ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

TESİS
ÇAYIROVA/KOCAELİ

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/1607

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	22 Temmuz 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	01 Ağustos 2025
Rapor Tarihi	:	07 Ağustos2025
Revize Tarihi	:	02 Ekim 2025 [1]
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 983- 2025/1607
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Şekerpınar Mahallesi, Otomotiv Caddesi, No:5, (182 Ada, 12 Nolu Parsel) Çayırova/KOCAELİ
Tapu Bilgileri Özeti	:	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 182 ada, 12 no'lu parselde kayıtlı "DEPO BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI" nitelikli ana gayrimenkul
İmar Durumu	:	Rapora konu parsel, 10.07.2019 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şekerpınar Revizyon Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı" olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün 30.06.2025 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.[2]

DEĞERLEMEYE KONU TESİSİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**4.000.000.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**4.800.000.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin yorumları doğrultusunda GYO Tebliğine tabi olmayan şirket için hazırlanan rapor GYO Tebliği'ne uyumlaştırılmak amacıyla rapor tarihi geçerli olmak üzere revize edilmiştir.

[2] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Türkiye Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	1
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	8
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4	GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	11
4.4.3	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.2.1	GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2	AÇIKLAMALAR	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
5.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	16
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	16

6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1	KOCAELİ İLİ	18
6.3.2	ÇAYIROVA İLÇESİ	19
6.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	27
8.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	27
8.3.3	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ	30

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51A Torbalı/İZMİR
SERMAYESİ	: 2.490.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 18.08.2021

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi(1/1)
İLİ	:	Kocaeli
İLÇESİ	:	Çayırova
MAHALLESİ	:	Şekerpınar2 Mah.
PAFTA NO	:	33L1b34l4c
ADA NO	:	182
PARSEL NO	:	12
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Depo Binası Ve Müştemilatı Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	111.714,31 m²
YEVMİYE NO	:	11744
CİLT NO	:	8
SAYFA NO	:	741
TAPU TARİHİ	:	18.09.2024

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 21.07.2025 tarihi itibariyle temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu görülmüştür. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Şerhler Hanesinde:

- 44.800.000 ABD DOLARINA 25 YIL MÜDDETLE MİGROS TÜRK TİCARET A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ (14.04.2000 tarih, 1781 yevmiye)
- 206276500 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (17.10.2019 tarih, 9108 yevmiye)
- 66660000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-Ydepo İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 22 yıl süre ile toplam: 66.660.000-TL. bedelle)(25.10.2019 tarih, 9454 yevmiye)
- Alt Kira Sözleşmesi: KADIKÖY 30.NOTERLİĞİ nin 04/10/2019 tarih 48909sayılı Noter Sözleşmesi, Miktar: 78676416Türk Lirası (Başlama Tarih:01/07/2019Süre:22 Yıl) (01.11.2019 tarih, 9624 yevmiye)

