPOLAMA ALANI (m²)	4.761,90					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	19.047,60					
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	28.190,45					
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	30.000					
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	16.000					
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	717.713.568					
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 m²	3.429 m²	2.857 m²	1.714 m²	11.428,56
Ortalama Birim Satış Fiyatı		56.000 TL/m²	75.600 TL/m²	98.280 TL/m²	122.850 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Konut)		191.999.808 TL	259.199.741 TL	280.799.719 TL	210.599.789 TL	942.599.057
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		857 m²	857 m²	714 m²	429 m²	2.857,14
Ortalama Birim Satış Fiyatı		70.000 TL/m²	94.500 TL/m²	122.850 TL/m²	153.563 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Ticari)		59.999.940 TL	80.999.919 TL	87.749.912 TL	65.812.434 TL	294.562.205
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DEPOLAMA)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		1.429 m²	1.429 m²	1.190 m²	714 m²	4.761,90
Ortalama Birim Satış Fiyatı		63.000 TL/m²	85.050 TL/m²	110.565 TL/m²	138.206 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	30%	25%	
Satış Geliri (Depolama)		89.999.910 TL	121.499.879 TL	131.624.868 TL	98.718.651 TL	441.843.308
GELİRLER (Toplam)		341.999.658 TL	461.699.538 TL	500.174.500 TL	375.130.875 TL	1.679.004.571
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50,00%	35,00%	15,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	717.713.568,00 TL	358.856.784 TL	251.199.749 TL	107.657.035 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		358.856.784 TL	326.559.673 TL	181.940.389 TL		867.356.847
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	17.099.983 TL	23.084.977 TL	25.008.725 TL	18.756.544 TL	83.950.229
GİDERLER (Toplam)		375.956.767 TL	349.644.650 TL	206.949.114 TL	18.756.544 TL	951.307.075
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-33.957.109 TL	112.054.888 TL	293.225.385 TL	356.374.331 TL	727.697.496 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			30,00%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	7.400,00	40.327,92 TL	298.426.639 TL			
Arsa Değeri (TL) %85			253.662.643 TL			
TOPLAM ARSA DEĞERİ □	7.400,00	34.278,74 TL	253.662.643 TL			

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 15 PARSELİN ARSA DEĞERİ	253.662.643 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 6365 ADA 15 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	253.660.000 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	822.302.000 TL
------------------------------	-----------------------

■ **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

2 ADET ARSANIN DEĞERİ	974.000.000 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 belirtmek 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 ulaşılrken 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 Gereklere 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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

822.302.000 .-TL

(Sekiz Yüz Yirmi İki Milyon Üç Yüz İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

904.532.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No:401732

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