

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 17.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-31

KOCAELİ / GEBZE



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler.....	3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4. İşin Kapsamı	7
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.4. Tapu Kayıtları	11
3.5. Takyidat Bilgileri	11
3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi	14
3.14. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama	14
3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
4.1.1. Kocaeli İli	16
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı.....	16
4.1.3. Gebze İlçesi	17
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	23
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	23
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	23
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	23
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	23
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	25
5.2. Maliyet Yöntemi	25
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	25
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	25
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	25
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	26
5.6.1. Satılık Arsa Emsalleri	26
5.6.2. Emsal Krokisi Arsa	27
5.6.3. Satılık Konut Emsalleri	28
5.6.4. Satılık Dükkan Emsalleri.....	29
5.6.5. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre).....	30
5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	32
5.8. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	32
5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	32
5.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	32
5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	32
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	34
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.2. Nihai Değer Takdiri	36
7.3. Beyan.....	37
7.4. Ekler.....	37

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	13.12.2024
Rapor Tarihi	17.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-31
Raporun Türü	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 Ada,8 Parsel, 28.414,08 m ² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmazın Satış Değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Murat GÜLEBAŞ Ekonometri – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406804 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanmış 18.08.2022 tarih 2022_VAKIF_GYO_2 numaralı, 29.12.2023 tarih VAKIF GYO-2023-20 numaralı ve 28.06.2024 tarih VAKIF GYO-2024-19 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazın 17.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV hariç	600.713.000
Altı Yüz Milyon Yedi Yüz On Üç Bin Türk Lirası	
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV dahil	660.784.300
Altı Yüz Altmış Milyon Yedi Yüz Seksen Dört Bin Üç Yüz Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 Ada, 8 Parsel, 28.414,08 m² yüzölçümlü ARSA nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Konu taşınmazın adresi; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi (tapuda Çayırova Mahallesi), Yeni Bağdat Caddesi, 6365 Ada 8 Parsel açık posta adreslidir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge kısmen sanayi, kısmen konut ve kısmen de ticaret ağırlıklı bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan apartman nizamı meskûn yapılar ve Yeni Bağdat Caddesi üzerinde ise zeminler ticari ünite üst katlarda ise mesken nitelikli yapılar yer almaktadır. Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile ve özel taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Gebze İlçe ana arteri üzerinde ve D100 Karayolu'na yakın konumda olup, ulaşım açısından merkezi konumdadır.

Taşınmaza ulaşım için, Gebze İlçe merkezinden, Alaettin Kurt Stadyumu sağ tarafta kalacak şekilde Yeni Bağdat Caddesi üzerinde yaklaşık 6 km. ilerlenerek sağ tarafta konumlu olan taşınmaza ulaşılır.

Konu taşınmaz, güneybatı yönden Yeni Bağdat Caddesine, kuzeydoğu yönden ise Necip Fazıl Caddesine cepheli olup, diğer yönlerde komşu parseller ile çevrilidir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; Eray Şamdan Kapalı Spor Salonu, Gebze Atatürk Anadolu Lisesi, ÇBS Boya ve Kale Oto Radyatör tesisleri bulunmaktadır.



3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme Konusu Taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, 6365 ada, 8 parselini teşkil eden, mahallen Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, konumlu Arsa vasıflı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' mülkiyetine ait taşınmazdır. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Gebze Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesine ~177 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesine ~175 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında 6365 ada 7 parsel ve güneydoğusunda 6365 ada 2 parsel no.lu taşınmazlar bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel çevresi güneydoğu yönde, komşu parsel istinat duvarı ile belirlenmiş, diğer yönlerde ise mahallen belirlenmemiş durumdadır.



