Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2024.EGYO.42

Aralık, 2024

FATIH ORKUN SAKALLI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH ORKUN SAKALLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 13:57

CETIN BEGIC
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 13:56

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.42
Raporun Konusu	Kocaeli, Gebze, Güzeller, 6638 Ada 6 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kocaeli, Gebze, Güzeller, 6638 Ada 6 Parsel olan 1 Adet Arsa Satış Değer Tespiti
• İş bu rapor, Kırkiki (42) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.	
• Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 7

1.1 Rapor Tarihi 7

1.2 Rapor Numarası 7

1.3 Raporun Türü / Başlık 7

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.6 Değerleme Tarihi 7

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı 7

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 7

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 9

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 9

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 9

2.4. İşin Kapsamı 9

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 11

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 11

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 11

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 13

3.1.3. Tanımı: 14

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 14

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 15

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 15

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 15

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 15

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 16

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 16

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 16

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. 16

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 16

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 16

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama 16

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 18

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 18

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler 18

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 22
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 22
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 23
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 23
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 23
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 23
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 23
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 24
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 24
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 24
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 24
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 24
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri 24
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 25
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 25
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar 25
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 25
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 25
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 27
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri 27
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş 27
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 27
6. SONUÇ 29
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 29
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 29
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ... 29
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 30
7. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.42 / 27.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 No.lu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Güzeller Mahallesi, 6638 Ada 6 Parsel Gebze / KOCAELİ
Tapu Kayıt Bilgisi	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6638 Ada 6 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Arsa
İmar Durumu	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 6638 ada 8 parsel "Kültürel Tesis Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam 5 kat, E:1.25 ve Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 6.437.880,00 ₺** **(Altımilyon Üçyüzkırkyedibin Sekizyüzseksen Türk Lirası)**
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 7.081.668,00 ₺** **(Yedimilyon Seksenbirbin Altıyüzaltmışsekiz Türk Lirası)**
Taşınmazın Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Hissesine Düşen KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 3.566.730,00 ₺** **(Üçmilyon Beşyüzaltmışaltımilyon Yediyüzotuz Türk Lirası)**
Taşınmazın Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Hissesine KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 3.923.403,00 ₺** **(Üçmilyon Dokuzyüzyirmiüçbin Dörtyüz Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 6638 Ada 8 Parsel üzerinde Gebze Belediyesi'ne ait bina ile 1 adet müstakil ev bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.42

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.42

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6638 Ada 6 Parsel "Kültürel Tesis" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Değerleme Standartlarına tam uyum sağlanarak gerçekleştirilmiş olup, bu süreçte ilgili standartların gerektirdiği yöntem, prosedür ve ilkelere özenle riayet edilmiştir. Çalışmanın her aşamasında bağımsızlık, tarafsızlık ve şeffaflık ilkeleri temel alınmış, değerleme faaliyetinin güvenilir ve objektif sonuçlar üretmesi amacıyla gerekli tüm analizler ve değerlendirmeler titizlikle yürütülmüştür. Bu süreç boyunca, ilgili standartların kapsamı dışında özel bir müşteri talebi bulunmamış ve değerleme çalışması tamamen standartların öngördüğü sınırlar çerçevesinde tamamlanmıştır. Böylece, değerleme raporu, yasal düzenlemelere ve mesleki etik kurallara uygun şekilde hazırlanmıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6638 Ada 6 Parsel "Kültürel Tesis" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Kocaeli İli:

Kocaeli, Türkiye'nin sanayi başkenti olarak tanınan, gelişmiş altyapısı, güçlü ekonomik yapısı ve stratejik konumuyla öne çıkan bir ildir. Hem sanayi hem de lojistik sektörlerinde Türkiye'nin öncü şehirlerinden biri olan Kocaeli, limanları, sanayi bölgeleri ve modern ulaşım ağı ile ekonomik gelişimini sürdürmektedir. Marmara Bölgesi'ndeki merkezi konumu, İstanbul'a yakınlığı ve gelişmiş altyapısı sayesinde, Kocaeli Türkiye'nin ekonomik büyümesine büyük katkı sağlamaktadır. Tarihi, kültürel zenginlikleri ve doğal güzellikleri ile de Marmara Bölgesi'nin önemli bir turizm potansiyeli sunan Kocaeli, genç ve dinamik nüfusu ile Türkiye'nin büyüyen kentlerinden biri olmaya devam etmektedir.

