

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ, SULTANORHAN MAHALLESİ,
6758 ADA 5 PARSEL (ESKİ 6371 ADA 6) PARSELE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORU



Rapor No: 2024-PD-66

Değer Tarihi: 31.12.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	09.12.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
RAPOR NO	2024-PD-66
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-0017 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-86 numaralı, 31.03.2024 Değer Tarihli 2024-PD-25 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada 5 parsel (eski 6371 Ada 6 Parsel) numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak 31.12.2024 tarihli Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Tatlıkuyu Mahallesi, Anibal Caddesi, 6758 Ada 5 Parsel (eski 6371 Ada 6 Parsel), Gebze/Kocaeli
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 Ada 5 Parsel (eski 6371 Ada 6 Parsel)
SAHİBİ	- AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (176754 / 214171) - Maliye Hazinesi (37417 / 214171)
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Tam Mülkiyet Değeri, TL (KDV Hariç)	303.100.000,00	TL
AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.): 176754 / 214171 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	250.145.000,00	TL
Maliye Hazinesi: 37417 / 214171 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	52.955.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Zafer ÇOBAN (SPK Lisans No: 410749)
DENETMEN	Mehmet EROL (SPK Lisans No: 410067)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

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

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

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 13 -
4.1.2. İmar Durumu	- 14 -
4.1.3. Hukuki Durum Analizi	- 16 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 17 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 17 -
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı	- 20 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 21 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 21 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 22 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 26 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 26 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 28 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 28 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 29 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 29 -
7.2. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	- 30 -
7.2.1. Proje Geliştirme Varsayımları	- 30 -
7.2.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları	- 31 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 32 -
7.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi	- 32 -
8. SONUÇ	- 34 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 34 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 34 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 34 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	- 34 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 36 -
9. EKLER	- 37 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 GEBZE’NİN KOCAELİ İÇİNDEKİ NÜFUS PAYI VE MAHALLELERİ 2023 YILI NÜFUSLARI VE PAYLARI	- 9 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 10 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 10 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ	- 11 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 11 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 8 6371 ADA 6 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 9 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 10 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 22 -
TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK MAĞAZA ANALİZİ)	- 23 -
TABLO 12 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 24 -
TABLO 13 EMSAL TABLOSU (SATILIK OFİS ANALİZİ)	- 25 -
TABLO 14 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 29 -
TABLO 15 PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARINA ESAS ALAN KULLANIMLARI	- 30 -
TABLO 16 GELİŞTİRME MALİYETİ	- 31 -
TABLO 17 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	- 33 -
TABLO 18 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 34 -
TABLO 19 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 36 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 KOCAELİ NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 GEBZE NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 4 GEBZE/TATLIKUYU MAHALLESİ NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 13 -
ŞEKİL 2 İMAR DURUM GÖRSELİ	- 15 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI	- 19 -
ŞEKİL 4 TAŞINMAZIN KONUMU YAKIN ÖLÇEK	- 19 -
ŞEKİL 5 TAŞINMAZIN KONUMU	- 20 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 09.12.2024 tarihli değerleme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2024 değerleme tarihli olarak 2024-PD-66 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 Ada 5 Parsel (Eski: 6371 Ada 6 Parsel) numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Zafer Çoban (SPK Lisans No: 410749), Değerleme Uzmanı Mehmet Erol (Lisans No: 410067) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 31.12.2024 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri ’ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-17 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-86 numaralı, 31.03.2024 Değer Tarihli 2024-PD-25 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerleme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 09.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6758 Ada 5 Parsel (Eski: 6371 Ada 6 Parsel) numaralı taşınmazın 31.12.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Göstergeleri

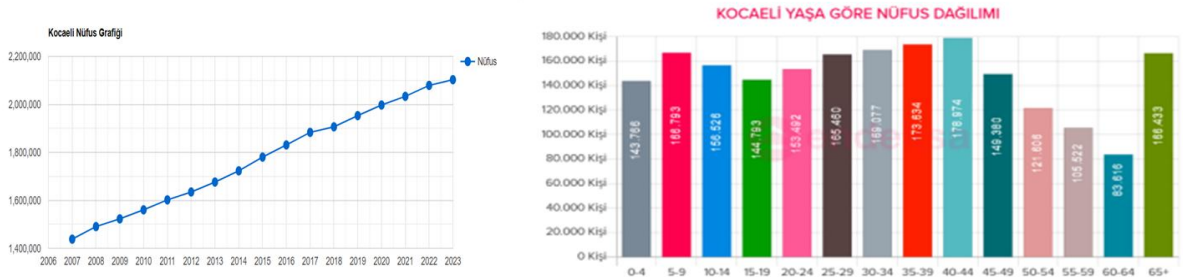
Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u, 15 yaşından küçüktür.

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

Kocaeli

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

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



Grafik 2 Kocaeli Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

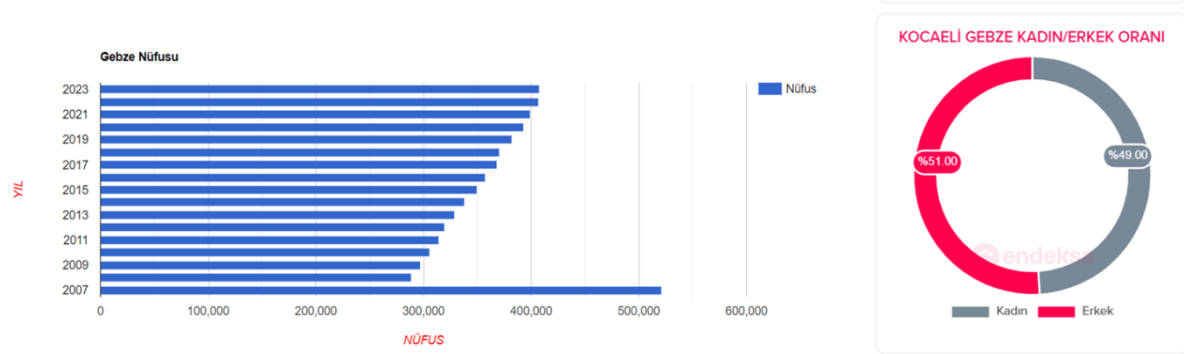
2022 yılı verilerine göre %33,2 olan ortanca yaşın, 2023 yılında %33,6'ya, ortanca yaşın erkeklerde %32,7'den %33,6'ya, kadınlarda ise %33,7'den %34,1'e yükseldiği; çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfus oranının da, 2022 yılında %69,53 iken 2023 yılında %69,76 olduğu görülmüştür.

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

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

Gebze

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



Grafik 3 Gebze Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

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

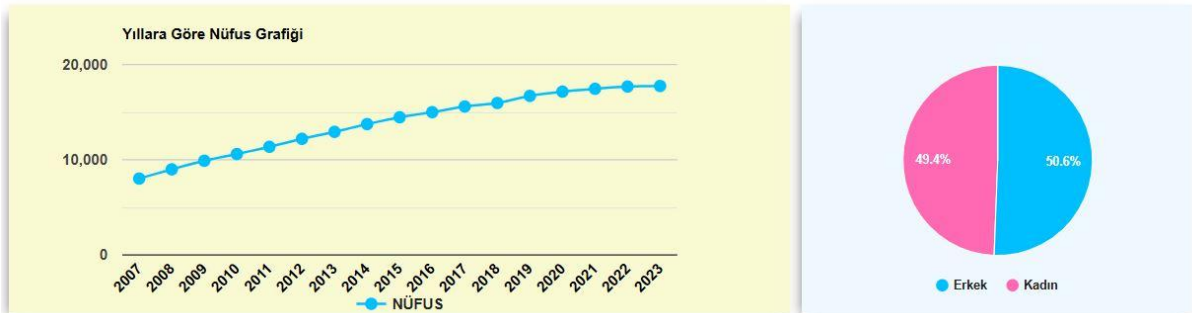
Nüfusun belli dönemlerde artış ve azalış göstermesi, o dönemde yaşanan sosyal, siyasal ve ekonomik nedenlere bağlıdır. Dolayısıyla bir şehrin gelişimi için elzem olan nüfusun hareketleri tek bir faktöre bağlanamayacağı gibi şehirlerin gelişimi için gerekli olan tüm faktörlerin aynı anda aynı derecede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

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

Tatlıkuyu

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla taşınmazın bulunduğu Tatlıkuyu mahalle nüfusu 17.745 olarak belirlenmiştir. Bu sonuçlara göre Tatlıkuyu Mahallesinde de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre değişiklik göstermemiştir.