3.4. Tapu Kayıtları

İli	KOCAELİ	Blok No	-
İlçesi	GEBZE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ÇAYIROVA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	MUDURNU	Cilt No	63
Niteliği	ARSA	Sahife No	6236
Pafta No	-	Edinme Tarihi	02.09.2022
Ada	6365	Edinme Yevmiye No	34458
Parsel	8	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	28.414,08 m ²	Taşınmaz ID	116084668
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili müşteri tarafından 08.10.2024, tarihli temin edilmiş olunan tapu kaydı değerlendirilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

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

Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünden alınan 22.12.2023 tarih E-96473191-115.02.01-169469 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, imarın 6365 Ada, 8 Parseli teşkil eden, mahallen Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde konumlu taşınmaz 12.07.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret (T2) Alanı" içerisinde kaldığı, ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Gebze Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Plan notları;

3.ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 3.11. Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, TAKS değeri:0.30 ve üzeri, KAKS/EMSAL değeri:0.90 ve üstünde yer alan ayrık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla KAKS değeri arttırılmaksızın, TAKS değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m² alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde

kalan parsellerin toplam alanı 2000m² nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhit edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.

4.2.TİCARET ALANLARI

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

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

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

6.2.YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

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





T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-96473191-115.02.01-169469
Konu : İMAR DURUMU HK. Çayırova 6365 ada
8 parsel

22.12.2023

Sayın Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Adına Murat GÜLEBAŞ
Tatlıkuyu Mah. Fi Yaka Sitesi No:38 A5/1
Gebze/KOCAELİ

İlgi : 21.12.2023 tarihli ve 74096 sayılı dilekçeniz

İlgi yazı Gebze, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 8 nolu parselin imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

Gebze, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 8 nolu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2021 tarih ve 347 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, ticaret alanında kalmaktadır. Emsal:1.98 ve Yükseklik:12 kattır.

Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin Özel Hükümler 3.8. ibaresine göre işlem yapılacaktır.
Bilgilerinize rica ederim.

Asker ÇOBAN
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdür V.

Ek:

- 1- 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı
- 2- 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: R1juIG-chzdQz-B6vW7+-BvsGaz-v3dBo10y Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Güzeller Mh.Bahar Cd.No:1-41400 Gebze / Kocaeli
Telefon No: (262)642 04 30 Faks No: (262)641 78 01
e-Posta: gebze@gebze.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.gebze.bel.tr/>
Kep Adresi: gebzebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Saliha ÜNAL
Tekniker
Telefon No:1405



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

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

3.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti 02.09.2022 tarihinde satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tescil edilmiştir.

3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu, Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, imarın 6365 Ada, 8 Parseli teşkil eden, mahallen Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde konumlu taşınmaz 12.07.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret (T2) Alanı" içerisinde kaldığı, ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Gebze Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Yapı Denetim gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.14. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için belirlenen değer; taşınmazın mevcut imar planındaki yapılaşma şartlarındaki geliştirilebilecek projeye göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda farklı değerlerin oluşabileceği düşünülmektedir.

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Kocaeli İli



Kocaeli, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Anadolu yakasında yer alan bir ildir. Adını, 1320 senesinde İzmit ve havalisini fetheden Akça Koca'dan alır. Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'— 30° 21' doğu boylamı, 40° 31'— 41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır.

Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir.

Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar.

Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir- İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41,6°C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı - 8,7°C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar.

Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	2.102.907	1.061.291	1.041.616
2022	2.079.072	1.050.743	1.028.329
2021	2.033.441	1.027.775	1.005.666
2020	1.997.258	1.009.533	987.725
2019	1.953.035	988.098	964.937

4.1.3. Gebze İlçesi



Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. Derece gelişmiş iller; İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili, Kocaeli ili ve Yalova ilidir. 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 GSYİH 'sının yaklaşık %1.69 'unu üretmektedir.

Bölgenin en büyük sanayi merkezlerinden biri olan, Kocaeli ile İstanbul arasında, İzmit Körfezi 'nin kuzey batısında yer alan Gebze'nin tarihi M.Ö. 12. yy'a dek uzanıyor.