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin doğu kıyısında, İstanbul ve Sakarya arasında yer alır. Güneyinde İzmit Körfezi ve kuzeyinde Karadeniz ile çevrilidir. Kocaeli'nin merkezi İzmit ilçesidir ve il, körfez kıyısında konumlanmış olup İstanbul'a yaklaşık 100 km mesafededir. Kocaeli, toplam yüzölçümü bakımından küçük bir il olmasına rağmen, Türkiye'nin en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip illerinden biridir. Körfez kıyısındaki düzlük alanlar, tarım ve sanayi faaliyetleri için elverişli olup iç kısımlarda Samanlı Dağları ve Kartepe gibi dağlık alanlar bulunmaktadır. Kartepe, aynı zamanda ilin kış turizmi için cazibe merkezi olmasını sağlayan önemli bir yükselti olarak öne çıkar.

Kocaeli'de Marmara iklimi hakimdir; bu iklim hem Karadeniz hem de Akdeniz iklim özelliklerinin etkilerini taşır. İl genelinde yazlar ılıman ve nemli, kışlar ise soğuk ve yağışlı geçmektedir. Özellikle İzmit Körfezi çevresinde yazlar sıcak ve nemli, kışlar ise yağışlı ve serin geçer. Kocaeli'nin Karadeniz kıyısındaki kuzey bölümlerinde Karadeniz iklimi etkili olup, bu alanlarda yağış miktarı daha fazladır ve bitki örtüsü daha yoğundur. Kış aylarında Kartepe bölgesinde kar yağışı gözlenir ve bu bölge kış turizmi için önem taşır. Yıllık ortalama sıcaklık 14-16°C arasında değişirken, yağış miktarı ise 700-1000 mm arasında seyretmektedir. Yüksek nem oranları nedeniyle özellikle yaz aylarında sıcaklık hissedilir derecede artmaktadır. Bu iklimsel özellikler, ilde tarım ve sanayi faaliyetlerinin çeşitlenmesini sağlamaktadır.

Kocaeli, hızlı sanayileşme sürecinin bir sonucu olarak modern bir inşai yapıya sahiptir. İlin kıyı kesimlerinde yerleşim yerleri yoğunlaşmakta olup, sanayi bölgeleri genellikle şehir merkezinin dışında konumlanmıştır. Özellikle İzmit, Körfez, Gebze ve Dilovası gibi ilçelerde organize sanayi bölgeleri ve limanlara yakın lojistik merkezleri bulunur. Ayrıca, İstanbul'a yakınlığı nedeniyle İstanbul'dan göç alan bir bölge olarak konut ihtiyacı artmış, kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmıştır.

Tarihi Özellikler: Kocaeli'nin tarihi, antik dönemlere kadar uzanmaktadır. Bölgede ilk yerleşim izleri M.Ö. 3000'li yıllara kadar dayanır. İzmit ilçesindeki Nicomedia Antik Kenti, Roma döneminde önemli bir merkez haline gelmiş ve imparator Diocletianus tarafından Doğu Roma İmparatorluğu'nun başkentlerinden biri olarak kullanılmıştır. Osmanlı döneminde de stratejik bir öneme sahip olan Kocaeli, İstanbul'a yakınlığı nedeniyle imparatorluk için lojistik bir merkez olarak kullanılmıştır. Kocaeli'nin Osmanlı döneminde "Kocaeli Sancağı" olarak adlandırılması, bugünkü isminin de kaynağını oluşturur.