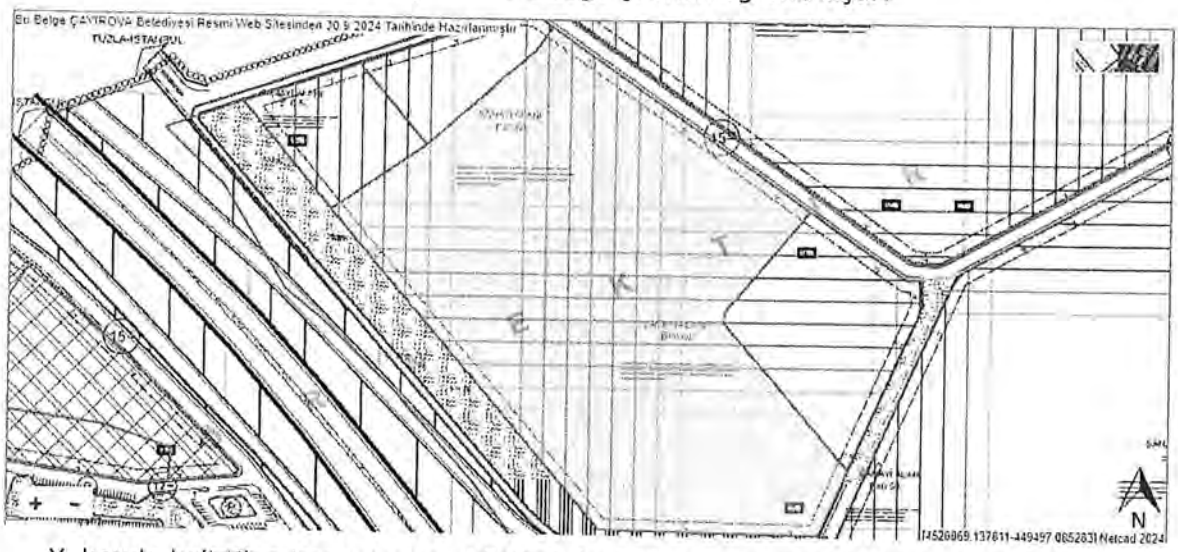
4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmaz üzerinde yalnızca kira şerhi bulunmakta olup taşınmazın alım ve satımına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazın GYO portföyünde yer alabilmesi için tapu takyidatları açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile kurulan temaslarda rapora konu tesisin yer aldığı 184 ada, 11 nolu parselin 10.07.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şekerpınar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında **"Sanayi Alanı"** olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının "Emsal: 0.50,Hmax; Parselde yapılacak idari ve sosyal tesisler için maksimum yükseklik 3 kat, üretim tesisleri için üretimin teknolojik özelliğine göre belirlenecektir." şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



Yukarıda belirtilen imar durumu bilgileri ile ilgilisinin resmi imar durumu başvurusu ile hazırlanacak imar durumu arasında farklılıklar oluşabileceğinden taşınmaz için ilgilisinin resmi imar durumu belgesi temin etmesinin en uygun yaklaşım olacağı kanaatindeyiz.

4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar planı onay tarihi 10.07.2019 olup planın son üç yıl içerisinde değişmediği bilgisi edinilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yer alan ve tarafımıza gösterilen dosya içerisinde aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 10.07.2000 tarih ve 3 nolu, 60.661,37 m² inşaat alanlı Fabrika için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 21.12.2000 tarih ve 2000/03nolu, 60.661,37 m² inşaat alanlı Fabrika için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 14.04.2000 tarihli onaylı mimari projesi,
- 28.03.2025 tarih ve 172 nolu, 55.762,37 m² inşaat alanlı A blok için Tadilat Ruhsatı,

- 28.03.2025 tarih ve 173 nolu, 27.550,00 m² inşaat alanlı B blok için Yeni Yapı Ruhsatı,
- 28.03.2025 tarih ve 174 nolu, 746,00 m² inşaat alanlı Yeni Yapı Ruhsatı,
- 28.03.2025 tarih ve 175 nolu, 888,00 m² inşaat alanlı Yeni Yapı Ruhsatı,
- 13.03.2025 tarih ve 136 nolu, 2.250,00 m² inşaat alanlı C blok için Yeni Yapı Ruhsatı,
- 13.03.2025 tarih ve 136A nolu, 261,00 m² inşaat alanlı Yeni Yapı Ruhsatı,
- 04.03.2025 tarih, bila nolu, B ve C blok için hazırlanmış onaylı mimari projesi.

Taşınmazın belediye arşiv dosyasında parsel üzerindeki daha önceki yapılar için alındığı düşünülen 27.03.1997 tarihli yapı ruhsatı ve iskan belgesi ile 182 ada 11 parsel üzerindeki yapı için alınmış 28.12.2001 tarihli yapı ruhsatı ve iskan belgesi bulunmaktadır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilen tesis yapı denetime tabi değildir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkule ait enerji verimlilik belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza ait düzenlenmiş ruhsat, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari proje mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yeni hazırlanan ruhsat ve mimari projeye göre inşa edilmekte olan C blok ve henüz inşaatı başlamamış olan B blok için yapı kullanma izin belgeleri mevcut değildir.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan fabrika ve idari binaya ilişkin tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yeni hazırlanan ruhsat ve mimari projeye göre inşa edilmekte olan C blok ve henüz inşaatı başlamamış olan B blok için yapı kullanma izin belgeleri mevcut değildir.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; söz konusu taşınmazların III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne ticari depo olarak dahil olmasına ve alım satımına engel bir durum bulunmadığı değerlendirilmektedir.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazın mülkiyeti, 18.09.2024 tarih ve 11744 yevmiye numaralı Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği sebebi ile Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil olmuştur.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4.3 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Otomotiv Caddesi üzerinde ve 182ada 12nolu parselde yer alan 5kapı nolu tesistir.