Ülke sanayisinin %15 'ine ev sahipliği yapan ilçede ayrıca saygın bir okul olan Gebze Teknik Üniversitesi bulunuyor. İlçede bunun dışında TÜBİTAK Marmara Araştırma Merkezi, 1985 yılında kurulan TÜSSİDE ve Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB) de yer alıyor. Ana ulaşım yolları üzerinde bulunması, İstanbul'a yakın oluşu ilçenin hızla gelişmesini sağlamış. Marmara sahile 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a ise 45 km uzaklıkta. İlçede gezebileceğiniz yerler ise şunlar: Çoban Mustafa Paşa Külliyesi ve Hamamı, Eskihisar Kalesi ve Çeşmesi, İbrahim Paşa Çeşmesi, Hünkar Çayırı, Osman Hamdi Bey Müzesi, Ballıkayalar Kanyonu, Gazilerdağı Tabiat Parkı, Sultan Orhan Camii, İlyas Bey Camii, Kartacalı meşhur komutan Anibal 'ın Anıt Mezarı.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

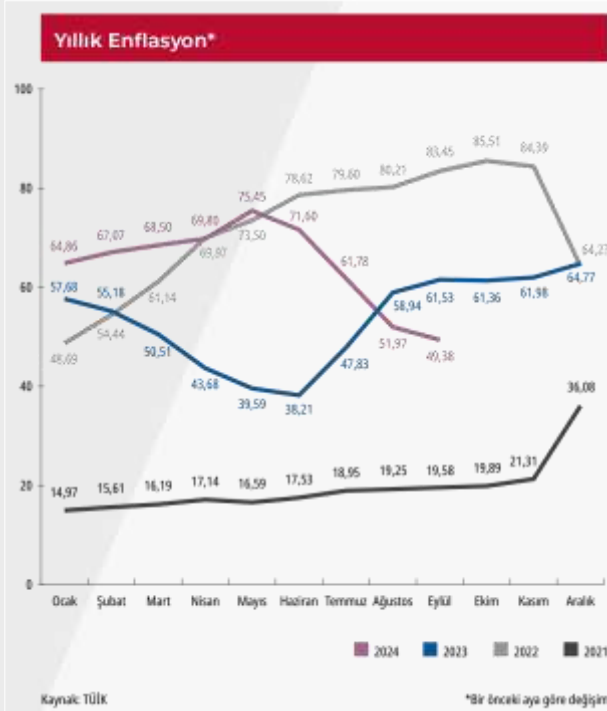
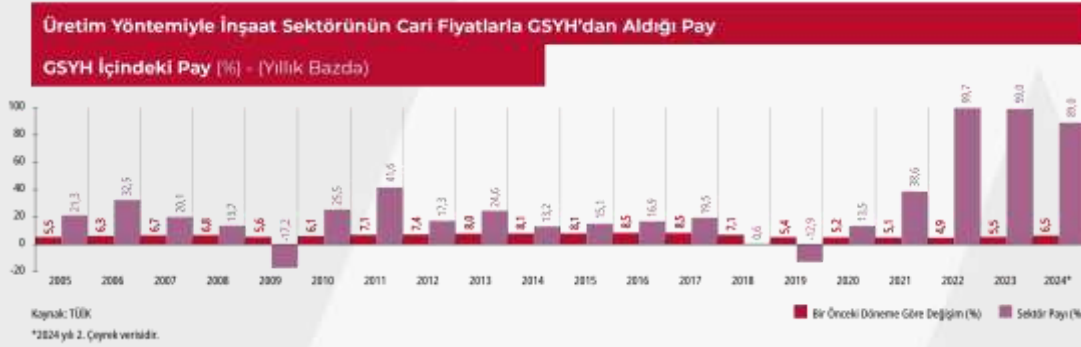
2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

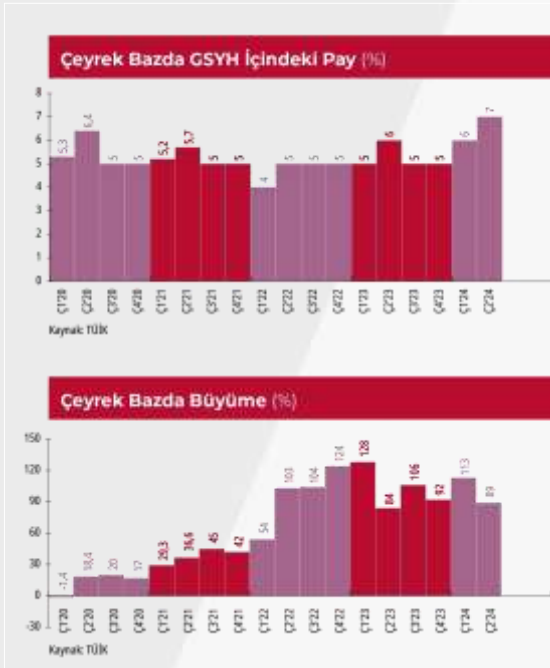
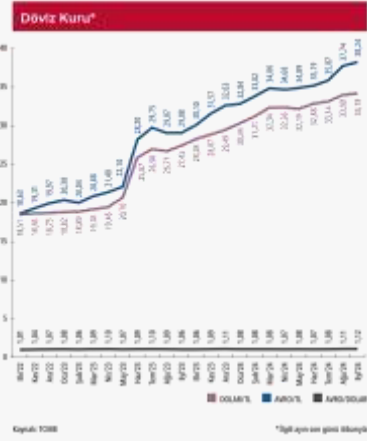
Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump’un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed’in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmış maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmışin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini

desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ’un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ’un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.



Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak

da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirimle gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

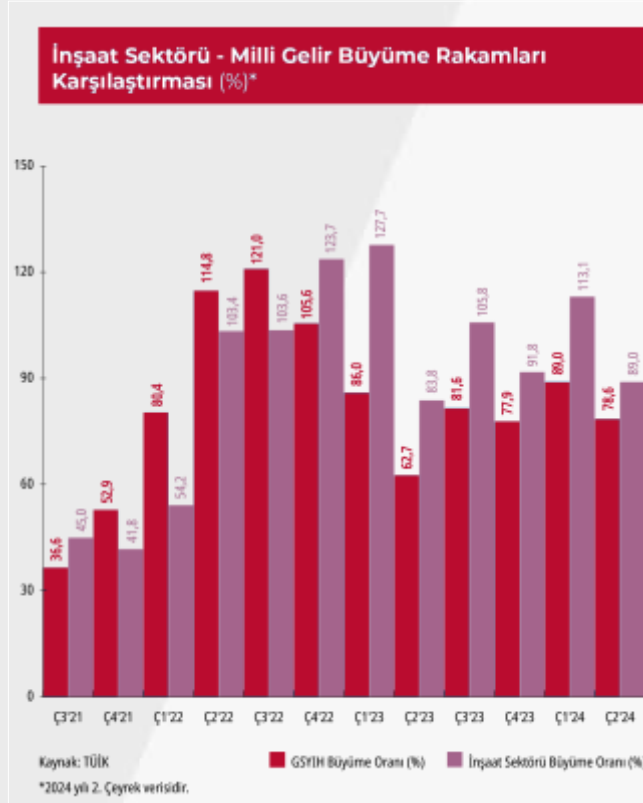
İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)			
AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Ağrı ayına göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	967	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim			
AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	287	237
2021	307	315	289
2022	967	724	531
2023	1.110	1.162	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.



Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir.İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç'21	Ç'21	Ç'21	Ç'21	2021 Toplam	Ç'22	Ç'22	Ç'22	Ç'22	2022 Toplam	Ç'23	Ç'23	Ç'23	Ç'23	2023 Toplam	Ç'24	Ç'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	263.050	289.760	396.328	542.718	1.491.856	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

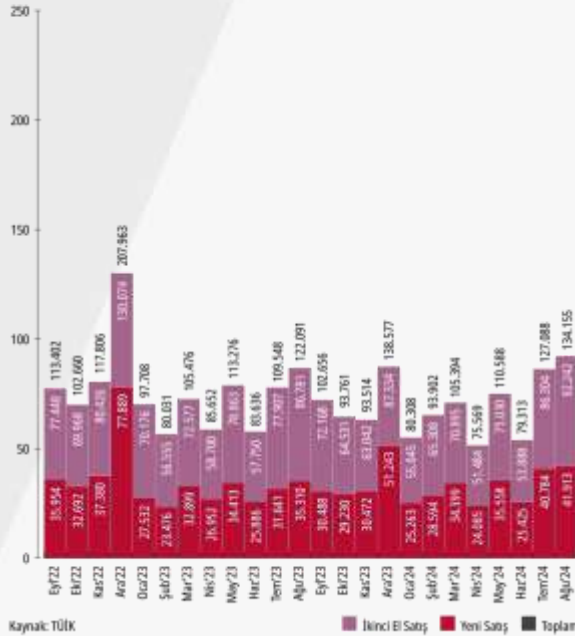
Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınan bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullanılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullanılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