Ekonomik Özellikler Kocaeli, Türkiye'nin en gelişmiş sanayi şehirlerinden biridir. Türkiye genelinde sanayi üretiminin önemli bir kısmı burada yapılmakta olup, otomotiv, kimya, petrokimya, demir-çelik, tekstil ve gıda sanayi öne çıkan sektörler arasındadır. TÜPRAŞ (Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş.), Ford Otosan ve Hyundai gibi büyük sanayi kuruluşları Kocaeli'de bulunmaktadır. Ayrıca, organize sanayi bölgeleri (OSB) ile donatılmış olan il, Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgelerine sahiptir ve bu bölgeler, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip hale gelmiştir.

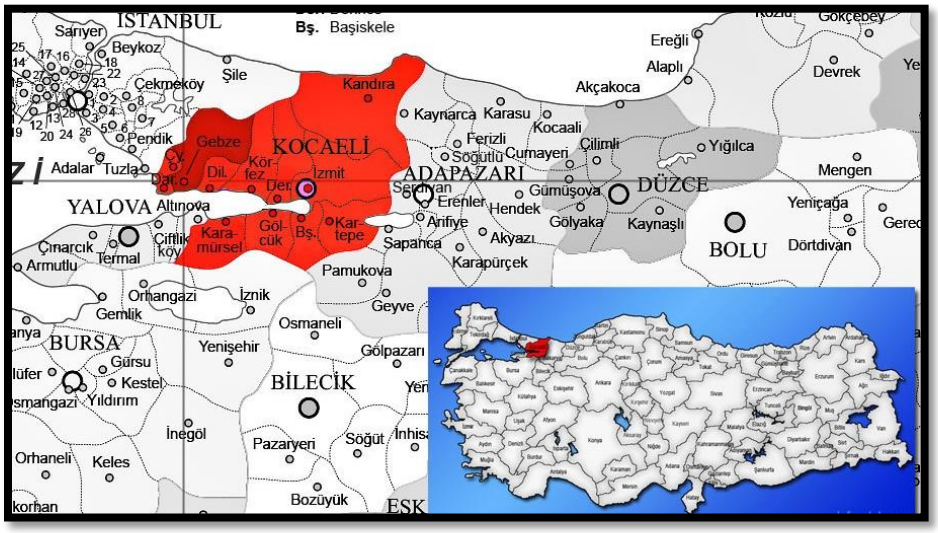
Sanayi ve Üretim: Cumhuriyet döneminde sanayileşme ile hızlı bir gelişim süreci yaşayan Kocaeli, özellikle 1970'lerden sonra Türkiye'nin sanayi merkezlerinden biri haline gelmiştir. Tarihi boyunca ticaret ve ulaşım açısından önemli bir merkez olan Kocaeli, bugün de Türkiye'nin sanayi başkenti olarak anılmaktadır.

Turizm: Kocaeli, hem sanayi hem de doğal güzellikleri ile dikkat çeker. Kartepe, kayak ve doğa sporları için tercih edilen bir bölgedir. Ayrıca, Yalova'ya yakınlığıyla da tatilcilerin ilgisini çeker. Kocaeli'nin tarihi yerlerinden İzmit Saat Kulesi ve Antikkapı gibi önemli noktalar da turistlerin ilgisini çeker.

