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.26

Aralık, 2024

FATIH ORKUN SAKALLI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH ORKUN SAKALLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 14:49

CETIN BEGIC
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 14:48

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.26
Raporun Konusu	Kocaeli, Körfez, Yarımca(Şuyulandırma), 1917 Ada 1 Parsel, D Blok, 1 B.B.
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kocaeli, Körfez, Yarımca(Şuyulandırma), 1917 Ada 1 Parsel, D Blok, 1 B.B. olan 1 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
• İş bu rapor, Ellibir (51) 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: 11

3.1.3. Tanımı: 15

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 15

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

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 16

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 16

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 16

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 16

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 17

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 17

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. 17

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, ... 17

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 18

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama 18

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER **20**

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 20

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler 20

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 23
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 24
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 24
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 25
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 25
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 25
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 25
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 25
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 26
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 26
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 26
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 26
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri 26
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 26
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 28
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar 28
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 28
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 28
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 31
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri 31
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş 31
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 31
6. SONUÇ 33
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 33
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 33
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ... 33
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 34
7. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.26 / 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	Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, Körfezkent Ticaret Merkezi, D Blok, No:206/D D: 1 Körfez / KOCAELİ
Tapu Kayıt Bilgisi	Kocaeli, Körfez, Yarımca (Şuyulandırma), 1917 Ada 1 Parsel, D Blok, 1 B.B.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Dükkan
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz olan 1917 ada 1 parsel mer-i imar planına göre "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 7 kat, E: 1.50 ve Hmax: 21.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 8.850.000,00 ₺** **(Sekizmilyon Sekiyüzellibin Türk Lirası)**
Taşınmazın Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 10.620.000 ₺** **(Onmilyon Altıyüzyirmbin Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 1917 Ada 1 Parsel, D Blok, 1 numaralı bağımsız bölüm mahallen kullanılmamaktadır. 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.26

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.26

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1917 Ada 1 Parsel olan "1 Adet 3 Katlı 2 Adet 5 Katlı 1 Adet 6 Katlı 1 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki D Blok 1 Bağımsız Bölüm olan "İş Yeri" nitelikli 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.

2.4. İşin Kapsamı

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1917 Ada 1 Parsel olan "1 Adet 3 Katlı 2 Adet 5 Katlı 1 Adet 6 Katlı 1 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki D Blok 1 Bağımsız Bölüm olan "İş Yeri" Nitelikli 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.

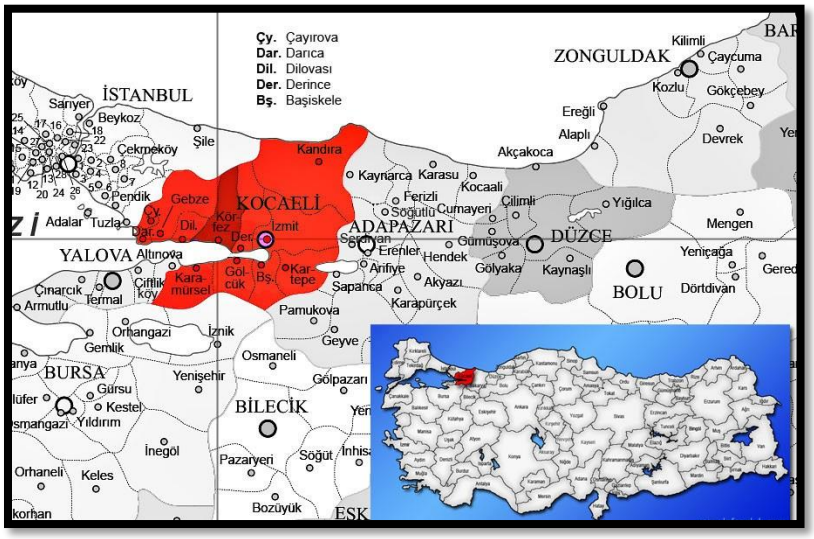
Sanayi ve Üretim: Cumhuriyet döneminde sanayileşme ile hızlı bir gelişim süreci yaşayan Kocaeli, özellikle 1970'lerden sonra Türkiye'nin sanayi merkezlerinden biri haline gelmiştir. Tarihi boyunca ticaret ve ulaşım açısından önemli bir merkez olan Kocaeli, bugün de Türkiye'nin sanayi başkenti olarak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