Taşınmazın kuzey kısmında İstanbul sınırları içerisinde bulunan Boya ve Vernik Organize Sanayi Bölgesi bulunmakta, yakın çevresinde ayrık nizamda inşa edilmiş, tek katlı ve çeşitli firmalar tarafından üretim faaliyetinde bulunan fabrika ve depo yapıları ve bunlara bağlı 2-4 katlı idari tesisler yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Kocaeli sınırları içerisinde yer alan başlıca tesisler; Anadolu Isuzu Otomotiv, Habaş Otomotiv, Bulut Makine, Özkar Otomotiv, Yurtiçi Kargo, Beyçelik Gestamp, Eku Fren ve Döküm, Adel Kalemcilik olarak ifade edilebilir.

Taşınmaz konumlu olduğu bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

5.2.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	:Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: 25
KAT ADEDİ	:Bkz. Açıklamalar
KAPALI KULLANIM ALANI	: **62.911,37m²**
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Arıtma tesislerinden şebekeye deşarj
DOĞALGAZ	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
HAVALANDIRMA SİSTEMİ	: Mevcut
ASANSÖR	: Var
YANGIN TESİSATI	: Yangın algılama ve söndürme sistemi mevcut
PARK YERİ	:Açık park alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

5.2.2 AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu tesis 111.714,31m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 182ada, 12 nolu parsel üzerinde betonarme karkas+çelikyapı tarzında inşa edilmiş ana depo binası ve ek depo binasından oluşmaktadır.
- Parselin kuzeydoğu yönde Otomotiv Caddesi'ne yaklaşık277m cephesi bulunmakta, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Taşınmazın konumlu olduğu parsel geometrik olarak şekilsizdir.
- Topoğrafik açıdan eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parselin etrafı duvar üzeri tel çitile çevrilidir.
- Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi`nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan ana depo binası ve ek depo binası için 14.04.2000tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir. Ayrıca parsel üzerindeki mevcut ve inşa edilecek yapılar için 2025 yılının mart ayında yeni yapı ruhsatları düzenlendiği görülmüştür.

Ana Depo Binası (A Blok -İçinde ofisler bulunmaktadır);

- Ana depo binası; bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere toplam 3katlı olacak şekilde tasarlanmış ve inşa edilmiştir.
- Onaylı mimari projesine göre ana depo binanın bodrum katı, brüt 4.579,16m² kullanım alanlı, sığınak, teknik hacim, sendika odası, ofisler, mutfak ve ortak alan

hacminden, zemin katı; 47.851,16 m² alanlı malzeme deposu, ihracat alanı, soğuk hava deposu, sebze ve meyve depoları, gıda depoları, reklam ve basım odası, ofisler, trafo, bekleme salonu ve bina girişi hacminden, asma katı; 3.332,05 m² alanlı eğitim salonu, yönetici odaları, ofisler, toplantı odaları, yemekhane, mutfak, bay-bayan soyunma odaları ve bay-bayan WC hacimleri olmak üzere **toplam brüt 55.762,37 m²**kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- Yerinde yapılan incelemelerde; ana depo binanın projesine uygun olacak şekilde inşa edildiği, yalnızca bazı hacimlerin kullanım amacına yönelik olarak değiştirildiği tespit edilmiştir.
- Ana depo binasının depo kısımlarında zeminler saha betonu ile kaplı, ofis, mutfak, wc gibi alanlarda ise seramik kaplıdır.

Ek Depo Binası (B Blok -Proses Binası);

- Ek depo binası, tek katlı (zemin) olacak şekilde inşa edilmiştir.
- Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre **brüt4.899,00 m²** kullanım alanlı kasa stok alanı, kâğıt presleme, çöp odası, iade mal alanı hacimlerinden oluşmaktadır.
- Yapıların dış cepheleri prefabrik sandviç panel ile kaplı, çatıları ise uzay çatı şeklinde inşa edilmiştir. Parsel girişinde kamera sistemli güvenlik bulunmaktadır. Parsel içinde açık otopark imkanı bulunmaktadır.