Sosyo-Kültürel Özellikler: Kocaeli, tarihsel süreç boyunca farklı kültürlerin bir arada yaşadığı bir bölge olmuştur. Bu çeşitlilik, ilin sosyo-kültürel yapısına yansımıştır. Farklı etnik kökenlerden insanların barış içinde yaşadığı bir şehir olan Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin hoşgörü ve çeşitliliği temsil eden şehirlerinden biridir. Kocaeli'nin geleneksel yemekleri, Marmara ve Karadeniz mutfaklarının birleşimini yansıtır. Kocaeli'nin meşhur lezzetleri arasında mancar, ciğceli kavurma ve höşmerim gibi yöresel yemekler bulunmaktadır.Kocaeli, kültür-sanat etkinlikleri açısından da canlı bir yapıya sahiptir. Şehirde her yıl düzenlenen Kocaeli Kitap Fuarı, Kocaeli Film Festivali gibi etkinlikler, şehrin kültürel hayatını zenginleştirmektedir. Ayrıca Kocaeli Üniversitesi ve Gebze Teknik Üniversitesi gibi yükseköğretim kurumları, ilin eğitim seviyesini yükseltmekte ve şehre kültürel dinamizm kazandırmaktadır.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: Kocaeli, Türkiye'nin en yoğun nüfuslu illerinden biri olup, yaklaşık 2 milyon nüfusa sahiptir. İstanbul'a olan yakınlığı ve sanayileşme nedeniyle göç alan bir ildir. Göçlerle birlikte Kocaeli'de kozmopolit bir demografik yapı ortaya çıkmış, ilin nüfus yoğunluğu hızla artmıştır. Kocaeli'nin genç nüfus oranı yüksek olup, bu durum ilin çalışma çağındaki nüfus potansiyelini artırmaktadır. Okuryazarlık oranı yüksek olan Kocaeli'de, mesleki eğitim kurumlarının sayısı da fazladır ve sanayi sektörünün ihtiyaç duyduğu nitelikli iş gücü bu şekilde karşılanmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Kocaeli, Türkiye'nin en gelişmiş ulaşım altyapısına sahip illerindendir. İstanbul'a yakın olması, ulusal ve uluslararası ticaret ağlarının içinde yer almasını sağlamaktadır. E-5 karayolu ve TEM otoyolu, ilin kara ulaşımını desteklemekte, İstanbul'a hızlı bir bağlantı sağlamaktadır. Ayrıca Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantı yolları ve Osmangazi Köprüsü gibi mega projeler Kocaeli'nin kara ulaşım ağını güçlendirmiştir.



Gebze İlçesi:

Gebze, gelişmiş sanayisi, tarihi ve kültürel zenginlikleri, stratejik konumu ve gelişen altyapısıyla Kocaeli ilinin en önemli ilçelerinden biridir. Sanayi ve ticaret merkezlerinin yoğun olduğu bu bölge, aynı zamanda sosyal yaşamın ve kültürel etkinliklerin de canlı olduğu bir yerdir. Gebze'nin yakın zamanda artan nüfusu, modern altyapı projeleri ve ekonomik büyümesi, ilçenin gelecekteki önemini artırmaktadır. Hem iş dünyası hem de yaşam kalitesi açısından cazip bir merkez olmayı sürdüren Gebze, Türkiye'nin ekonomik ve kültürel açıdan önemli ilçelerinden biridir.

Konumsal Özellikler: Gebze, Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğusunda, Kocaeli il sınırları içinde yer almakta olup, İstanbul il sınırına oldukça yakındır. İstanbul'a yaklaşık 40 kilometre mesafededir ve denizle olan bağlantısı sayesinde sanayi ve ulaşım açısından stratejik bir konumda bulunmaktadır. Gebze'nin doğusunda Dilovası, batısında Çayırova ve Tuzla ilçeleri yer alırken, güneyde Kocaeli'nin Körfez ilçesi bulunmaktadır. Gebze'nin çevresindeki bölgelere kara yolu, demir yolu ve deniz ulaşımı ile kolayca erişim sağlanmaktadır.

Tarihî Gelişim: Gebze, tarihi boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bir ilçedir. Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde önemli yerleşim alanları ve ticaret yollarının üzerinde yer almıştır. Gebze'nin tarihi, antik dönemlere kadar gitmektedir. Özellikle Roma ve Bizans dönemlerinde askeri ve ticaret merkezi olarak kullanılan Gebze, Osmanlı döneminde de önemli bir yönetim merkezi olmuştur. Gebze'nin tarihindeki en önemli yapılarından biri olan Osmanlı dönemine ait Hünkar Çayırı, ilçenin kültürel ve tarihi mirasına katkıda bulunan unsurlardandır. Ayrıca, Gebze'nin yakınında bulunan Mimar Sinan tarafından yapılan tarihi camiler ve çeşmeler, ilçenin Osmanlı'dan günümüze uzanan tarihsel kimliğini pekiştiren unsurlardır.