Körfez İlçesi:

Körfez, Kocaeli ilinin önemli sanayi ve ticaret merkezlerinden biri olarak, sanayi tesisleri, lojistik faaliyetleri, deniz yolu taşımacılığı ve ulaşım altyapısıyla dikkat çeker. Marmara Denizi'ne kıyısı olması, ilçenin deniz taşımacılığını ve ticaretini güçlendiren bir diğer unsurdur. Ayrıca, sanayiye dayalı ekonomisi ve genç nüfusu ile Körfez, Türkiye'nin en hızlı gelişen bölgelerinden biridir. Sosyo-kültürel alanda yapılan etkinlikler, ilçenin yaşam kalitesini artırırken, tarihi ve kültürel zenginlikler de ilçenin kimliğini pekiştirmektedir. Gelecekte de büyüme ve gelişme potansiyeline sahip olan Körfez, sanayi, ulaşım ve lojistik açısından Türkiye'nin önemli ilçelerinden biri olmayı sürdürecektir.

Konumsal Özellikler: Körfez, Kocaeli il sınırları içerisinde, Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan bir ilçedir. İlçenin doğusunda Derince, batısında Dilovası, kuzeyinde İzmit ve güneyinde Marmara Denizi yer almaktadır. Körfez'in en önemli coğrafi özelliği, ilçeye adını veren Körfez'in (İzmit Körfezi) kıyısında yer almasıdır. Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçede, özellikle deniz ulaşımı ve liman faaliyetleri önemlidir. Ayrıca, TEM Otoyolu ve D-100 karayolu gibi ana ulaşım yollarının üzerinde yer alması, ilçenin stratejik konumunu güçlendirmektedir.

Tarihî Gelişim: Körfez ilçesi, tarihi boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmış bir bölgedir. Roma ve Bizans dönemlerinde önemli bir yerleşim alanı olan Körfez, Osmanlı döneminde de sanayi ve ticaretle ilgili gelişim göstermiştir. İlçe, özellikle sanayileşme süreciyle birlikte hızla gelişmeye başlamıştır. 20. yüzyılın ortalarından itibaren sanayi tesislerinin artması, Körfez'in ekonomik yapısının şekillenmesine yol açmıştır. Ayrıca, bölgedeki limanlar, Körfez'in ekonomik ve ticari açıdan önemini artırmıştır. Geçmişteki yerleşim yapıları, günümüzde hâlâ ilçenin kültürel dokusunu oluşturur.