KOCAELİ GEBZE TATLIKUYU MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



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

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

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

ARAPÇEŞME MAHALLESİ	35.899	18.126	17.764	MUALLİNKÖY MAHALLESİ	2.377	1.340	1.038
OSMAN YILMAZ MAHALLESİ	32.267	16.096	16.361	TAŞAĞLI MAHALLESİ	2.200	1.116	1.084
KÖKÜLCÜ ÇEŞME MAHALLESİ	27.719	14.066	13.653	PELİTLİ MAHALLESİ	2.102	1.120	982
GAZİLER MAHALLESİ	23.002	11.768	11.234	CUMAKÖY MAHALLESİ	1.878	954	924
GÜZELLER MAHALLESİ	20.904	10.226	10.248	MOLLAFENARİ MAHALLESİ	1.292	640	643
MUSTAFA PAŞA MAHALLESİ	20.372	10.251	10.121	BALCIK MAHALLESİ	1.237	657	580
MEVLANA MAHALLESİ	19.239	9.833	9.406	DEĞİRLİ MAHALLESİ	1.065	546	519
BARIS MAHALLESİ	18.995	9.617	9.378	ESKİHİSAR MAHALLESİ	682	340	342
İSTASYON MAHALLESİ	18.042	9.173	8.867	KADILLI MAHALLESİ	672	350	322
TATLIKUYU MAHALLESİ	17.745	8.900	8.745	OVACIK MAHALLESİ	668	346	322
YENİKENT MAHALLESİ	17.127	8.436	8.071	KARGALI MAHALLESİ	483	269	214
MİHAR SİYAN MAHALLESİ	17.122	8.714	8.408	MUDARLI MAHALLESİ	450	239	211
ULUS MAHALLESİ	15.338	7.871	7.467	DURAKLI MAHALLESİ	305	171	134
ADEM YAVUZ MAHALLESİ	14.997	7.517	7.080	HATİPLER MAHALLESİ	304	161	143
KIRAZPINAR MAHALLESİ	13.581	6.931	6.650	TEPEMANAYIR MAHALLESİ	231	130	101
BEYLİKBAĞI MAHALLESİ	12.867	6.592	6.365	YAĞCIAR MAHALLESİ	214	119	95
İNOVİ MAHALLESİ	12.748	6.453	6.295	ABATLI MAHALLESİ	159	79	80
SULTAN ORHAN MAHALLESİ	11.748	5.934	5.814	ELBİZZİ MAHALLESİ	151	79	72
HÜRKÜYET MAHALLESİ	11.373	5.897	5.476				
YAVUZ SELİM MAHALLESİ	10.998	5.684	5.324				
CUMHURİYET MAHALLESİ	9.803	5.073	4.730				
BACIHALI MAHALLESİ	9.761	4.779	4.991				

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

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %2,1 oranında büyüme kaydetmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 artmıştır. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azalmıştır.

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Kasım 2024 tarihi itibarı ile %8,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı ise 2024 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 20 bin kişi azalarak 3 milyon 106 bin kişiye ulaşmıştır.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Eylül ayında yıllık bazda %2,4 azalırken, aylık bazda %1,6 artış göstermiştir. İSO Türkiye İmalat PMI ise Eylül 2024'te 44,3 seviyesine gerileyerek Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyeyi kaydetmiştir. Bu durum, zayıf talep ve azalan yeni siparişler nedeniyle sanayi faaliyetlerindeki bozulmanın altıncı ayına ulaştığını göstermektedir. Ekim ayında PMI 45,8'e yükselmiş, ancak eşik değer olan 50'nin altında kalmayı sürdürerek imalat sanayisinde koşulların halen zayıf olduğunu ortaya koymuştur.

Ağustos'ta cari işlemler hesabı 4,3 milyar USD fazla verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine indi. Merkezi yönetim bütçe açığı Eylül'de 100,5 milyar TL, Ocak-Eylül döneminde 1,1 trilyon TL seviyesinde gerçekleşerek Orta Vadeli Program'da yıl geneli için belirlenen 2.149 milyar TL düzeyindeki hedefin %50'sini oluşturmuştur.

Ekim'de TÜFE aylık bazda %2,88 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artarken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %48,58 düzeyine gerilemiştir. Aynı dönemde, Yi-ÜFE aylık bazda %1,29, yıllık bazda %32,24 oranında artış kaydetmiştir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu S&P Global, Mayıs ayının ardından 1 Kasım'da yaptığı değerlendirmede de Türkiye'nin kredi notunu bir kademe artırarak "BB-"ye yükseltti. Kredi notu görünümünü "pozitif"ten "durağan"a çeken kuruluş, enflasyonun tek haneli seviyelere indirilmesi ve Türk lirasına olan uzun vadeli güvenin yeniden tesis edilmesi konusunda daha fazla ilerleme kaydedilmesi halinde not artırımlarının da devam edeceğinin sinyalini vermiştir.

Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

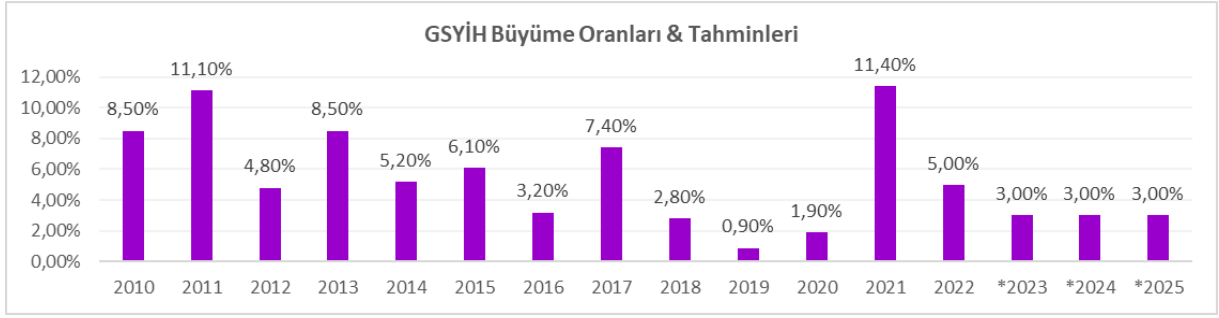
Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

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

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 4,0 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,6 oranında, sanayi sektörü yüzde 1,9 oranında ve tarım sektörü yüzde 0,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılının tamamında yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

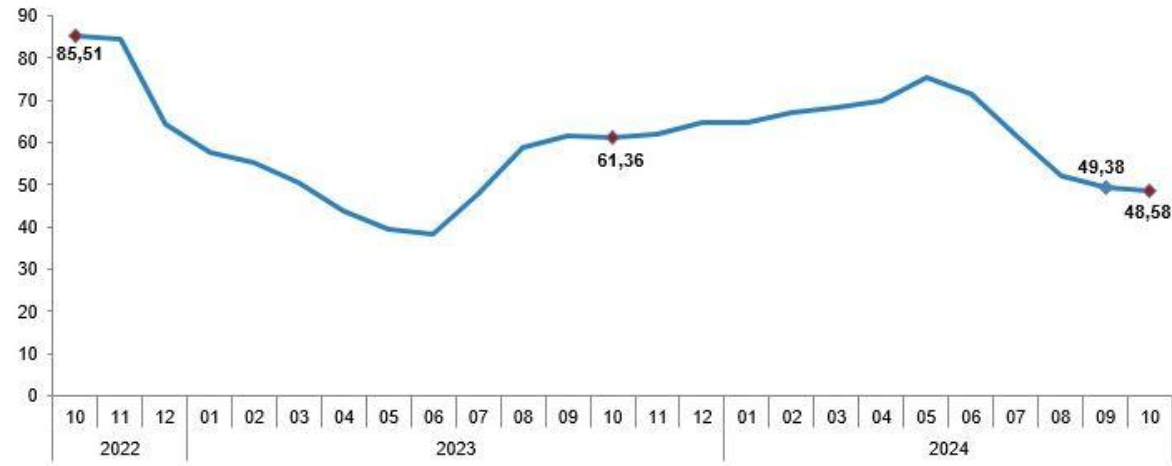
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 2,5 oranında ve tarım sektörü yüzde 3,7 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü yüzde 1,8 oranında daralma kaydetmiştir. IMF Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korumuştur.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TÜİK

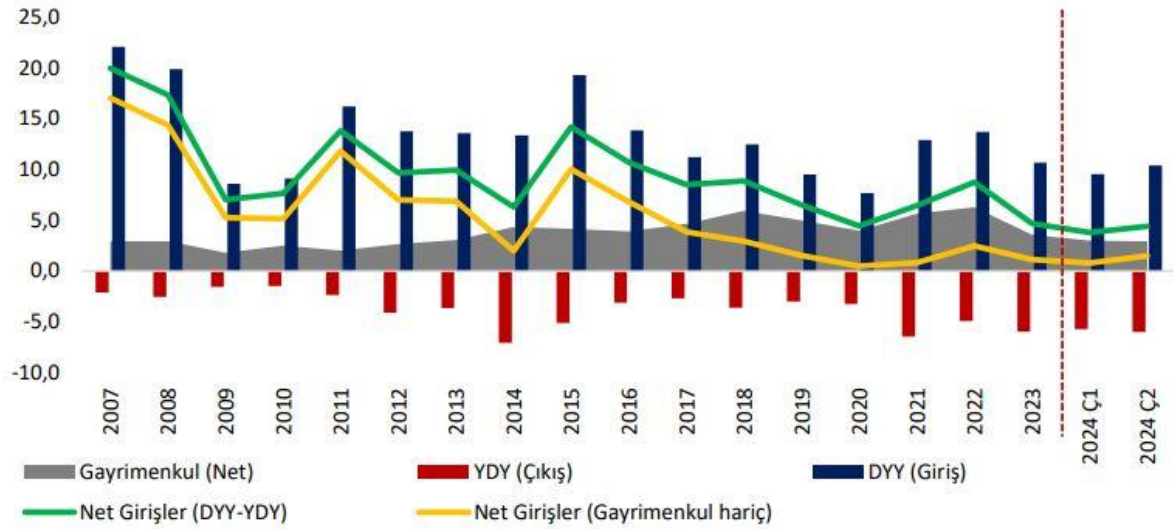
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi Değişim Oranı (%)



*Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, Kasım 2024'te 79,8 olarak kaydedilmiştir.

Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



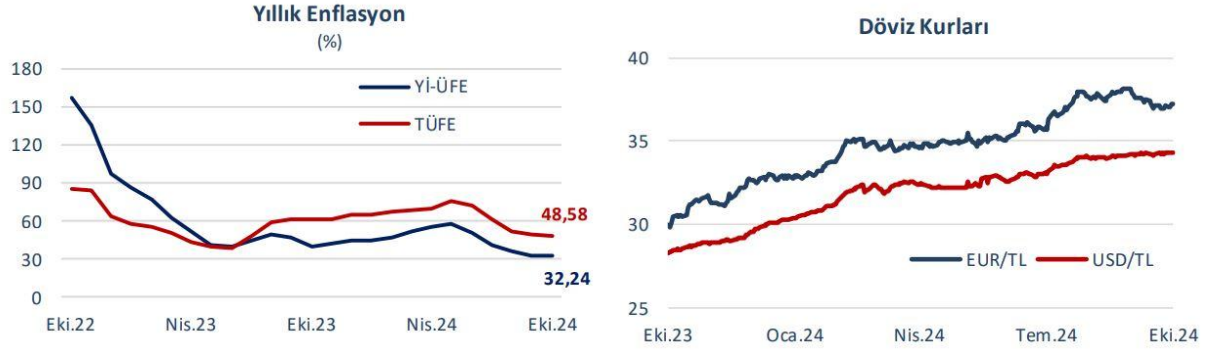
*Kaynak: TCMB

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise 8,9 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti.

2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

2024 yılı birinci çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım girişleri 1,5 milyar dolar, ikinci çeyreğinde net doğrudan yabancı yatırım girişleri 1,7 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin yüzde 57,3 üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,9 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 66,4 olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yabancı yatırım girişleri gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 4,4 milyar dolardan 1,5 milyar dolara gerilemektedir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

2024 yılı Ekim ayında TÜFE aylık bazda %2,88 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetmiştir. Yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini beşinci ayına taşıyarak %48,58 ile Temmuz 2023'ten bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Ekim'de YI-ÜFE aylık bazda %1,29 artarken, yıllık YI-ÜFE enflasyonu da %32,24 ile Mart 2021'den beri en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir. Kasım ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2024 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 44, 2025 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 21 olarak ifade edilmiştir.

Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül'de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Eylül'de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül'de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endekste ki yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020'den beri en düşük düzeyinde kaydedildi.

Yabancılar a yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 oranında azalarak 17 bin 90 oldu. TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi Ekim'de bir önceki aya göre %2,1, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %26,8 artış kaydetti. Böylece konut fiyatlarının yıllık nominal artışındaki ivme kaybı devam ederken, fiyatlar reel olarak yıllık bazda %14,7 geriledi. Aralık 2023'te USD 29,4382 TRY ve Euro 32,5739 TRY olarak, Kasım 2024'te ise USD 34.5794 TRY ve Euro 36.5473 TRY olarak kaydedilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6758 Ada 5 Parsel (Eski: 6371 Ada 6 Parsel) olarak kayıtlı 6.425,13 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Kocaeli	Gebze	Sultan Orhan	-	-	6758	5	Arsa	6.425,13

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

Tablo 8 6758 Ada 5 Parselin Mülkiyet Bilgileri

6758 Ada 5 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	- AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Maliye Hazinesi
Hissesi	- AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi: 176754/214171 - Maliye Hazinesi Hissesi: 37417/214171
Edinim Sebebi	İmar (TSM)
Tapu Tarihi & Yevmiye	17.07.2024 / 24703

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

Tapu İncelemesi

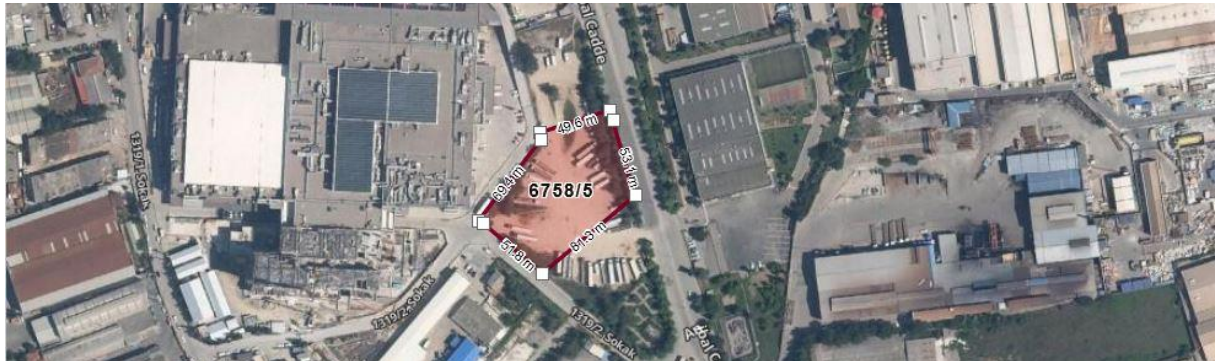
06.01.2025 tarih ve 17:41 saati itibari ile müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri

Ada/Parsel	Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih/Yevmiye
6758/5	-	Değerleme konusu taşınmazın, müşteriden 06.01.2025 tarihinde edinilen, tapu kayıt belgesinde herhangi bir (şerh, beyan, irtifak hakkı, ipotek vb.) kayıt bulunmamaktadır.	-

Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin Kadastro İncelemesi

4.1.2. İmar Durumu

Değerlemeye tabi tutulan taşınmaz Gebze Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 31.03.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Kocaeli 2. İdari mahkemesinin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 karar no ile imar uygulamasına (şuyulandırma) yönelik iptal kararı bulunduğu bilgisi edinilmiştir. (Dava konusu bölgede başka bir taşınmaz maliki tarafından açılan iptal ile ilgilidir.). Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı yürürlükte olmakla beraber, imar uygulamasına yönelik iptal kararı sebebiyle, bölgede çap belgesi düzenlenemeyeceği ve yapılaşmaya izin verilmediği bilgisi edinilmiştir.

* Konu gayrimenkulün dahilinde olduğu imar planında gerçekleşmiş olan imar uygulaması kapsamında iptal kararı bulunması sebebiyle, hali hazırda taşınmazın bulunduğu bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmaktadır.

* İmar uygulaması iptal kararı sonrası, bölgedeki parsellerin kök parsel hallerine dönerek yeniden imar uygulaması görecektir. Konu gayrimenkulün mevcut plandaki yapılaşma şartları esas alınarak, emsal niteliği taşıyan gayrimenkullerin de benzer yapılaşma koşullarına haiz olan plan iptali bulunan (yaklaşık 200 ha arazi içerisinde yer alan) taşınmazlar olması ile değerlendirme çalışması bu çerçevede tamamlanmıştır.

* Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgide; Parsel üç kere uygulama görmüş ve uygulamalarda oluşan tutarsızlıklar sebebiyle açılan dava Kocaeli 2. İdare mahkemesinin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 kararı ile iptal edilmiş ve Danıştay tarafından onanarak kesinleşmiştir. Gebze Belediyesi tarafından yeniden uygulamaya yönelik plan hazırlanmış ve askıya çıkarılmış olup hâlihazırda Tapu Kadastro da yeni plana ait tescil işlemleri devam etmekte olup imara açılacağı bilgisi alınmıştır. Mevcut plan da olduğu gibi imar lejantının Ticaret olarak kaldığı öğrenilmiştir.

31.03.2024 tarihinde düzenlenen raporda ilgili belediyenin yetkili biriminden resmi imar durum yazısı temin edilmiştir. Yetkililerinden güncel imar durumu bilgileri, yapılaşma şartları, plan notları ile ilgili detaylar aşağıda belirtilmiştir.

* Taşınmaz **09.06.2022** tasdik tarihli **1/1000** Ölçekli GEBZE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI* sınırları dahilinde kalmakta olup, parselin yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir. Parselin 4 m² yola terkinin olduğu öğrenilmiştir.

- **Fonksiyon:** Ticaret
- **Emsal:** 1,50
- **Y:** 10 Kat
- **Terk:** 4 m²
- **Brüt İmar Parseli (Tapu Alanı) :** 6.675,41 m² **Net İmar Parseli;** 6.671,41 m²

20.12.2024 tarihinde ilgili belediyenin yetkili biriminden resmi imar durum yazısı temin edilememiştir. Yetkililerinden güncel imar durumu bilgileri, yapılaşma şartları, plan notlarının geçerli olduğuna dair veriler temin edilmiş olup plan plan görseli ile ilgili detaylar aşağıda belirtilmiştir.

* Taşınmaz için 20.12.2024 tarihinde ilgili belediyenin yetkili biriminde yapılan incelemede **09.06.2022** tasdik tarihli **1/1000** Ölçekli GEBZE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI* sınırları dahilinde kalmakta olduğu, plan tarihinde bir değişiklik olmadığı, plandaki iptal sebebinin işbu tarihte geçerli olmadığı, parsellerin alan ve sınırlarında değişiklikler yapıldığı, tam mülkiyet ile tescil edilen parsellerin (Maliye Hazinesi dahilile) hisseli mülkiyet olarak tescil edildiği öğrenilmiştir. Konu parselin güncel yapılaşma şartları, plan notları, resmi kurumlardan edinilen bilgileri ile plan görselinin aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

- **Fonksiyon:** Ticaret
- **Emsal:** 1,50
- **Y:** 10 Kat
- **Brüt ve Net İmar Parseli (Tapu Alanı) :** 6.425,13 m²

Taşınmazın güncel tarihli imar durum belgesi temin edilememiş olup 20.12.2024 tarihinde tir. 31.03.2024 tarihli 2024-PD-25 numaralı rapor içeriğinde yer alan aşağıdaki bilgiler ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgeler çerçevesinde analizler yapılarak işbu rapor içerisinde ve eklerinde paylaşılmıştır.

20.12.2024 tarihinde ilgili belediyenin yetkili biriminden resmi imar durum yazısı temin edilememiştir. Yetkililerinden güncel imar durumu bilgileri, yapılaşma şartları, plan notlarının geçerli olduğuna dair veriler belediyenin yetkili biriminden ve resmi internet sitesinden dijital ortamda temin edilmiştir.