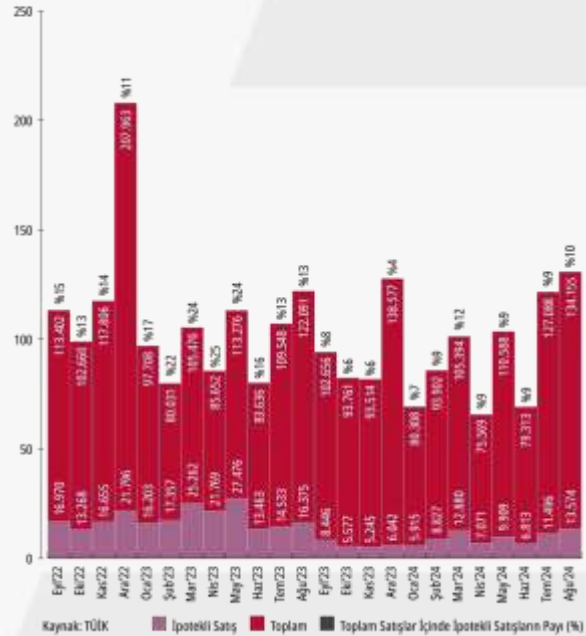
Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

İkinci El Satış Yeni Satış Toplam

Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

İpotekli Satış Toplam Toplam Satış İçinde İpotekli Satışların Payı (%)

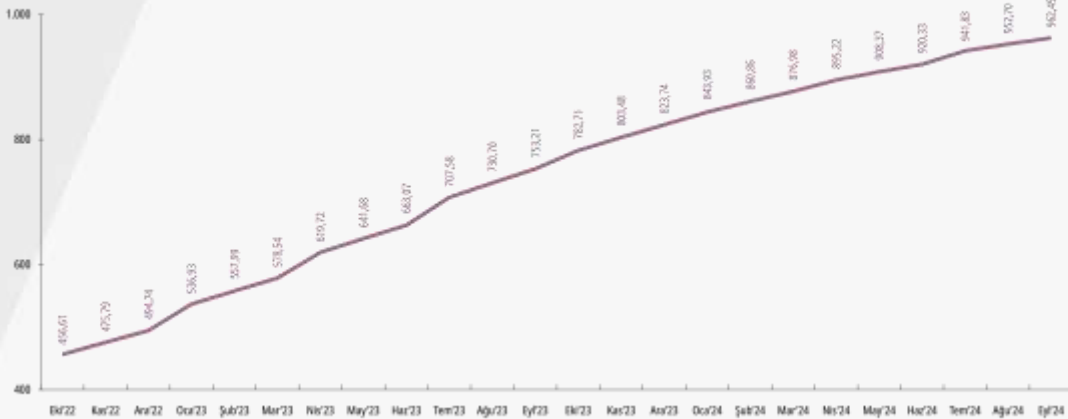
TİCARİ GAYRİMENKULLERİN PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiralari 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiralari en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.



2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralarda yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılı, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD\$ bazında birincil kiralarda bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m² olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m² , bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- İmarlı parsel olması
- Ulaşım olanaklarının iyi olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerleme Konusu Taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesinde yer alan, 6365 ada, 8 parselini teşkil eden, mahallen Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, konumlu "Arsa" vasıflı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) mülkiyetine ait taşınmazdır. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Gebze Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Yeni Bağdat Caddesine ~177 metre, kuzeydoğusunda yer alan Necip Fazıl Caddesine ~175 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında 6365 ada 7 parsel ve güneydoğusunda 6365 ada 2 parsel no.lu taşınmazlar bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel çevresi güneydoğu yönde, komşu parsel istinat duvarı ile belirlenmiş, diğer yönlerde ise mahallen belirlenmemiş durumdadır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz mahallinde arsa vasfında olup alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz mahallinde arsa vasfında olup alınmış herhangi bir ruhsat bulunmadığı için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek durum bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz mahallen boş arsa vasfında olup herhangi yapı kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
 - Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
 - Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; taşınmazın mevcut imar planlarındaki yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış olup ayrıca Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