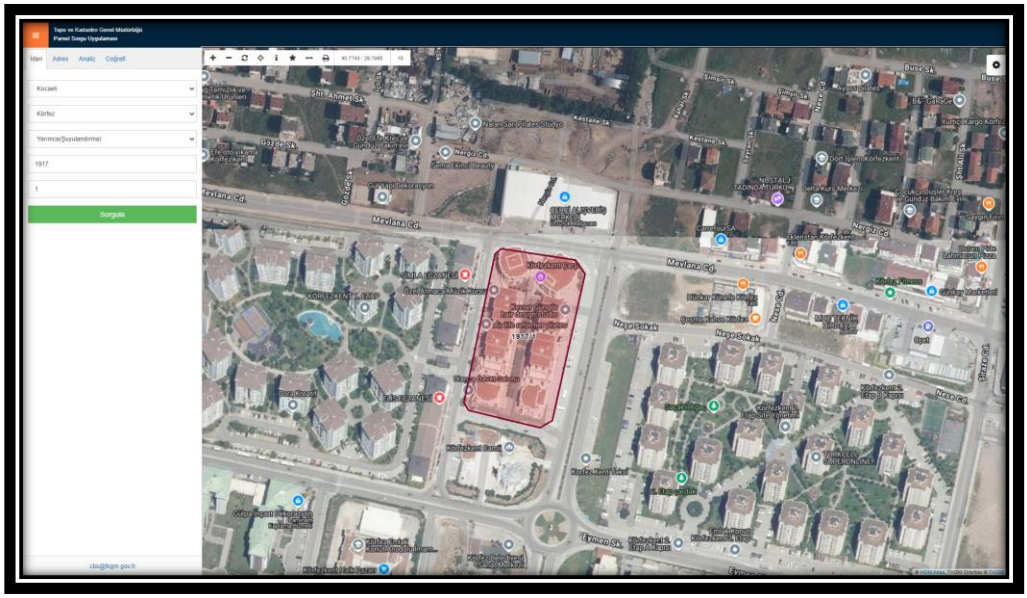
Ekonomik Yapı: Körfez, sanayi açısından Türkiye'nin en önemli ilçelerinden biridir. İlçede, özellikle petrokimya, otomotiv, gıda ve tekstil gibi sektörlerde büyük sanayi tesisleri bulunmaktadır. Körfez'in en önemli ekonomik faaliyetlerinden biri olan liman işletmeleri, özellikle İzmit Körfezi'ne kıyıdaş olması nedeniyle büyük bir ekonomik hareketliliği beraberinde getirmektedir. Körfez'deki büyük sanayi kuruluşları, iş gücü ve üretim kapasitesini artırmakta, ilçenin Türkiye ekonomisindeki yerini güçlendirmektedir. Bunun yanı sıra, lojistik ve taşımacılık faaliyetleri de Körfez'in ekonomik yapısının önemli bir parçasıdır.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Körfez, sanayinin yoğun olduğu bir bölge olmasına rağmen, sosyo-kültürel anlamda da çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapmaktadır. İlçede, kültürel festivaller, konserler ve sanatsal faaliyetler düzenlenmektedir. Ayrıca, sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede yaşayan halkın, iş hayatı dışında sosyal etkinliklere katılımı ve sosyal yaşamın devamlılığı oldukça yüksektir. Körfez'deki yeşil alanlar, parklar ve deniz kenarındaki sosyal alanlar, halkın dinlenme ve eğlenme ihtiyacını karşılayan mekanlardır. Kültürel zenginlik açısından, ilçedeki tarihi camiler ve Osmanlı dönemi yapıları da ilçenin kültürel mirasını oluşturan unsurlar arasındadır.

Demografik Özellikler: Körfez ilçesinin nüfusu, özellikle sanayinin gelişmesi ile hızlı bir şekilde artmıştır. İlçeye, İstanbul'dan ve çevre illerden sanayide çalışmak amacıyla gelen nüfus, yerleşik nüfusun artmasına sebep olmuştur. Göç hareketliliği nedeniyle ilçede çeşitli kültürel etkileşimler yaşanmaktadır. Körfez'in nüfusu genç bir yapıdadır; büyük bir kısmı iş gücüne katılmakta ve sanayi sektöründe çalışmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Körfez, gelişmiş ulaşım altyapısıyla dikkat çeker. İlçe, İstanbul'a ve Kocaeli il merkezine yakın olması nedeniyle kara yolu ulaşımında önemli bir yere sahiptir. TEM Otoyolu ve D-100 karayolu, ilçeyi Türkiye'nin diğer büyük şehirlerine bağlayan ana ulaşım arterleridir. Körfez, deniz yolu ile de ulaşılabilir olmasından dolayı, bölgenin önemli limanlarına ve deniz taşımacılığına katkı sağlamaktadır. Ayrıca, demir yolu taşımacılığı da ilçede önemli bir ulaşım biçimidir. Körfez'deki limanlar, sanayi tesislerine lojistik anlamda büyük kolaylık sağlamaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1917 Ada 1 Parsel olan "1 Adet 3 Katlı 2 Adet 5 Katlı 1 Adet 6 Katlı 1 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki D Blok 1 Bağımsız Bölümdür. Kocaeli ili, Körfez ilçesinde yer alan Körfezkent Ticaret Merkezi, çevresiyle birlikte yoğun bir ticari ve sosyal hayatın merkezlerinden biridir. Bu bölge, hem yerel halk hem de çevre ilçelerden gelen ziyaretçiler için önemli bir ticaret noktasıdır. Ticaret