Ekonomik Yapı: Gebze, Türkiye'nin en büyük sanayi bölgelerinden birine ev sahipliği yapmaktadır. Sanayinin yanı sıra, lojistik ve ticaret sektörleri de önemli ekonomik faaliyet alanlarındandır. Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB), Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgelerinden biridir ve burada yer alan birçok yerli ve yabancı sermayeli firma, bölgenin ekonomisine katkı sağlamaktadır. Ayrıca, ilçede bulunan diğer sanayi kuruluşları, otomotiv, makine, kimya ve elektronik sektörlerinde faaliyet göstermektedir.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Gebze, sanayinin merkezi olmasının yanı sıra, sosyal ve kültürel etkinliklerin de yoğun olduğu bir ilçedir. İlçede düzenlenen festivaller, konserler ve çeşitli kültürel etkinlikler, halkın sosyal yaşantısına katkıda bulunmaktadır. Gebze'nin tarihi yapıları, ilçenin kültürel zenginliğini yansıtmaktadır. Osmanlı döneminden kalma camiler, köprüler ve çeşmeler, ilçenin mimari çeşitliliğini oluşturur. Ayrıca, Gebze'nin çevresindeki doğal alanlar, özellikle Yuvacık Barajı ve çevresindeki ormanlık alanlar, yerel halkın doğa ile iç içe vakit geçirebileceği rekreasyon alanları sunmaktadır.

Demografik Özellikler: Gebze'nin nüfusu, sanayinin gelişmesi ve İstanbul'a olan yakınlığı nedeniyle giderek artmaktadır. İlçeye göç edenlerin çoğunluğunu, sanayi sektöründe çalışan işçiler ve bunların aileleri oluşturur. Bu durum, ilçenin sosyo-ekonomik yapısını şekillendirirken, çeşitli kültürel etkileşimlere de zemin hazırlamaktadır. Gebze'deki nüfusun büyük bir kısmı genç ve orta yaş gruplarından oluşmakta olup, yerel halkın eğitim seviyesi son yıllarda artmıştır.

Ulaşım ve Altyapı: Gebze, ulaşım açısından çok avantajlı bir konuma sahiptir. İstanbul ile olan yakınlığı, kara yolu ile İzmir, Ankara ve diğer büyük şehirlere kolay ulaşımı sağlar. Gebze, TEM Otoyolu ve D-100 karayolu gibi önemli ulaşım arterleri ile İzmir, Ankara ve İstanbul'a bağlanmaktadır. Ayrıca, Gebze'den İstanbul'a feribotla ulaşmak mümkündür. Gebze'deki ulaşım altyapısı, demir yolu ve otobüs hatlarıyla güçlendirilmiştir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6638 Ada 6 Parsel "Kültürel Tesis" vasıflı taşınmazdır. Gebze'nin en dikkat çekici mahallelerinden biri olan Güzeller Mahallesi, Kocaeli'nin sanayi ve ticaret açısından stratejik bir bölgesinde yer alır. Hem konut alanları hem de ticari ve sanayi tesisleriyle dinamik bir yapıya sahiptir. Mahallenin çevresindeki organize sanayi bölgeleri ve iş merkezleri, özellikle çalışan nüfusun yoğun olduğu bir yaşam alanı sunar. Güzeller Mahallesi, modern mimarisi ve gelişmiş altyapısıyla dikkat çekerken, aynı zamanda geleneksel Türk mahalle kültürünün izlerini taşır. Bölgede yer alan parklar, spor alanları ve sosyal tesisler, sakinlere hem huzurlu hem de aktif bir yaşam sunar. Mahallede eğitim olanakları da oldukça gelişmiştir; çeşitli okullar, kurslar ve eğitim merkezleri sayesinde bölge aileler için cazip bir yaşam alanıdır. Ulaşım olanakları bakımından da avantajlı bir konuma sahip olan Güzeller Mahallesi, Gebze'nin merkezine ve çevre ilçelere kolayca erişim sağlar. Özellikle E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakınlığı, mahalleyi hem şehir içi hem de şehir dışı ulaşım için stratejik bir noktaya dönüştürür. Ayrıca toplu taşıma ağının genişliği, iş yerlerine, alışveriş merkezlerine ve diğer sosyal alanlara ulaşımı kolaylaştırır. Mahalledeki pazar yerleri ve alışveriş olanakları, hem yerel hem de modern ihtiyaçlara cevap verirken, esnafın sıcak ve samimi yaklaşımı mahalle kültürünü canlı tutar. Güzeller Mahallesi'nin tarihsel olarak da önemi vardır; Gebze'nin genel tarihi dokusuna uygun şekilde mahallede geçmişten gelen kültürel izler korunmuştur. Mahallenin sakinleri, bu uyumu hem modern hem de geleneksel yaşam tarzlarını bir arada yaşayarak deneyimler. Güzeller Mahallesi, ekonomik, sosyal ve kültürel zenginlikleriyle Gebze'nin en canlı mahallelerinden biri olarak öne çıkmaktadır.