Şekil 2 İmar Durum Görseli

20.12.2024 tarihinde ilgili belediyenin yetkili biriminde ve resmi internet sitesinde yapılan incelemelerde 31.03.2024 tarihinde edinilen Mevcut İmar Planı Plan Notlarında değişiklik olmadığı yapılaşma şartlarının aynı kaldığı ve geçerli olduğu bilgisi edinilmiştir.

Plan Notları - Genel Hükümler:

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

"T" Sembollü Ticaret Alanı Plan Notları:

- Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, show roomlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, özel sosyo-kültürel ve spor tesisleri, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- Planda yol boyu ticaret olarak yapılan tarama şematik olup tarama olan yoldan cephe alan parselin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.
- İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş ticaret adalarında; mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'tan çıkmlar 1.20 m'den fazla olamaz.
- Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu düzenlemede imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.
- Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmelik hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada ön cephe hattı mevcut yapılaşmaya uydurularak imar planı üzerinde belirtilmemişse bahçe mesafelerini 3m.ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.

- Planda Tercihli Ticaret Alanı kararı getirilen ve "T1" lejantı ile gösterilen 6 alanlarda, inşa edilecek binanın tamamı ticaret kullanımlı olmak koşuluyla kat yüksekliği 4 kattır. Bu alanlarda zemin katı ticaret, diğer katları konut kullanımlı inşa edilecek binalarda kat yüksekliği 3 katı geçemez.
- Toptan Ticaret Alanları; Bu alanlar, bölgesel ölçekte hizmet vermek amacıyla oluşturulmuş ve içerisinde, toptan satış yapan işyerleri, sebze-meyve halleri, balık halleri, lojistik amaçlı tesisler, kargo şirketleri, perakende satış yapmayan ve üretim faaliyeti içermeyen ticari depolar, vb. işyerleri ile bu kullanımları destekleyen teknik altyapı tesislerinin bulunacağı alanlardır.
- İSKİ İçmesuyu Havzası sınırları haricinde kalan Toptan Ticaret Alanlarında E:0.80 Hmaks:12.50 yapılaşma koşulları, İSKİ İçmesuyu Havzası sınırları içerisinde kalan Toptan Ticaret Alanlarında ise E:0.25 Hmaks: 12.50 yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9.50 metreyi geçemez. İSKİ havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanıp kullanılmamasına karar vermeye ilgili belediyesi yetkilidir.
- Rekreatif Ticaret Alanları; Bu alanlar rekreatif ve gastronomi amaçlı ticari faaliyetleri içeren alanlardır. Bu alan sınırları içerisinde zemini dolgu olmayan kısımlarda, sökülüp takılabilir malzemeden inşa edilmek koşuluyla E:0.05 ve Hmaks:6.50 yapılaşma koşullu ticari amaçlı yapılar inşa edilebilir. Bu alan içerisinde kalan ve zemini rehabilite edilen dolgu alanlarında hiçbir şekilde yapı inşa edilemez. Ancak dolgu alanlarında rekreatif amaçlı hobi bahçesi, yürüyüş parkuru, piknik alanı, botanik parkı vb. yapılaşma gerektirmeyen faaliyetler gerçekleştirilebilir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; konut kullanımı yer alamaz, minimum ifraz şartı 1500 m²'dir. 1500 m²'nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak, cephe ve çevre düzenlemelerine ilişkin projelerini hazırlamak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.
- Özel Proje Alanında (T) ve Rekreatif Ticaret Alanları kapsamında kalan tesislere ilave tesis yapılmak istendiğinde toplamda E: 0.60'ı geçmemek şartıyla, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma 7 koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; ticari kullanımda yer alan tüm mevcut yapılarda ve yapılacak ticari yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını teşvik etmek amacıyla, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb) ile enerjisinin tamamını sağlayan binalarda imar planındaki emsal değeri 0,20 artırılır. Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb), su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir.
- İSKİ havzasında kalan "Konut + Ticaret" kullanımlarında gösterilen emsal değeri, konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğun %60 karşılığını ifade eden değerdir. Konut + Ticaret kullanımında parselin tamamının ticaret amaçlı kullanılması halinde emsal:0,25, parselin tamamının konut amaçlı kullanılması halinde emsal:0,15 değerini geçemez. Konut + Ticaret kullanılması halinde toplam inşaat alanının en çok %60'ı konut alanı olarak kullanılabilir.

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

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

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Kocaeli & Gebze, Lokasyon Haritası

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir il'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölçük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. ili olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,623 km²'dir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşimleri ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer, gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB'si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13'lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

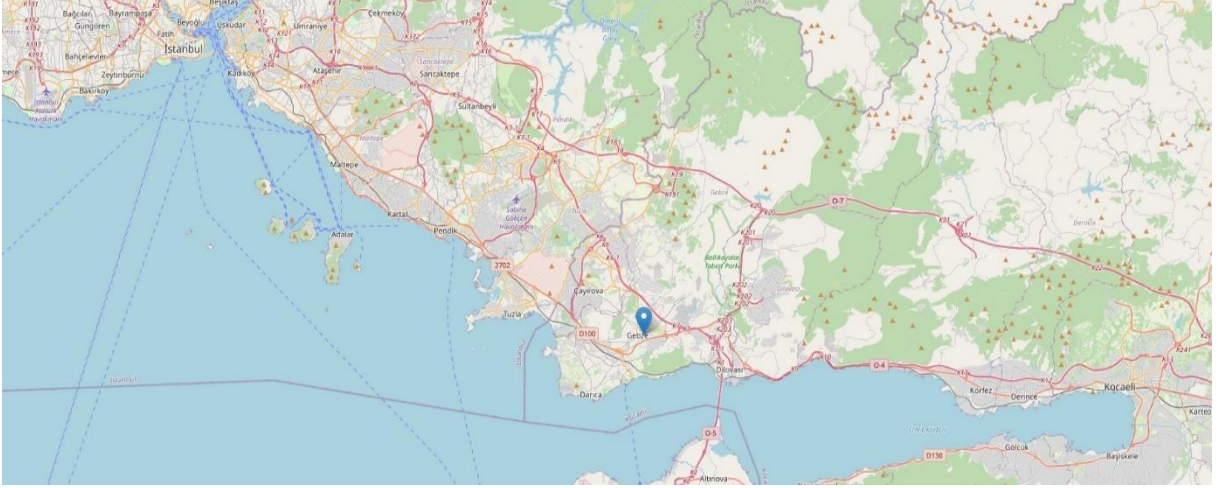
Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gökayparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip Marka şehirdir.

Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesinde İzmit Körfezi'nin Kuzey Batısında yer alan ve Kocaeli iline bağlı olan zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı, Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası ilçesi, batısında Darıca, Çayırova, İstanbul iline bağlı Pendik ve Tuzla ilçeleri, Kuzeyde ise İstanbul iline bağlı Şile ilçesi yer almaktadır. Gebze'nin yüzölçümü, 426.29 km² olup, rakım ise ilçe merkezinde 190 metredir. Akdeniz ve Karadeniz iklimleri ve zamanla Karasal iklim özelliklerini yansıtır. İlçede yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve görece ılık geçer. Yıllık yağış miktarı 565 mm'dir.

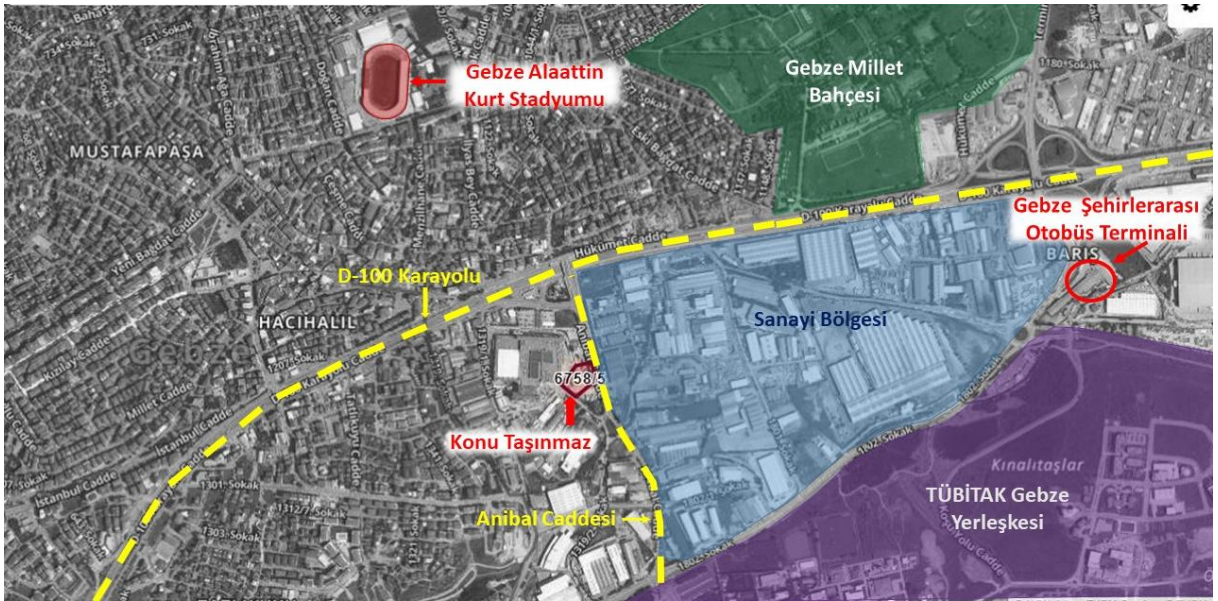
1997 nüfus sayımı sonuçlarına göre Kocaeli ilinin toplam nüfusu 1.175.190, Gebze'nin nüfusu 402.916 kişidir. 1997 sayımlarına göre ilçe Kocaeli ili toplam nüfusunun %34,28'ini oluşturmaktadır.[7] Türkiye'de genel nüfus artış oranı 1965-1997 yılları arasında %100,8 iken, Gebze'de bu artış %111,8 olmuştur.[8] 2008 yılından yerel seçimlerden önceki nüfusu 500.000 bin kişinin üzerindeyken seçimlerden önce Gebze'nin semtleri Darıca, Çayırova ve Dilovası ilçe olup Gebze'den ayrıldılar. TÜİK tarafından yapılan ADNK'a göre 2020 yılı sonunda Gebze ilçe nüfusu 392.945 olmuştur. Gebze bölge nüfusu ise 799.075 olmuştur.