Yeni Ruhsatlara Göre Parsel Üzerindeki Yapılar;

- Parsel üzerinde tasarlanan yeni inşaatlar için 04.03.2025 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş ve ana depo binasının (A blok) toplam brüt 56.780 m² kullanım alanlı olduğu, ek depo binasının (B blok) brüt 27.527 m² ve 1.633 m² sundurma olmak üzere toplam brüt 29.160 m² kullanım alanlı olduğu, parselin orta kısmında tasarlanan C bloğun ise brüt 2.250 m² ve 261 m² sundurma olmak üzere toplam brüt 2.511 m² kullanım alanlı olduğu tespit edilmiştir. Parsel bünyesinde ayrıca 215 m² alanlı trafo, 42 m² alanlı güvenlik binası ve 505 m² alanlı yağmur suyu ve yangın suyu deposunun olduğu, bu yapılarla birlikte parsel bünyesindeki toplam yapı alanının 89.213 m² olduğu tespit edilmiştir.
- A bloğa ait yeni mimari projeye rastlanmamış, B bloğa ait incelenen yeni mimari projesine göre B blok, bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak; C blok ise zemin kat olmak üzere tek katlı olarak tasarlanmıştır.
- B Blok; bodrum katta brüt 9.200 m² kullanım alanlı, depo hacminden, zemin katta brüt 9.236 m² kullanım alanlı, kat terası ve depo hacimlerinden, normal katta brüt 9.091 m² kullanım alanlı, kat terası ve depo hacimlerinden oluşacak şekilde toplam brüt 27.527 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır. Ayrıca brüt 1.633 m² sundurma alanı olmak üzere B blok toplam brüt 29.160 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

- C Blok; zemin katta brüt 2.250 m² kullanım alanlı, geri dönüşüm hazneleri hacminden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca brüt 261 m² sundurma alanı olmak üzere C blok toplam brüt 2.511 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- B bloğun halen eski depo binası olarak mevcut olduğu ve yeni inşaatın henüz başlamadığı, C bloğun ise inşa halinde olduğu ve kaba inşaatının %95 seviyelerinde, tesisat inşaatının ise henüz başlamadığı, genel olarak inşai seviyesinin ise %60 mertebesinde olduğu görülmüştür.
- Parsel üzerinde B Blok'un inşaatına henüz başlanmamış olması ve mevcut eski yapının halen kullanılıyor olması, A Blok'ta ise yenileme çalışmaları yapılmasına rağmen halihazırda yeni ilave bir alan ve inşaatın bulunmaması sebebiyle bu bloklar mevcut eski projelerine göre değerlendirilmiştir.
- **Tesis bünyesinde yer alan yapıların sınıfları ve katlara göre kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**

YAPI	YAPI SINIFI	KATLAR	KULLANIM ALANI (m²)
Ana Depo Binası (A Blok)	3A	BODRUM	4.579,16
		ZEMİN	47.851,16
		ASMA	3.332,05
ANA DEPO BİNASI ARA TOPLAM			**55.762,37**
EK DEPO BİNASI (B Blok)	3A	ZEMİN	4.899,00
C Blok	3A	ZEMİN	2.250 (%60 inşaat seviyeli)
		TOPLAM	**62.911,37**

- Parsel bünyesindeki toplam kapalı kullanım alanı mimari proje ve yapı ruhsatlarına göre aynı olarak toplam 62.911,37 m² kullanım alanlıdır.
- Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda Migros tarafından kullanılmaktadır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan tesis olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

5.5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı
- Arsasının büyüklüğü,
- Bölgenin sınai potansiyeli,
- Tamamlanmış altyapı,
- Cins tahsisinin yapılmış olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti.

Olumsuz etkenler:

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Parsel üzerinde B Blok için inşai faaliyetlerin başlamamış olması (geçici etken),
- C Blok'un inşai faaliyetlerinin devam ediyor olması (geçici etken),
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansımasıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.

- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 KOCAELİ İLİ

Kocaeli ili, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km2'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemikli Dere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır.

İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur.

Gebze'nin Tepecik mahallesi yakınlarından doğan 71 km uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin doğusunda Karadeniz'e dökülür. Ağva Deresi de denen Göksu Deresi Karayakuplu mahallesi yakınlarından çıkar ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul kentine su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de il topraklarından doğar. Denizli mahallesinden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğar. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülür. Bu dere üzerindeki Kirazdere Barajı'nın yapımı 1997'de tamamlanmıştır. Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi'nin uzunluğu 12 km'dir. Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı mahallesinün kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülür.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Karlı günler sayısı ortalama 12 gündür. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. 18 2023/3474 İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 44,1 °C (13 Temmuz 2000), en düşük hava sıcaklığı -8,3 °C (23 Şubat 1985), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8 °C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

6.3.2 ÇAYIROVA İLÇESİ

E-5 Karayolu ve Anadolu Otoyolu kenarları ile aralarında yoğunlaşmış sanayi ve depolama tesisleri ile özellikle Tuzla ve Gebze İlçelerinde yer alan O.S.B.'ler ve sanayi alanları bölgeye yakın konumdadır.

Çayırova Beldesi konumu, küçük bir kısmındaki çarpık (gecekondu tarzı) yapılaşmanın yanında ağırlıklı olarak sanayi, depolama ve imalat tesislerinin yer alması ve yeni yerleşim yerlerinin düzenli bir şeklide inşa edilmesi ile olumlu yönde gelişmekte olan bir beldedir.

Beldenin doğu kısmı kısmen konut, kalan kısmının büyük bir bölümü ise ticaret, depolama ya da sanayi lejantına sahiptir.

Bu sebepler ve oluşumlar sonucu tesisin konumlu olduğu bölgede gayrimenkul piyasasının olumlu yönde etkileneceği düşünülmektedir.

6.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Sanayi Tesisi Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ancak iç kesimde yer alan, toplam 5.511m² kapalı kullanım alanlı, yaklaşık 21 yaşında ve 2 katlı olduğu, arsa alanının 5.251 m² olduğu, yük asansörlü olduğu ve aylık 1.200.000,-TL kiracılı olduğu ifade edilen fabrika 210.000.000,-TL **(38.106,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 387 10 10) Emsal taşınmaz, konumu ve açık kullanım alanının küçük olması nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ancak iç kesimde yer alan, 2.500 m² kapalı kullanım alanlı, 2 katlı, 1.500m² açık kullanım alanlı yaklaşık 14 yıllık fabrika 105.000.000,-TL **(42.000,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0505 830 97 57) Emsal taşınmaz, konumu ve açık kullanım alanının küçük olması nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ancak ana ulaşım yollarına daha uzakta yer alan, toplam 10.450 m² kapalı kullanım alanlı, 2 katlı, 1.250 m² açık kullanım alanlı, 9.859 m² arsa üzerinde konumlu yaklaşık 15 yıllık fabrika 319.000.000,-TL **(30.526,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 943 94 54) Emsal taşınmaz, konumu ve açık kullanım alanının çok küçük olması nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.
4. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Gebze OSB içerisinde ve ana cadde üzerinde yer alan, 8.000 m² kapalı kullanım alanlı, 6.000m² açık kullanım alanlı, 10.400 m² arsa üzerinde konumlu yaklaşık 20 yıllık fabrika 460.000.000,-TL **(57.500,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 589 78 01) Emsal taşınmaz, ana caddede konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre kısmen yüksek şerefiyelidir. Taşınmaz otoyoldan görülebilir olduğundan şerefiye farkı düşüktür.
5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, toplam 1.500 m² kapalı kullanım alanlı, 1.000 m² açık kullanım alanına sahip, 1.500 m² arsa üzerinde konumlu yaklaşık 20 yıllık fabrika 70.000.000,-TL **(46.667,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 175 33 01) Emsal taşınmaz, rapora konu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir ancak reklam kabiliyeti dikkate alındığında düşük şerefiyelidir.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Sanayi Alanı imarlı ve aynı yapılaşma şartlarına sahip, 6.000m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 140.000.000,-TL **(23.333,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0506818 57 34)

Emsal taşınmaz alanı ve değeri nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha kolay satılabilir niteliktedir.

7. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Sanayi Alanı imarlı ve aynı yapılaşma şartlarına sahip, 14.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 290.000.000,-TL **(20.714-TL/m²)** bedelle satılıktır.(Emlakçı: 0506818 57 34) Emsal taşınmaz alanı ve değeri nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha kolay satılabilir niteliktedir.
8. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Sanayi Alanı imarlı ve daha düşük yapılaşma şartlarına sahip, 7.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 127.000.000,-TL **(18.143,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0552230 84 58) Emsal taşınmaz, yapılaşma koşulları nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyeli, alanı ve değeri nedeniyle ise çok daha kolay satılabilir niteliktedir.
9. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Sanayi Alanı imarlı ve benzer yapılaşma şartlarına sahip, 12.000m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 183.000.000,-TL **(15.250,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0546 659 75 53) Emsal taşınmaz yapılaşmanın ve altyapının çok az olduğu ana yola oldukça uzak konumda yer alması sebebiyle rapora konu taşınmaza göre çok daha düşük şerefiyeli, alanı ve değeri nedeniyle ise rapora konu taşınmaza göre daha kolay satılabilir niteliktedir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Sanayi Tesisi Emsalleri;

10. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, toplam 5.500 m² kapalı kullanım alanlı, yaklaşık 12 yaşında ve tek katlı olduğu, arsa alanının 7.500 m² olduğu, 2 adet tır girişli, 1 adet rampasının olduğu ifade edilen fabrika 2.050.000,- TL **(373,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0534 700 80 51) Emsal taşınmaz, rapora konu taşınmaza göre konum olarak kısmen daha düşük şerefiyelidir.
11. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 4.000 m² kapalı kullanım alanlı, 10 m yüksekliği olan, 3 tır rampası bulunan, iskanı alınmış ve yeni yapılmış fabrika 1.700.000,-TL **(425,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0543 804 49 41) Emsal taşınmaz, yeni bina olması nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha yüksek, konum olarak ise kısmen daha düşük şerefiyelidir.
12. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, toplam 6.300 m² kapalı kullanım alanlı, yeni inşa edilmiş ve tek katlı olduğu, arsa alanının 8.125 m² olduğu, 4.000 m² açık alanının olduğu ifade edilen fabrika 2.500.000,- TL **(396,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 320 34 27) Emsal taşınmaz, rapora konu taşınmaza göre konum olarak daha düşük şerefiyelidir.
13. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Serbest bölgede yer alan, 25.642 m² kapalı kullanım alanlı, 500 m² açık kullanım alanlı, yaklaşık 9 yıllık fabrika 8.450.000,-TL **(330,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Sahibinden: -) Emsal taşınmaz, konumu nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı, gelir indirgeme yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin takdirinde ise pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK-TESİS)

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	5.511	2.500	10.450	8.000	1.500
İstenen Fiyat (TL)	210.000.000	105.000.000	319.000.000	460.000.000	70.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	199.500.000	99.750.000	303.050.000	437.000.000	66.500.000
Birim Değer (TL/m²)	36.200	39.900	29.000	54.625	44.333
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	25%	25%	50%	-5%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	15%	5%	10%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	5%	0%	10%	0%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	40%	40%	65%	5%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	50.680	55.860	47.850	57.356	57.633
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	53.880				

Emsallerin karşılaştırma analizi aşağıdaki kriterler doğrultusunda yapılmıştır.

- Konum/Şerefiye düzeltmesinde taşınmazların ana arterlere ulaşım kabiliyetleri, kullanım alanları itibariyle tercih edilebilirlikleri, açık alanların mevcudiyeti vb kriterler esas alınarak Emsal 1 ve 2 iç kesimde yer almaları, açık alanlarının kısıtlı olması ve reklam kabiliyeti olmaması dikkate alınarak %25, Emsal 3 ise Emsal 1 ve 2 deki kriterlere ilave ulaşımın daha zor olduğu alanda yer alması sebebiyle %50, Emsal 5 ise düşük reklam kabiliyeti sebebiyle %10 düzeltme yapılmıştır. Emsal 4 ise ana arterde yer alması hususu dikkate alınarak %5 yüksek şerefiyeli değerlendirilmiştir.
- Alan düzeltmesi bakımından düşük alanlı tesislerin daha sınırlı iş koluna hitap etmesi hususu dikkate alınarak 5.000 m² ve daha düşük alanlı tesislere %15, 5.000 ila 10.000 m² aralığındaki tesislere %10 ve 10.000 m² üzerindeki tesislere %5 düzeltme yapılmıştır.
- İnşaat kalite düzeltmeleri mevcut tesis ile emsaller ayrı ayrı karşılaştırılmış ve ençok %10 mertebesinde düzeltme yapılmıştır.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (ARSA)