3.1.3. Tanımı:

- Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, 6638 Ada, 6 Parsel olan 6.437,88 m^2 alanlı "Arsa" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde Gebze Belediyesi'ne ait bina bulunmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ												
İL		Kocaeli										
İLÇE		Gebze										
MAHALLE		Güzeller										
MEVKİİ		-										
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜM	MALİK	HİSSE PAY/PAYDA	TARİH	YEVMİYE	CİLT	SAHİFE
2	115566845	6638	6	KÜLTÜREL TESİS	6.437,88 m²	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	118891/214596	7.07.2021	22882	187	18528
						Gebze Belediyesi	95705/214596	8.02.2022	5821		

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Gebze Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Gebze Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

04.10.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz olan 6638 Ada 6 Parselin ana gayrimenkul niteliği "Kültürel Tesis" vasıflı arazi olup, mevcut kullanımı kısmen uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kısmen kullanılmaktadır.

Taşınmazdan 6638 ada 6 parsel 07.07.2021 tarihli ve 22882 sayılı yevmiyeli işleme istinaden İmar(TSM) işlemine istinaden "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazdan 6638 ada 6 parsel üzerinde "Diğer (Konusu: 775 SAYILI KANUN UYARINCA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİDİR.)" şerhi bulunmaktadır. (15.04.2013 - 6038)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Gebze Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 09.08.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre;