Gebze Kocaeli'nin bir ilçesi olsa da gerek iş hayatı gerekse özel yaşam bakımından İstanbul'a diğer İstanbul ilçeleri kadar bağımlı bir görüntü sergilemektedir. İstanbul'a çok yakın olması Gebze'nin hızlı gelişmesine adeta İstanbul'un sanayi şehri olmasını beraberinde getirmiştir. Gebze, Çayırova ve Darıca ile İstanbul ilçeleri tam anlamıyla birleşmişlerdir. Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova'dır. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33,7'sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY'sının %1,69'unu üretmiştir. Gebze Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Harita 2 Makro Ölçekte Gebze İlçesi Konumu,

Taşınmaz Konumu



Harita 3 Mikro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

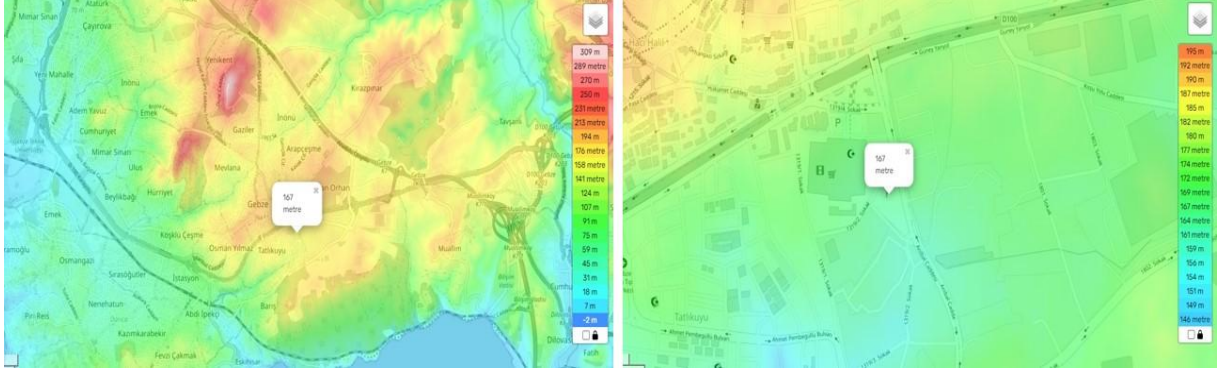
Değerlemeye konu taşınmazlar: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, Tatlıkuyu Mevkii, Anibal Caddesi, 6758 Ada 5 (eski 6371 Ada 6) numaralı Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Gebze Gümrük Müdürlüğü önünden Terminal Caddesi üzerinden ayrılarak, İstanbul İzmit yolu (D100 Karayolu) ile Hükümet Caddesine girilir. Güneybatı yönünde sırasıyla Hükümet caddesi üzerinde yaklaşık 550m gidilir, sola Anibal Caddesi dönülür, yaklaşık 350m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz sağ kolda 6758 Ada 5 numaralı Parseldir.

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

Topoğrafik Yapı

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



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

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



Şekil 4 Taşınmazın Konumu Yakın Ölçek

Şehir içi

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

Karayolu

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

Demiryolu

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

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

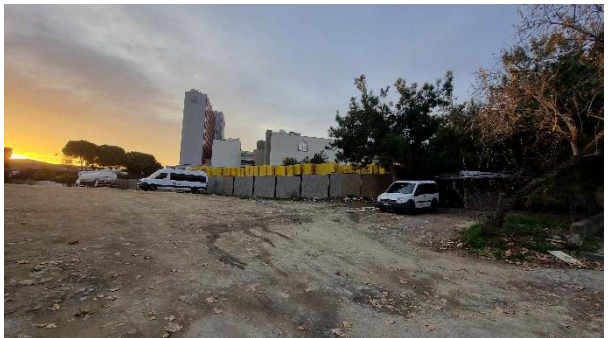
Taşınmazın açık adresi; Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi (Tatlıkuyu Mahallesi), Anibal Caddesi üzerinde 6758 Ada, 5 Parsel, Gebze/Kocaeli'dir. Değerleme konusu gayrimenkul, 6758 ada 5 Parsel (Eski: 6371 Ada 6 Parsel) sayılı 6.425,13 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parselin Anibal Caddesine yaklaşık 60 metre cephesi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şeklindedir. Parselin cepheli olduğu Anibal Caddesine 60 m, derinliği ise parsel aksından itibaren 81 m ebatlarındadır. Parsel düze yakın bir eğim yüzdesine sahiptir.

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



Şekil 5 Taşınmazın Konumu



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

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

❖ Zayıf Yanlar

- Yaya aksının yoğun olmadığı bir sokak/cadde cephesi olması
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin, rekabet edeceği birçok alternatif benzer projelerin bölgede yer alması
- Sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle, oluşan gürültü ve hava kirliliği

❖ Fırsatlar

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

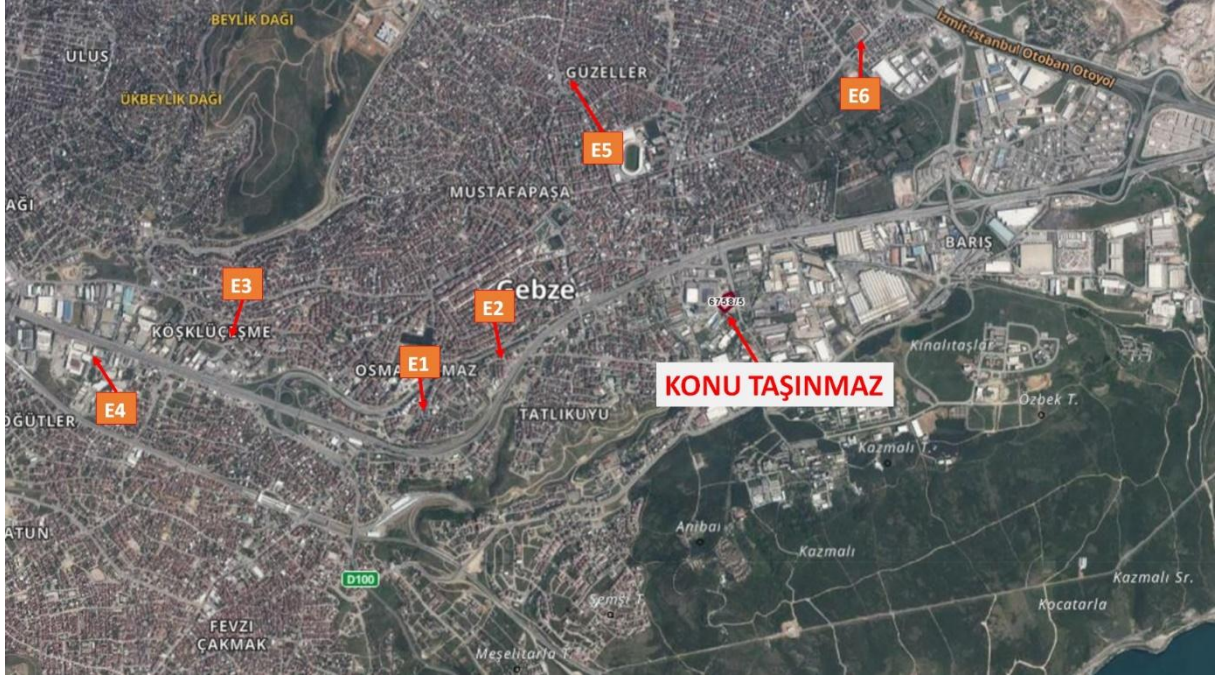
❖ Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip yeteri kadar boş arsa arzının bulunduğu gözlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Çalışma kapsamında, konu gayrimenkulle ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün bulunduğu parselin, arsa büyüklüğü, sahip olduğu avantajları, konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler sebebiyle Sultan Orhan (Tatlıkuyu) mahallesi gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerden biri olduğu gözlenmiştir.



Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İLAN BİLGİLERİ						
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ						
Konum	Osman Yılmaz Mah.	Osman Yılmaz Mah.	Osman Yılmaz Mah.	İstasyon	Gaziler	Barış Mah.
Cephe Aldığı Aks	579. SOKAK	D-100 Karayolu	İstanbulyolu Cd.	1445/1. Sok.	1798. Cd	1802. Sok.
Ada	5666	1918	-	1665	-	1529
Parsel	8	6	-	3	-	19
Parsel Şekli	Kare	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Yamuk	Yamuk	Dikdörtgen
Eğim %	Düz	Eğimli	Düz	Düz	Düz	Düz
Manzarası	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	660	647	278	446	12.000	166
Net Arsa Alanı	660	647	278	446	12.000	166
İMAR DURUMU						
Fonksiyon	T (Ticaret)	T (Ticaret)	T (Ticaret)	T (Ticaret)	T (Ticaret)	Sanayi
TAKS	-	-	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	1,2	0,4	1,5	1,5	1,5	0,4
Kat Adeti	-	4 Kat	4 Kat	9 Kat	-	3 Kat
FİYAT						
Pazarlanan Fiyat	33.750.000	36.000.000	13.000.000	21.500.000	360.000.000	5.400.000
Birim Fiyat, TL/m²	51.136	55.641	46.763	48.206	30.000	32.530

Tablo 10 Emsal Tablosu (Arsa Analizi)

Pazar analizinde emsal arsaların cepheli olduğu aksın özellikleri, topografik yapısı, imar hakları, reklam kabiliyeti, gibi parametrelerin arsalarla olan etkileri karşılaştırıldığında, kullanılan emsaller için talep edilen birim fiyat aralığının **30.000 – 55.650 TL/m²** olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış, bölge imar planına yönelik iptal kararı olduğu bilgisi edinilmiş olup, yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının talep edilen fiyatlar üzerinden yaklaşık %4-5 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.2. Ticari Birimler Mağaza Emsalleri

Konu parsel üzerinde sahip olunan imar hakkına esas proje geliştirme çalışmasında, belirlenen alt fonksiyonlardan biri olan mağaza birimlerinin olası satış değerleri tahminleri kapsamında nakit akışlarına girdi sağlaması için pazarda Mağaza fonksiyonlarına yönelik emsal araştırması yapılmıştır. Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler nitelikli sayılabilecek bir gayrimenkul projesi niteliğinde olması planlanmıştır. Ancak yakın bölgede nitelikli benzer gayrimenkul projesi arzı oldukça kısıtlı olup, yakın çevrede bulunan münferit tarzdaki perakende mağazaları araştırılmıştır. Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde bölge ana akslarda yer alan gayrimenkuller değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Mağaza Konumları)

Satılık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Sahibinden	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Tatlıkuyu Mahallesi	O.Yılmaz Mahallesi	Tatlıkuyu Mahallesi	Tatlıkuyu Mahallesi	Tatlıkuyu Mahallesi	O.Yılmaz Mahallesi
Cepheli Olduğu Aks	Körfez Caddesi	Kızılay Caddesi	Körfez Caddesi	Körfez Caddesi	Pembe Güllü Bulvarı	Bağdat Caddesi
Ticari Hareketlilik	Orta	Orta	Orta	Orta	İyi	İyi
Bina Yaşı	5-10	26-30	5-10	5-10	5-10	11-15
Bina / Proje Niteliği	İyi Nitelikte	Orta Nitelikte	İyi Nitelikte	İyi Nitelikte	İyi Nitelikte	Orta Nitelikte
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	İyi	İyi	Çok İyi	İyi
Dükkan Cephe Uzunluğu, m.	22	7	8	5	5	12
Mevcut Kullanım	İş Yeri	Boş	Boş	İş Yeri	Yedek Parça	Boş Dükkan
Köşe / Ara Özelliği	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Köşe Dükkan	Köşe Dükkan
Depo	Var	Var	Var	Var	Yok	Yok
Kat Dağılımı	ZK+AK	ZK	BK+ZK	BK+ZK+AK	ZK	ZK
Pazarlanan Alan	193	90	150	320	100	155
Bodrum Kat	0	0	90	140	0	75
Zemin Kat	78	90	60	90	100	80
Asma Kat	115	0	0	90	0	0
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0	0
Etkin / İndirgenmiş Gerçekçi Zemin Kat Alanı, m²	99	77	60	119	85	83
Paçal Gerçekçi Kat Alanı, m²	154	77	120	256	85	140
Talep Edilen Satış Fiyatı	6.000.000,00	4.600.000,00	4.250.000,00	7.500.000,00	7.500.000,00	8.750.000,00
Paçal Alan Üzerinden Birim Fiyat, TL/m²	31.088,08	51.111,11	28.333,33	23.437,50	75.000,00	56.451,61
Etkin / İndirgenmiş Gerçekçi Zemin Kat Alanı Üzerinden Birim Fiyat, TL/m²	60.483,87	60.130,72	71.404,57	63.173,85	88.235,29	105.676,33

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analizi)

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

Pazar Değeri Tespiti analizinde, Mağaza nitelikli emsallerin gerçekleştirilebilir birim satış fiyatları (Paçal Alan Bazında) 31.088 – 75.000 TL/m², gerçekleştirilebilir birim satış fiyatları (Etkin / İndirgenmiş Zemin Kat Alanı Bazında) 60.130 – 105.677 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir. Emsal analizinde, Ticari olarak perakende etkisinin en yoğun olduğu akslar Ahmet Pembegüllü Bulvarı ve Bağdat Caddesi olarak belirlenmiştir. Bu aksta birim fiyatların 75.000-105.000 TL/m² arasında olduğu gözlenmiştir.

5.2.3. Ticari Birim Emsal Ayarlama Tablosu

Pazarda tespit edilen emsaller ışığında emsaller konu taşınmaz bünyesinde hipotetik olarak geliştirmeye konu edilen projede yer alması planlanan mağaza konseptine göre değerlendirilerek projedeki ortalama birim mağaza satış fiyatı analiz edilmeye çalışılmıştır. Proje geliştirme kapsamında, projedeki her bir mağazanın BK (103,12 m²) + ZK (183,58 m²) + AK (103,12 m²) oluşması planlanmıştır. Emsal ayarlama tablosun sonucunda kat bazında mağaza birim satış fiyatları aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Paçal Alan, m ²	154	77	120	256	85	140
Dükkan Etkin / İndirgenmiş Zemin Kat Alanı, m ²	99	77	60	119	85	83
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	6.000.000	4.600.000	4.250.000	7.500.000	7.500.000	8.750.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Paçal Alan Bazında)	38.860,10	60.130,72	35.416,67	29.296,88	88.235,29	62.724,01
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Etkin / İndirgenmiş Zemin Kat Alanı Bazında)	60.483,87	60.130,72	71.404,57	63.173,85	88.235,29	105.676,33
Tahmin Edilen İskonto Oranı	4%	4%	6%	4%	7%	7%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ² (Paçal Alan Bazında)	37.305,70	57.725,49	33.291,67	28.125,00	82.058,82	58.333,33
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² (Etkin / İndirgenmiş Zemin Kat Alanı Bazında)	58.064,52	57.725,49	67.120,30	60.646,90	82.058,82	98.278,99
Konum	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	10%	0%	0%	5%	5%	-10%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama	10%	0%	5%	5%	0%	5%
Ticari Hareketlilik	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama	10%	15%	5%	10%	10%	-10%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama	0%	5%	5%	5%	5%	0%
Nitelikli Proje / Bina Niteliği Etkisi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Nitelikli Proje / Bina Etkisi İçin Ayarlama	5%	5%	10%	5%	-5%	5%
Bina Yaşı	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama	5%	15%	5%	5%	5%	10%
Emsal Ortalaması, Paçal Kat Alanı Birim Değeri, TL/m ²	63.246	54.743,41	84.167,01	44.512,85	39.484,96	99.268,05
Emsal Ortalaması, Zemin Kat Alanına İndirgenmiş Birim Değeri, TL/m ²	90.012	85.205,47	84.167,01	89.743,65	85.142,77	99.268,05
(Düzeltilmiş) Emsal Ortalaması, Zemin Kat Alanına İndirgenmiş Birim Değeri, TL/m ²	90.000					

Tablo 12 Pazar Yaklaşımı Sonuçları (Mağaza Analizi)

Emsal ayarlama tablosunda konu projede yer alması muhtemel mağaza üniteleri için etkin / indirgenmiş zemin kat alanı için birim satış değeri hesaplanmıştır. Bodrum Kat Alanı metrekare birim fiyatı için Etkin zemin kat alan metrekare bedelinin 1/6 sı oranında, Asma Kat Alanı metrekare birim değeri için, Etkin zemin kat alan metrekare bedelinin, 2/5 i oranında hesap edilmiş, paçal alan bazında birim satış değeri 63.246 TL/m² olarak belirlenmiştir. Tüm bu etmenler dikkate alındığında, proje geliştirme varsayımlarında belirlenmiş mağaza alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere paçal alan bazında birim satış değerinin 90.000 TL/m² olabileceği analiz edilmiştir.

5.2.4. Ofis Emsalleri

Konu parsel üzerinde mer-i imar planı kapsamında, geliştirme yaklaşımında Mağaza + Ofis fonksiyonlarına yönelik proje geliştirme çalışması yapılmış olup, bu fonksiyonlara yönelik piyasada emsal analizi yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Harita 6 Emsal Haritası (Satılık Ofis Konumları)

Satılık Ticari Mülkler (Satılık Ofis)	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Sahibinden
İletişim	0 (212) 225 66 31	0 (532) 135 30 41	0 (536) 838 34 21	0 (532) 646 80 97	0 (554) 372 11 04	0 (534) 296 28 11
Konum	Hacı Halil Mahallesi	Tatlıkuyu Mahallesi	Hacı Halil Mahallesi	Hacı Halil Mahallesi	Hacı Halil Mahallesi	Hacı Halil Mahallesi
Cepheli Olduğu Aks	Yıldız Cd.	E-5 Yan Yol	E-5 Yan Yol	1214. Sokak	1102. Sokak	Hükümet Cd.
Ticari Hareketlilik	İyi	İyi	İyi	Orta	Orta	Orta
Bina Yaşı	5	5	21-25	26-30	5	15-20
Bina / Proje Niteliği	İyi Nitelikte	İyi Nitelikte	Standart Bina	Standart Bina	Standart Bina	Standart Bina
Ulaşılabilirlik	Çok İyi	Çok İyi	İyi	Kolay	Kolay	Kolay
Kullanım Tipolojisi	1+1	1+0	1+1	2+1	5+1	3+1
Bulunduğu Kat	2. Kat	3. Kat	5. Kat	3. Kat	2. Kat	4. Kat
Pazarlanan Alan, m²	70	100	72	100	150	120
Gerçekçi Alan, m²	60	100	58	80	120	102
Talep Edilen Satış Fiyatı	3.400.000,00	6.950.000,00	3.000.000,00	4.500.000,00	6.250.000,00	5.650.000,00
Ofis Birim Fiyat, TL/m²	57.142,86	69.849,25	52.083,33	56.250,00	52.083,33	55.392,16