5.6.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Beylikbağı Mahallesinde, 5.000,00 m ² olduğu beyan edilen, KAKS:1.90, Yençok:12 kat, Ticaret imarlı arsa 130.000.000,00 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 489 08 79	5.000,00	130.000.000,00	26.000,00
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda İstasyon Mahallesinde, 2.520,00 m ² olduğu beyan edilen, KAKS:1.50, Yençok:10 kat, Ticaret imarlı arsa 75.000.000,00 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 646 10 10	2.520,00	75.000.000,00	29.761,90
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Köşklü Çeşme Mahallesinde, 50.000,00 m ² olduğu beyan edilen, KAKS:1.00, Yençok:10 kat, Ticaret imarlı arsa 850.000.000,00 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 468 48 17	50.000,00	850.000.000,00	17.000,00
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Köşklü Çeşme Mahallesinde, 2.000,00 m ² olduğu beyan edilen, KAKS:1.90, Yençok:12 kat, Ticaret imarlı arsa 75.000.000,00 TL bedelle sahibinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (555) 705 34 06	2.000,00	75.000.000,00	37.500,00
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Köşklü Çeşme Mahallesinde, 278,00 m ² olduğu beyan edilen, KAKS:1.90, Yençok:12 kat, Ticaret imarlı arsa 11.100.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 641 70 61	278,00	11.100.000,00	39.928,06

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **17.000,00 TL/m² – 39.928,06 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	5.000,00	2.520,00	50.000,00	2.000,00	278,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	130.000.000,00	75.000.000,00	850.000.000,00	75.000.000,00	11.100.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	26.000,00	29.761,90	17.000,00	37.500,00	39.928,06
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-10%	-10%	-15%	-15%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	10%	0%	-10%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-15%	10%	-30%	-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	22.100,00	22.321,43	18.700,00	20.625,00	21.960,43
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					21.141,37

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri **21.141,37 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada - Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	Yuvarlanmış Toplam Arsa Değeri TL
6365 / 8	28.414,08	21.141,37	600.712.636,60	600.713.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri **600.713.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