6638 Ada 6 Parsel; 28.04.2021 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "Kültürel Tesis Alanı" lejantında kalmakta olup, ayrık nizam, 5 kat, E:1.25 ve Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "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. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazın "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Taşınmaz hâlihazırda yapılaşmadığından Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz olan 6638 Ada 6 Parsel "Kültürel Tesis" vasıflı arazi şeklindedir. Değerleme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, 6638 Ada 6 Parsel "Kültürel Tesis" vasıflı arazilerdir. Gebze'nin öne çıkan yerleşim alanlarından biri olan Güzeller Mahallesi, adını hakkıyla taşıyan bir bölgedir. Hem konut alanları hem de işyerleri açısından yoğun bir yapıya sahip olan mahalle, Kocaeli'nin en önemli sanayi bölgelerinden birine yakın konumda bulunur. Bu durum, bölgenin ekonomik canlılığını artırırken, aynı zamanda farklı sosyoekonomik gruplardan bireylerin bir arada yaşadığı bir mahalle profili oluşturur. Modern yaşamın ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde gelişen Güzeller Mahallesi, altyapısı, ulaşım olanakları ve sosyal yaşamıyla dikkat çekmektedir. Güzeller Mahallesi'nde yer alan konutlar, hem eski yapılar hem de yeni inşa edilen modern binalar olarak çeşitlilik göstermektedir. Mahallede yapılan kentsel dönüşüm projeleriyle birçok yapı yenilenmiş, bu da bölgenin değerini önemli ölçüde artırmıştır. Yeni nesil daireler, geniş sosyal alanlar ve çocuk oyun parklarıyla mahalle sakinlerine konforlu bir yaşam sunmaktadır. Ayrıca, mahallede bulunan siteler ve müstakil evler, farklı yaşam tarzlarına uygun seçenekler sunar. Bu çeşitlilik, Güzeller Mahallesi'nin her yaştan ve gelir grubundan insan için cazip bir yerleşim alanı olmasını sağlamaktadır. Eğitim olanakları açısından da Güzeller Mahallesi oldukça zengindir. Mahalle sınırları içinde yer alan devlet okulları, özel okullar ve eğitim merkezleri, ailelerin çocukları için kaliteli bir eğitim almalarına olanak tanır. Bunun yanı sıra, çevredeki meslek liseleri ve teknik okullar, sanayi bölgesinde çalışacak nitelikli iş gücünün yetişmesine katkı sağlamaktadır. Eğitim olanaklarının genişliği, bölgeyi özellikle çocuklu aileler için tercih sebebi haline getirmektedir. Mahalle, aynı zamanda sosyal ve kültürel yaşam açısından da hareketli bir yapıya sahiptir. Bölgede yer alan spor alanları, yürüyüş yolları ve parklar, mahalle sakinlerine doğayla iç içe zaman geçirme fırsatı sunar. Güzeller Mahallesi'nin sınırları içinde ya da yakın çevresinde yer alan alışveriş merkezleri ve marketler, günlük ihtiyaçların kolayca karşılanmasını sağlar. Ayrıca, mahallede kurulan semt pazarları, hem taze ve organik ürünlere erişim imkanı sunar hem de mahalle sakinlerinin bir araya geldiği sosyal bir etkinlik alanı oluşturur. Esnafın samimiyeti ve sıcaklığı, mahalleye özgü bir komşuluk kültürü yaratır. Ulaşım açısından da Güzeller Mahallesi oldukça avantajlı bir konumdadır. Mahallenin E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın olması, şehir içi ve şehirler arası ulaşıma büyük kolaylık sağlar. Toplu taşıma hatlarının çeşitliliği, mahalleyi Gebze'nin diğer mahallelerine ve Kocaeli'nin diğer ilçelerine bağlar. İstanbul'a da yakın olan bu bölge, özellikle sanayi ve ticaretle uğraşanlar için ideal bir lokasyon sunar. Ayrıca, mahalle içinde bulunan otobüs durakları ve minibüs hatları, sakinlerin ulaşımını pratik hale getirir. Tarihsel olarak da önem taşıyan Güzeller Mahallesi, Gebze'nin genel dokusuna uygun bir şekilde gelişmiştir. Mahalledeki eski yapılar ve tarihi dokular, modern yapılarla bir arada uyumlu bir şekilde varlığını sürdürmektedir. Bu durum, mahalleye farklı bir karakter ve estetik katmaktadır. Geleneksel ile modernin harmanlandığı Güzeller Mahallesi, hem geçmişin izlerini taşıyan hem de geleceğe yönelik bir yaşam alanı sunan özel bir bölgedir. Sonuç olarak, Güzeller Mahallesi, modern şehirleşmenin olanaklarıyla geleneksel mahalle kültürünü bir arada sunan bir yapıya sahiptir. Eğitimden sosyal yaşam olanaklarına, ulaşım kolaylıklarından ekonomik fırsatlara kadar geniş bir yelpazede avantajlar sunan mahalle, Gebze'nin en dikkat çekici bölgelerinden biridir. Hem sakin bir yaşam arayanlar hem de hareketli bir iş hayatına yakın olmak isteyenler için ideal bir yerleşim alanı olan Güzeller Mahallesi, yaşam kalitesini artıran özellikleriyle ön plana çıkmaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir.

2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin

edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9

oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın

aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☐	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	-	**Güvenlik**	Var ☐	Yok ☐
Yapım yılı	-	**Otopark**	Var ☐	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☐	Yok ☐
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☐	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☐	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	-	
Su Deposu-Hid.	-	**Çatı Tipi**	-	
Yangın Tesisatı	-	**Jeneratör**	Var ☐	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 55
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -

Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın gelişen bölgede olması
- Ulaşım probleminin olmaması
- 6638 ada 6 parselin cadde cepheli olması

Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazın mevcut durumda zor yapılaşması
- Taşınmaz alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Resmi alanlarda yer alması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise " hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