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK OFİS)	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Gerçekçi Alan, m²	60	100	58	80	120	102
Pazarlanan Alan, m²	70	100	72	100	150	120
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	3.400.000,00	6.950.000,00	3.000.000,00	4.500.000,00	6.250.000,00	5.650.000,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m² (Etkin Zemin Kat Alanı Bazında)	57.142,86	69.849,25	52.083,33	56.250,00	52.083,33	55.392,16
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m² (Paçal Alan Bazında)	48.571,43	69.500,00	41.666,67	45.000,00	41.666,67	47.083,33
Tahmin Edilen İskonto Oranı	6,00%	6,00%	4,00%	4,00%	4,00%	5,00%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² (Etkin Zemin Kat Alanı Bazında)	53.714,29	65.658,29	50.000,00	54.000,00	50.000,00	52.622,55
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² (Paçal Alan Bazında)	45.657,14	65.330,00	40.000,00	43.200,00	40.000,00	44.729,17
Konum	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Konum İçin Ayarlama	10%	-5%	10%	0%	10%	0%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama	-5%	0%	-5%	0%	5%	0%
Ticari Hareketlilik	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama	10%	0%	5%	0%	5%	0%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama	5%	0%	5%	5%	-5%	5%
Nitelikli Proje / Bina Niteliği Etkisi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Nitelikli Proje / Bina Etkisi İçin Ayarlama	-5%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama	-5%	-5%	0%	5%	0%	5%
Emsal Ortalaması (Paçal Alan Bazında), TL/m²	49.634	49.734,09	58.960,33	46.084,50	47.628,00	46.084,50
Emsal Ortalaması (Etkin Zemin Kat Alanı Bazında), TL/m²	58.422	58.510,70	59.256,61	57.605,63	59.535,00	57.605,63
(Düzeltilmiş) Emsal Ortalaması (Etkin Zemin Kat Alanı Bazında), TL/m²	58.500					

Tablo 13 Emsal Tablosu ve Yaklaşım Sonuçları (Ofis Analizi)

Taşınmazın bulunduğu bölgede birçok ofis projesinin olduğu gözlenmiş olup, yapılan gözlemlerde bölge de ofis projesi çok yoğun olmadığı gözlemlenmiş olup, bina niteliğinde yapıların talep gördüğü izlenmiştir.

Stok olarak dar bir yelpazede şekillenen ofis emsalleri görülmekte olup, genel talebin arzı karşılamadığı izlenmiştir. Bölgede araştırılan Ofis üniteleri için gerçekleşebilir birim satış fiyat aralığının 52.083 - 69.850 TL/m² arasında olduğu gözlenmiştir.

Konu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel nitelikli ofis binasında yer alması muhtemel ofis ünitelerinin, pazarda bulunan ofis projeleri analizinde, gelir yaklaşımında kullanılmak üzere ofis ünitelerinin uygunlaştırılmış birim satış fiyat aralığının 57.605 - 59.535 TL/m² arasında olduğu gözlenmiş ve birim değerinin 58.500 TL/m² olabileceği analiz edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

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

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltilen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir. Konu gayrimenkulün mevcut plandaki yapılaşma şartları esas alınarak, emsal niteliği taşıyan gayrimenkullerin de benzer yapılaşma koşullarına haiz olan plan iptali bulunan (yaklaşık 200 ha arazi içerisinde yer alan) taşınmazlar olması ile değerlendirme çalışması bu çerçevede tamamlanmıştır.

Tablo 14 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ DEĞERLENDİRME/ AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Brüt Arsa Alanı, m ²	660	647	278	446	12.000	166
Net Arsa Alanı, m ²	660	647	278	446	12.000	166
Talep Edilen Fiyat, TL	33.750.000,00	36.000.000,00	13.000.000,00	21.500.000,00	360.000.000,00	5.400.000,00
Tahmin Edilen Pazarlık Oranı	5%	4%	5%	5%	4%	5%
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	32.000.000,00	34.500.000,00	12.300.000,00	20.500.000,00	347.000.000,00	5.150.000,00
Gerçekleşebilir Birim Fiyat, TL/m ²	48.484,85	53.323,03	44.244,60	45.964,13	28.916,67	31.024,10
Emsal Değerlendirme Kriterleri						
Konum Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	-5%	0%	0%	5%	5%
Ticari & Reklam Kabiliyeti Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Ticari & Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	5%	5%
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	5%	0%	5%	5%	10%	10%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	5%	0%	5%	5%	10%	10%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	-5%	-5%	-5%	5%	-5%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	10%	10%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	5%	5%
Birim Fiyat, TL/m ²	47.173,91	48.242,73	48.124,03	46.340,69	48.141,68	45.411,80
(Düzeltilmiş) Birim Fiyat, TL/m ²	47.200,00					
DEĞERLEME TABLOSU						
Taşınmazın Parsel Alanı, m ²	6.425,13					
Hesaplanan Piyasa Değeri, TL	303.098.476,24					
Nihai Değer, TL	303.100.000,00					

Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uygunlaştırılması sonucu birim m² aralığı **45.411 – 48.243 TL/m²** arasında değişmektedir. 6758 Ada 5 Parselin geliştirilmemiş arsa değeri **303.100.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

7.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı

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

7.2.1. Proje Geliştirme Varsayımları

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

Sınırlamalar;

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

Ofis Alanı : 8.348,58 m²

Mağaza Alanı : 5.552,22 m²

Zemin Altı İnşaat Alanı : 7.792,90 m²

Toplam İnşaat Alanı : 20.461,90 m²

Tablo 15 Proje Geliştirme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ			
İl	Kocaeli	40%	Kullanılan TAKS
İlçe	Gebze	2.570,05	Taban Alanı
Mahalle	Sultanorhan	9.637,70	Emsale Esas İnşaat Alanı
Ada	6758	2.891,31	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)
Parsel	5	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı
Net Parsel Alanı	6.425,13	140,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)
Planda Belirtilen Emsal	1,5	731,88	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri
Emsal Artışı	0	13.400,89	Toplam Satılabilir Alan
EMSAL HAKKI	1,5	39,05%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Hariç)	10 Kat	5.552,22	Mağaza
TAKS	0,40	7.848,67	Ofis
Çekme Mesafeleri			
Ön	-	7.792,90	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı
Arka & Yan	-	771,02	Sığınak & Teknik Hacim
Kat Dağılımı	2BK+ZK+9NK	40,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)
Toplam Kat Adeti	9	6.250,00	Otopark Alanı
Blok Adeti	1	731,88	Satılabilir Alana Eklenecek Alanlar
		20.461,90	Toplam İnşaat Alanı

7.2.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları

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

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

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

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

Projelerin İnşaat Süresi 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Proje geliştirme varsayımlarına göre Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Tablo 16 Geliştirme Maliyeti

Toplam İnşaat Alanı, m ²		20.461,90		
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m ²		12.669,00		
Zemin Altı İnşaat Alanı, m ²		7.792,90		
Arsa Alanı, m ²		6.425,13		
Bina Oturumu Hariç Peyzaj Alanı, m ²		3.855,08		
PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ	Birim Maliyet ABD\$/m ²	Toplam Maliyet ABD\$	Birim Maliyet TL/m ²	Toplam Maliyet TL
BİNA MALİYETİ				
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)	200,00	2.533.800,70	7.068,84	89.555.158,70
İnce İnşaat (Zemin Üstü)	220,00	2.787.180,77	7.775,72	98.510.674,57
Mekanik & Elektrik				
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	100,00	2.046.190,39	3.534,42	72.320.962,21
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	105,00	2.148.499,90	3.711,14	75.937.010,32
Zemin Altı İnşaat Maliyeti	220,00	1.714.438,08	7.775,72	60.595.442,28
Toplam Bina Maliyeti	68,94%	548,83	11.230.109,84	396.919.248,07
BİNA DIŞI MALİYETLER				
Alt Yapı	60,00	385.507,80	2.120,65	13.625.464,78
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	60,00	231.304,68	2.120,65	8.175.278,87
Toplam Bina Dışı Maliyetler	3,79%	30,14	616.812,48	21.800.743,66
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI	72,73%	578,97	11.846.922,32	418.719.991,73
DİĞER MALİYETLER				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2,00%	11,58	236.938,45	409,27
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,00%	5,79	118.469,22	204,63
Proje Yönetim Gideri	2,00%	11,58	236.938,45	409,27
Yapı Denetimi	1,00%	5,79	118.469,22	204,63
Yasal İzinler Danışmanlık	2,00%	11,58	236.938,45	409,27
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,00%	11,58	236.938,45	409,27
Toplam Diğer Maliyetler	7,27%	57,90	1.184.692,23	2.046,34
Toplam Geliştirme Maliyeti		636,87	13.031.614,55	22.509,73
Geliştirici Karı / Primi	25,00%	159,22	3.257.903,64	5.627,43
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet		796,09	16.289.518,18	28.137,17
TL/USD Kuru, 31.12.2024			35,3442	35,3442

7.3. Gelir Yaklaşımı

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

7.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

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

T Lejantı Kapsamındaki Nakit Akışı Varsayımları

- Çalışmada oluşturulan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesabı için indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi ve Satış Süresi 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Satışların peşin olarak gerçekleştiği varsayılmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 3 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme hızı 1. Yıl: %20, 2. Yıl: %30, 3.Yıl: %50 olarak gerçekleşmesi planlanmıştır.
- Satışa Konu 78 adet ofis ve 14 adet mağaza ticari birim öngörülmüştür.
- İndirgeme Oranı %30 olarak hesap edilmiş olup, hesap parametreleri nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025 Yılı: %27,1 2026 Yılı: %18,5 2027 Yılı: %17,5 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ofislerin satış fiyatı 2024 sonu için 57.300 TL/m², Mağaza 86.500 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı içinde olunan yılın belirlenen enflasyon oranı üzerinde olacak şekilde ve proje görünürlüğü arttıkça fiyatlarında kademeli artacağı inşaat bitimine yaklaştıkça fiyatların enflasyon oranına yaklaşacağı varsayılmıştır.
- Stok Erime Hızları yüzdesel olarak aşağıdaki gibi belirtilmiştir.
 - ✓ Ofis: 1. Yıl: %30, 2. Yıl: %40, 3. Yıl: %30
 - ✓ Mağaza: 1. Yıl: %30, 2. Yıl: %40, 3. Yıl: %30
- Satış pazarlama giderleri, satış komisyonlarını ve tapu harçlarını içermektedir.
- Çalışma kapsamında geliştirici karı düşülerek arsaya kalan değer hesap edilmiş olup, geliştirici karı, geliştirme, pazarlama ve arsa maliyeti toplamı üzerinden %36 olacak şekilde kabul edilmiştir.