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m²)	6.000	14.000	7.000	12.000
İstenen Fiyat (TL)	140.000.000	290.000.000	127.000.000	183.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	133.000.000	284.200.000	118.110.000	173.850.000
Birim Değer (TL/m²)	22.167	20.300	16.873	14.488
Konum Düzeltmesi (%)	10%	20%	30%	75%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	5%	10%	5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	20%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	25%	60%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	26.600	25.375	26.997	26.078
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	26.265			

Emsallerin karşılaştırma analizi aşağıdaki kriterler doğrultusunda yapılmıştır.

- Konum düzeltmesinde taşınmazların ana arterlere ulaşım kabiliyetleri, kullanım alanları itibariyle tercih edilebilirlikleri, reklam kabiliyeti vb kriterler esas alınarak Emsal 6 ve 7 kısmen iç kesimde yer almaları, Emsal 7 Emsal 6 ya göre tali yola cepheli olması Emsal 8 ise daha iç kesimde yer alması sebepleriyle sırasıyla %10, %20 ve %30 düzeltme yapılmıştır. Emsal 9 ise OSB dışında yer alması ulaşım yollarının sınırlı olması, reklam kabiliyeti olmaması gibi hususlar dikkate alınarak %75 düşük şerefiyeli değerlendirilmiştir.
- Alan düzeltmesi bakımından düşük alanlı tesislerin daha sınırlı iş koluna hitap etmesi hususu dikkate alınarak 10.000 m² ve daha düşük alanlı parsellere %10, 10.000 m² üzerindeki parsellere %5 düzeltme yapılmıştır.
- Yapılaşma hakkı bakımından emsallerden 6, 7, ve 9 benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. Daha düşük yapılaşma katsayısına sahip Emsal 8'e ise %20 mertebesinde düzeltme yapılmıştır.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK-TESİS)

Emsal No	10	11	12	13
Kullanım Alanı (m²)	5.500	4.000	6.300	25.642
İstenen Fiyat (TL)	2.050.000	1.700.000	2.500.000	8.450.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.947.500	1.615.000	2.375.000	8.112.000
Birim Değer (TL/m²)	354	404	377	316
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	20%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	10%	10%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	389	404	415	379
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	397			

Emsallerin karşılaştırma analizi aşağıdaki kriterler doğrultusunda yapılmıştır.

- Konum/Şerefiye düzeltmesinde taşınmazların ana arterlere ulaşım kabiliyetleri, kullanım alanları itibariyle tercih edilebilirlikleri, açık alanların

mevcudiyeti vb kriterler esas alınarak Emsal 1, 2 ve 3 için %10, Emsal 4 için %20 düzeltme yapılmıştır.

- Alan düzeltmesi bakımından düşük alanlı tesislerin daha sınırlı iş koluna hitap etmesi hususu dikkate alınarak 10.000 m² ve daha düşük alanlı parsellere %10, 10.000 m² ila 25.000 m² aralığına %5 düzeltme yapılmıştır. 25.000 m² ve üzerindekilere ise herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.
- İnşaat kalite düzeltmeleri mevcut tesis ile emsaller ayrı ayrı karşılaştırılmış ve ençok %10 mertebesinde düzeltme yapılmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak tesis için takdir edilen birim ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA	PARSEL	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	ALANI (m²)	YUVARLATILMIŞ MEVCUTPİYASA DEĞERİ (TL)
182	12	53.329	62.911,37	**3.355.000.000**

Emsal analizinde tesisin m² birim değeri 53.880,-TL olarak hesaplanmış olup C Blok'un mevcut inşai tamamlanma seviyesinin %60 olması hususu dikkate alınarak yapılan hesaplamalar sonucunda m² birim değeri yaklaşık 53.329,-TL olarak esas alınmıştır.