ARSA EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Efendioğlu Gayrimenkul 0 (532) 658 67 36	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 1.50, Hmax: 24,50 m, Ticaret alanı yapılaşma koşullarına sahip 190 m² yüzölçümlü arsa 1.500.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	1.500.000 ₺	190,00 m²	7.894,74 ₺/m²
2	Piramit-2 0 (533) 553 92 62	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 1.50, Hmax: 9.50, Ticaret alanı yapılaşma koşullarına sahip 608 m² yüzölçümlü arsa 7.550.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	7.550.000 ₺	608,00 m²	12.417,76 ₺/m²
3	Uçar Gayrimenkul 0 (533) 543 06 46	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 1.00, Konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 406 m² yüzölçümlü arsa 3.250.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	3.250.000 ₺	406,00 m²	8.004,93 ₺/m²
4	İlgili		2.000.000 ₺	403,00 m²	4.962,78 ₺/m²

	0 (530) 971 85 00	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 1.00, Konut alanı yapılaşma koşullarına sahip 403 m² yüzölçümlü arsa 2.200.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.			
5	Kandaz İnşaat Gayrimenkul 0 (538) 089 28 95	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 1.50, Konut + Ticaret alanı yapılaşma koşullarına sahip 307 m² yüzölçümlü arsa 3.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	3.000.000 ₺	307,00 m²	9.771,99 ₺/m²

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU					
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Efendioğlu Gayrimenkul	Piramit-2	Uçar Gayrimenkul	İlgili	Kandaz İnşaat Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 658 67 36	0 (533) 553 92 62	0 (533) 543 06 46	0 (530) 971 85 00	0 (538) 089 28 95
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET	KONUT	KONUT	KONUT+TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	1.500.000 ₺	7.550.000 ₺	3.250.000 ₺	2.000.000 ₺	3.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	1.350.000 ₺	6.795.000 ₺	2.925.000 ₺	1.800.000 ₺	2.700.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	190,00 m²	608,00 m²	406,00 m²	403,00 m²	307,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	7.105,26 ₺/m²	11.175,99 ₺/m²	7.204,43 ₺/m²	4.466,50 ₺/m²	8.794,79 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	-25%	-25%	-25%	-35%	-25%
LEJANT DURUMU	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
LEJANT DÜZELTMESİ	-35%	-30%	-30%	-30%	-30%
KONUM DURUMU	BULVAR-CADDE	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-90%	-85%	-85%	-95%	-85%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	710,53 ₺/m²	1.676,40 ₺/m²	1.080,67 ₺/m²	223,33 ₺/m²	1.319,22 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**1.002,03 ₺/m²**				

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkul 6638 Ada 6 Parsel "Kültürel Tesis" vasıflı olup, mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gerekliliklerı, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Konu parsel olan 6638 ada 6 parsel üzerinde Gebze Belediyesi'ne ait yapı mevcut olup, müşteri bilgisi dahilinde değerleme dışı tutulmuştur. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "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. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazın "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

Bölüm 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

2634 ada 8 numaralı parselin mevcut imar planı esas alınarak birim m^2 değeri 725,00 ₺ hesaplanmıştır.

6638 ada 6 numaralı parselin mevcut imar planı esas alınarak birim m^2 değeri 1.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Parsel Sayısı	Toplam Alan m²	Birim Değer ₺/m²	Toplam Değer, ₺ (KDV Hariç)	USD	EURO
1	6.437,88	1.000,00	**6.437.880,00 ₺**	**182.275,00 $**	**175.282,48 €**
Merkez bankasının 25.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.				35,3196 ₺	36,7286 ₺

Parsel Sayısı	Toplam Alan, m²	EGYO HİSSESİ (KDV Hariç)
1	6.437,88	**3.566.730,00 ₺**

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Parsel Sayısı	Toplam Alan m²	Birim Değer ₺/m²	Toplam Değer, ₺ (KDV Dahil)	USD	EURO
1	6.437,88	1.100,00	**7.081.668,00 ₺**	**182.275,00 $**	**175.282,48 €**
Merkez bankasının 25.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.				35,3196 ₺	36,7286 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.12.2024 tarihinde 42 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

EKLER

- **EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU**
- **TAKYİDAT BELGESİ**
- **İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ**
- **SAHA FOTOĞRAFLARI**
- **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- **MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**

Bölüm 7

EKLER

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.