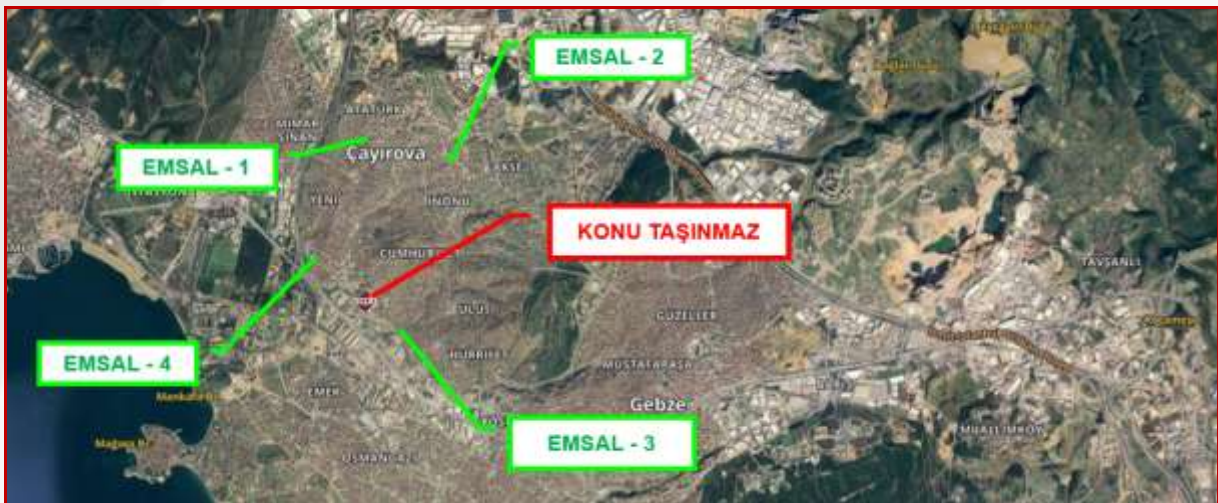
5.6.2. Emsal Krokisi Arsa



***Satılık Arsa Emsal Krokisi**



***Satılık Konut Emsal Krokisi**



***Satılık Dükkan Emsal Krokisi**

5.6.3. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon - Adres	Yüzölçümü (m ²)	Satılık Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Mimar Sinan mahallesinde kayıtlı 110,00 m ² 'lik kapalı alana sahip 3+1 tertipli mesken nitelikli taşınmaz 5.500.000,00 ₺ bedelle sahibinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (532) 499 28 41	110,00	5.500.000,00	50.000,00
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Beydağı mahallesinde kayıtlı 100,00 m ² 'lik kapalı alana sahip 3+1 tertipli mesken nitelikli taşınmaz 4.650.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 646 06 64	100,00	4.650.000,00	46.500,00
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Adem Yavuz mahallesinde kayıtlı 130,00 m ² 'lik kapalı alana sahip 3+1 tertipli mesken nitelikli taşınmaz 6.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 559 41 49	130,00	6.000.000,00	46.153,85
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Cumhuriyet mahallesinde kayıtlı 85,00 m ² 'lik kapalı alana sahip 2+1 tertipli mesken nitelikli taşınmaz 4.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 306 00 43	85,00	4.000.000,00	47.058,82

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki satılık konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında konut nitelikli taşınmaz ortalama m² birim değerlerinin **46.153,85 TL/m² – 50.000,00 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Yüzölçümü (m ²)	110,00	100,00	130,00	85,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	5.500.000,00	4.650.000,00	6.000.000,00	4.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	50.000,00	46.500,00	46.153,85	47.058,82
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Kapalı Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Arsa Zemin Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Arsa Eğim Durumu Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	10%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	47.500,00	48.825,00	46.153,85	47.058,82
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				47.384,42

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın satılık konut birim m² değeri **47.384,42 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.6.4. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon - Adres	Yüzölçümü (m ²)	Satılık Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Beylikbağı mahallesinde kayıtlı 300,00 m ² 'lik kapalı alana sahip dükkan nitelikli taşınmaz 17.500.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 529 00 49	300,00	17.500.000,00	58.333,33
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Beylikbağı mahallesinde kayıtlı 150,00 m ² 'lik kapalı alana sahip dükkan nitelikli taşınmaz 8.200.000,00 ₺ bedelle sahibinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (505) 686 83 13	150,00	8.200.000,00	54.666,67
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Beylikbağı mahallesinde kayıtlı 40,00 m ² 'lik kapalı alana sahip dükkan nitelikli taşınmaz 2.500.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 369 97 76	40,00	2.500.000,00	62.500,00
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Beylikbağı mahallesinde kayıtlı 375,00 m ² 'lik kapalı alana sahip dükkan nitelikli taşınmaz 19.500.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 644 16 61	375,00	19.500.000,00	52.000,00

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki satılık dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında dükkan nitelikli taşınmaz ortalama m² birim değerlerinin **52.000,00 TL/m² – 62.500,00 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Yüzölçümü (m ²)	300,00	150,00	40,00	375,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	17.500.000,00	8.200.000,00	2.500.000,00	19.500.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	58.333,33	54.666,67	62.500,00	52.000,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Kapalı Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Arsa Zemin Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Arsa Eğim Durumu Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	10%	0%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	58.333,33	57.400,00	59.375,00	57.200,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				58.077,08

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın satılık dükkan birim m² değeri **58.077,08 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.6.5. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planlarına göre inşa edilmesi muhtemel projenin inşaat maliyeti ve ticari bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Mevcut imar durumuna göre değerlendirme konusu parsel üzerine **konut-ticaret** olarak proje geliştirilmiştir. Satılabilir ve ortak alanlar plan notlarına göre belirlenmiş olup KAKS değeri üzerinden satılabilir alan belirlenmiş bu alana %30 planlı alanlar imar yönetmeliğine göre ilave yapılarak toplam satılabilir alan belirlenmiştir. Proje için varsayımlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	28.414,08
KAKS	1,98
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	73.137,84
İŞYERİ ALANI (m ²)	14.627,57
KONUT ALANI (m ²)	58.510,27
ORTAK ALAN (m ²)	36.568,92
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	109.706,76

Projede;

Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **18.000,00 TL/ m²**

Konut alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **20.000,00 TL/ m²**

Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **12.250,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)
Dükkan	18.000	14.627,57	263.296.231	17.150,00
Konut	20.000	58.510,27	1.170.205.471	
Ortak Alanlar	12.250	36.568,92	447.969.282	
Toplamlar		109.706,76	1.881.470.983	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **109.706,76 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **17.150,00 TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.881.470.983,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	109.706,76	1.881.470.983
PROJE	5%	109.706,76	117.591.936
KAZI VE HAFRİYAT	6%	109.706,76	141.110.324
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	109.706,76	164.628.711
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	109.706,76	47.036.775
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	109.706,76	2.351.838.729

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **2.351.838.729,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Dükkan	14.627,57	263.296.231	13,99%	329.120.289	22.500
Konut	58.510,27	1.170.205.471	62,20%	1.462.756.838	25.000
Ortak Alanlar	36.568,92	447.969.282	23,81%	559.961.602	15.313
TOPLAM MALİYET	109.706,76	1.881.470.983,39	100%	2.351.838.729,24	21.437,50

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

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	1.11.2024	1.11.2025	1.11.2026	1.11.2027	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	0,00%	40,00%	30,00%	30,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti(TL)	2.351.838.729	2.822.206.475	3.386.647.770	4.063.977.324	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	0	1.128.882.590	1.015.994.331	1.219.193.197	3.364.070.118

KABULLER	
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	14.627,57
Dükkan Birim m ² Değeri	58.077,08
Satılabilir Konut Alanı m ²	58.510,27
Konut Birim m ² Değeri	47.384,42
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	20,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	20,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %20, satış gelirlerinin ise %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Konu projede konumlandırılacak olan ticari alanlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	01.11.2024	01.11.2025	01.11.2026	01.11.2027	TOPLAM
Dükkan Satışları (TL/m ²)	58.077	69.693	83.631	100.357	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	40,00%	60,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	0	5.851	8.777	14.627,57
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	0	489.327.269	880.789.083	1.370.116.352,10
Konut Satışları (TL/m ²)	47.384	56.861	68.234	81.880	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	20,00%	30,00%	50,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0,00	11702,05	17553,08	29255,14	58.510,27
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	665.394.054	1.197.709.297	2.395.418.594	4.258.521.945,04
TOPLAMLAR	0	665.394.054	1.687.036.566	3.276.207.678	5.628.638.297,15

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

FİNANSAL VERİLER	
İndirgeme Oranı	40,00%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	43,63%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	34,53%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	39,08%
Risk Prim Oranı, %	0,92%
Kupon Dönemi	6 Ay

****17.12.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.**

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU

YILLAR	01.11.2024	01.11.2025	01.11.2026	01.11.2027
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	0	489.327.269	880.789.083
PROJE KONUT SATIŞ GELİRİ (TL)	0	665.394.054	1.197.709.297	2.395.418.594
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-1.128.882.590	-1.015.994.331	-1.219.193.197
NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA)	0	-463.488.536	671.042.235	2.057.014.480
İndirgeme Oranı	40,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	760.946.093			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **760.946.093,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarındaki “Ticaret-Konut Alanı” kullanım amaçlı geliştirilmesi sonucu “En Etkin ve Verimli Kullanımda” olacağı düşünülmektedir.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul mahallinde boş arsa vasfında olduğu için üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir yapı mevcut değildir.

6.4.Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

6.5.Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın alımından itibaren beş yıl süre henüz geçmemiştir.

6.6.Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7.Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 6365 ada 8 parselin Arsa olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi 6365 Ada 8 Parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) 'ne ait olan ve Tapu kütüğünde Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi 6365 Ada 8 Parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Taşınmazın nihai değeri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olup Proje Geliştirme Yöntemi ile belirlenen değer öngörüye dayalı olarak yapıldığından nihai değerde kullanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV hariç	600.713.000
Altı Yüz Milyon Yedi Yüz On Üç Bin Türk Lirası	
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV dahil	660.784.300
Altı Yüz Altmış Milyon Yedi Yüz Seksen Dört Bin Üç Yüz Türk Lirası	

Murat GÜLEBAŞ

Ekonometri

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:406804

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

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

7.4. Ekler

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