NİTELİK	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	ALANI (m²)	YUVARLATILMIŞ MEVCUT AYLIK PİYASA KİRA DEĞERİ (TL)
Tesis	397	62.911,37	**25.000.000**

NOT: İlgililerinden alınan bilgiye göre tesisin mevcut aylık kira bedelinin 26.000.000 TL (KDV hariç) mertebesinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle

sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	1.200.000	14.400.000	210.000.000	0,068
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,068

8.2.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazın, kat, kullanım alanı dikkate alınarak ticari fonksiyona sahip taşınmazın arsa payı dahil satış değeri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup özet tablo aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

NİTELİĞİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
Tesis	0,068	25.000.000	300.000.000	4.410.000.000

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler [3] dikkate alınmıştır.

a. Parselin değeri
b. Parsel üzerindeki inşaî yatırımların değeri

8.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir. Ancak bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte gayrimenkul bulunmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parsellerin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda sayfa 22'de değerlendirilmiştir. Buna göre parselin değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
182/12	111.714,31	26.265	**2.934.000.000**

8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depoları inşa edilmiştir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

[3] Bu bileşenler, arsa ve inşaî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Yapıların 3Ayapı sınıfında olduğu kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3A olan yapıların m² birim bedeli 17.100,-TL'dir. Ancak özellikle büyük projelerde sürelerin daha uzun sürmesi ve yüksek enflasyon nedeniyle yapıların inşaatları büyük projeler söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte ve m² birim maliyetleri de bu doğrultuda yaklaşık %90artırılarak 32.490,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır. Bu birim değer yeni yapı maliyeti olup yapılardan bu birim değerler üzerinden tahmini yaşları üzerinden amortisman oranı düşülmüştür.

Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın iskan tarihi 2000yılı olup yapıların toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %2 olarak kabul edilmiş ve 2000yılından itibaren 25 yıl için amortisman oranı %50 olarak hesap edilmiştir. Amortisman tutarı düşüldüğünde yapıların güncel maliyet değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

YAPI	YAPI SINIFI	İNŞAAT SEVİYESİ	KULLANIM ALANI (m²)	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TAMAMLANMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TAMAMLANMA ORANI İTİBARİYLE PİYASA DEĞERİ (TL)
ANA DEPO BİNASI (A Blok)	3A	100%	55.762,37	16.245,00	905.860.000	905.860.000
EK DEPO BİNASI (B Blok)	3A	100%	4.899,00	16.245,00	79.585.000	79.585.000
C BLOK	3A	60%	2.250	32.490,00	73.105.000	52.635.000
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)				Maktuen	26.195.000	26.195.000
				TOPLAM	**1.086.470.000**	**1.066.000.000**

8.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.3.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların yasal ve mevcut toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA / PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA ORANI İTİBARİYLE MALİYET DEĞERİ (TL)	YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (TL)
182/12	2.934.000.000	1.066.000.000	**4.000.000.000**

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	3.355.000.000
Gelir Yaklaşımı	4.410.000.000
Maliyet Yaklaşımı	4.000.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	**4.000.000.000**

Her üç yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti pazar yaklaşımı ile yapılmıştır.

Ancak nihai değer olarak, pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı doğrudan mevcut yapıların kullanım alanı üzerinden uygulandığından ve arsaların değerini tam olarak yansıtmadığından **"Maliyet Yaklaşımı"** ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.10.2024	2024/1929	2.800.000.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle 30.06.2025 tarihi itibariyle takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEMEYE KONU TESİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZARDEĞERİ (KDV HARİÇ)	**4.000.000.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**4.800.000.000,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, yapılanması, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 02 Ekim 2025 (İlk rapor tarihi: 07 Ağustos 2025)

(Ekspertiz tarihi: 01 Ağustos 2025)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	*e-imzalıdır.*	*e-imzalıdır.*
Cem ÖZDEMİR	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**	**M. Mustafa YÜKSEL**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
(Lisans No: 407255)	(Lisans No: 401865)	(Lisans No:401651)