Tablo 17 İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

NAKİT AKIŞI TABLOSU		2024	2025	2026	2027
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Ofis S.A 7.848,67 Mağaza S.A 5.552,22 T. İnşaat Alanı 20.461,90					
Temel Parametreler		Ortalama			
	Maliyet Atışı / Enflasyon Tahmini	21,01%	27,07%	18,47%	17,50%
	Fiyat Artışı Ticari & Ofis	23,11%	29,78%	20,32%	19,25%
	Fiyat Artışı Konut	23,11%	29,78%	20,32%	19,25%
	İnşaat Maliyeti TL/m2	22.510	28.603	33.886	39.816
	İnşaat Gerçekleşme	100,00%	20,00%	30,00%	50,00%
	Ticari - Birim Satış Fiyatı TL/m2	90.000	116.799	140.529	167.581
	Satış Gerçekleşme Oranı	100,00%	30,00%	40,00%	30,00%
	Satılan Alan 5.552,22	Satılan Alan 1.666	2.221	1.666	
	Ofis - Birim Satış Fiyatı TL/m2	58.500	75.920	91.344	108.928
	Satış Gerçekleşme Oranı	100,00%	30,00%	40,00%	30,00%
	Satılan Alan 7.848,67	2.355	3.139	2.355	
KONSOLİDE NAKİT AKIŞI		2024	2025	2026	2027
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
HASILATLAR TOPLAMI, TL	885.317.055	373.308.820	598.871.963	535.616.112	
	Ticari Üniteler Hasılatı	461.379.975	194.548.623	312.100.089	279.134.517
	Ofis Üniteleri Hasılatı	423.937.080	178.760.197	286.771.875	256.481.595
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)	TL	311.567.052	170.780.587	302.195.313	579.055.658
	Arsa Değeri (Y0'Da Paşin Ödenecek)	311.567.052			
	İnşaat Maliyeti	0	120.084.126	213.395.495	417.899.512
	Müteahhit Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	36,00%	43.230.285	76.822.378	150.443.824
	Satış & Pazarlama & Maliyeti	2,00%	0	7.466.176	11.977.439
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI	0	202.528.232	296.676.650	-43.439.546	
ARSA GİDERİ DAHİL NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI	-311.567.052	202.528.232	296.676.650	-43.439.546	
KAR HARİÇ İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI	-311.567.052	245.758.518	373.499.029	107.004.278	
DEĞERLEME TABLOSU					
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	885.317.055				
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	408.855.634				
SATIŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	17.706.341				
HESAPLANAN ARSA DEĞERİ	311.567.051,66				
YUVARLATILMIŞ NİHAİ ARSA DEĞERİ	311.570.000,00				
ARSA ALANI	6.425,13				
GELİŞTİRİCİ KARI	147.188.028				
BİRİM ARSA DEĞERİ	48.492,40				
KABUL EDİLEN İNDİRGEME ORANI	30,00%				

Proje geliştirme kapsamında, gelir yaklaşımı analizi ışığında taşınmazın geliştirilmemiş arsa değeri **311.570.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

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

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

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

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

09.12.2024 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinde faydalanılmıştır. UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Tablo 18 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞER TABLOSU	Hesaplanan Değer, TL	Hesaplanan Değer, USD	Nihai (Düzeltilmiş) Değer, TL	Nihai (Düzeltilmiş) Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
Pazar Yaklaşımı (Düzeltilmiş), TL	Tam Mülkiyet Değeri	303.098.476	8.575.621	303.100.000
	*** Hisse Değeri	250.145.295	7.077.407	250.145.000
Gelir Yaklaşımı (Düzeltilmiş), TL	Tam Mülkiyet Değeri	311.567.052	8.815.224	311.570.000
	*** Hisse Değeri	257.134.358	7.275.150	257.135.000

**Nihai Değerlemede İçin Seçilen Değerleme yöntemidir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İdare Merkezi tarafından 31.12.2024 (Saat 15:00) Günü Belirlenen paylaşılan Döviz Kuru (35,3442 TL) dikkate alınmıştır.

6.425,13 m² büyüklüğündeki değerlendirme konusu arsa niteliğindeki taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda oluşan nihai değeri **303.100.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

31.12.2024 değer tarihi itibarıyla hali hazırda geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

31.03.2024 tarihinde yapılan incelemelerde, Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Kocaeli 2. İdari mahkemesinin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 karar no ile imar uygulamasına (şuyulandırma) yönelik iptal kararı bulunduğu bilgisi edinilmiştir. (Dava konusu bölgede başka bir taşınmaz maliki tarafından açılan iptal ile ilgilidir.). Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı yürürlükte olmakla beraber, imar uygulamasına yönelik iptal kararı sebebiyle, bölgede çap belgesi düzenlenemeyeceği ve yapılaşmaya izin verilmediği bilgisi edinilmiştir.

20.12.2024 tarihinde ilgili belediyenin yetkili biriminden resmi imar durum yazısı temin edilememiştir. Yetkililerinden güncel imar durumu bilgileri, yapılaşma şartları, plan notlarının geçerli olduğuna dair veriler belediyenin yetkili biriminden ve resmi internet sitesinden dijital ortamda temin edilmiştir.

* Taşınmaz için 20.12.2024 tarihinde ilgili belediyenin yetkili biriminde yapılan incelemede **09.06.2022** tasdik tarihli **1/1000 Ölçekli GEBZE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI*** sınırları dahilinde kalmakta olduğu, plan tarihinde bir değişiklik olmadığı, plandaki iptal sebebinin işbu tarihte geçerli olmadığı, parsellerin alan ve sınırlarında değişiklikler yapıldığı, tam mülkiyet ile tescil edilen parsellerin (Maliye Hazinesi dahili ile) hisseli mülkiyet olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.

Konu parselin güncel yapılaşma şartları, plan notları, resmi kurumlar ile ilgili belediyenin resmi internet sitesinden dijital ortamda ulaşılabilen bilgi ve belgeler çerçevesinde analizleri yapılarak değerlendirme işlemi tamamlanmıştır.

Konu parsel üzerinde %17 oranına yakın değerdeki hissenin Maliye Hazinesi hissesi olması nedeni ile proje geliştirme çalışmalarında hisse devrinin yapılması önerilmektedir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme tabanlı gelir yaklaşımı sonuçlarını irdelediğimizde, işbu analizlerin değere ve yapılaşmaya etkisini, değer hesaplama aşamasında dikkate alarak piyasa gerçekleriyle değerlendirme günü itibarıyla uyduğu kanaatindeyiz.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kapsamında sahada taşınmaz ile benzer nitelikteki arsa arzının yeteri kadar olması, aynı mevkide bulunan taşınmazların benzer yapılaşma koşullarına haiz olması ile piyasa rayiç bedellerinin analizi ile ulaşılan sonucun, Gelir Yaklaşımı ile elde edilen sonuç ile kıyaslanarak emsal data setinin daha sağlıklı sonuç vereceği öngörülmüştür.

Pazar Yaklaşımında elde edilen arsa değeri nihai arsa değeri olarak değerlendirilmiştir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

Tablo 19 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ PAYLI HİSSE DEĞERİ TABLOSU	KDV Hariç, TL	(%10) KDV Dahil, TL
Taşınmazın (Düzeltilmiş) Tam Mülkiyet Değeri, TL	303.100.000,00	333.410.000,00
Taşınmazın AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Eski Unvanı: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.) mülkiyetindeki 176754 / 214171 Paylı (Düzeltilmiş) Hisse Değeri, TL	250.145.000,00	275.159.500,00
Taşınmazın Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 37417 / 214171 Paylı (Düzeltilmiş) Hisse Değeri, TL	52.955.000,00	58.250.500,00
TAŞINMAZIN PAYLI NİHAİ HİSSE DEĞERİ, TL	250.145.000,00	275.159.500,00

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

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı Değerlemeye konu edilen taşınmazın tamamının piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç 303.100.000 TL (Üç Yüz Üç Milyon Yüz Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Eski Unvanı: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.) mülkiyetindeki 176754/214171 Paylı Hisse Değeri K.D.V. Hariç 250.145.000 TL (İki Yüz Elli Milyon Yüz Kırk Beş Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 37417/214171 Paylı Hisse Değeri K.D.V. Hariç 52.955.000 TL (Elli İki Milyon Dokuz Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Zafer ÇOBAN

Lisans No: 410749

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Mehmet EROL

Lisans No: 410067

Denetmen

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

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