merkezi, çeşitli mağazalar, ofisler, restoranlar ve kafelerle doludur, bu da onu bölgedeki alışveriş ve iş hayatı açısından aktif bir alan haline getirir. Etrafında büyük konut alanları ve iş yerleri bulunur. Ayrıca, ulaşım açısından oldukça elverişli bir noktadadır; D-100 karayoluna ve diğer ana arterlere yakınlığı sayesinde kolayca ulaşılabilir. Çevredeki yollar, toplu taşıma araçlarının sıklıkla kullandığı güzergahlar arasında yer alır, bu da bölgenin hareketliliğini artırır. Ticaret merkezi, ayrıca alışveriş yapmayı sevenler için cazip bir destinasyon olup, çevresindeki konut alanları ile iş ve yaşam alanlarını birleştirerek bölgenin ekonomik canlılığını pekiştirir.

3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul; 11.922,37 m^2 yüzölçümüne sahip 1917 ada, 1 parsel üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrık nizamda inşa edilmiş 14 adet bloktan (A, B1, B2, B3, B4, B5, C, D, E1, E2, E3, E4, E5 ve F) meydana gelmiştir.

D Blok; 1 bodrum + zemin kat + 2 normal kat olarak parselin güneybatı köşesinde inşa edilmiştir. D Bloğun 1. bodrum katında - 1 adet iş yeri, zemin katta 4 adet iş yeri ve ile 1 adet düğün salonu olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 6 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu D bloğun girişi olmak üzere 2 adet girişi zemin kat seviyesinden kuzeydoğu cepheden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer alan 1 bağımsız bölüm ve 1 kapı no.lu iş yeridir. Onaylı mimari projesine göre brüt 882,67 m^2 kullanım alanına sahip olup; tek hacimden oluşmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ	
İL	Kocaeli
İLÇE	Körfez
MAHALLE	Yarımca (Şuyulandırma)
MEVKİİ	-
ADA	1917
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜM	11.922,37 m²
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
HİSSE PAY/PAYDA	1/1
NİTELİK	1 Adet 3 Katlı 2 Adet 5 Katlı 1 Adet 6 Katlı 1 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası
B.B. NİTELİK	İş Yeri
TARİH	19.11.2109
YEVMİYE	15061

SIRA	TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	CİLT	SAHİFE
1	108166499	D	1. BODRUM	1	1588	55900

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

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

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

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

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

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait Y2441AB7F54A6 sayılı ve 15.05.2019 tarihli "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

YENİ YAPI RUHSATI												
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	1917	1	YENİ YAPI RUHSATI	21.02.2017	441-9	D	0	6	6	5	5.078,00 m²	4/B

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI												
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	1917	1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2.11.2017	445-3	D	0	6	6	5	5.078,00 m²	4/B

TADİLAT RUHSATI												
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	1917	1	TADİLAT	20.0.2018	447/27	D	0	6	6	5	5.078,00 m²	4/B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	1917	1	YAPI KULLANMA İZİN	6.09.2019	479/20	D	0	6	6	5	5.078,00 m²	4/B

MİMARİ PROJE TABLOSU					
ADA	PARSEL	BLOK	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN
1917	1	A	21.02.2017	Ticaret Merkezi D Blok	5.078,00 m²

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

07.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz olan Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1917 Ada 1 Parsel olan "1 Adet 3 Katlı 2 Adet 5 Katlı 1 Adet 6 Katlı 1 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki D Blok 1 Bağımsız Bölüm kullanılmamakta olup, mevcut durum oluşmamıştır.

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

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBIS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz 19.11.2019 tarih 15061 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle tescil olmuştur.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri incelenmiştir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı 28.06.2019 tarihlidir. (19.11.2019 - 15061)

- " ....KM ne Çevrilmiştir. " beyanı bulunmaktadır. (05.02.2020 - 1813)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın hak ve mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Körfez Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Körfez 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 Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmaz olan 1917 ada 1 parselin mer-i imar planına göre "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 7 kat, E: 1.50 ve Hmax: 21.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Körfez 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:

Körfez 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.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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,

Rapora konu projenin yapı denetim işleri KOCAELİ KENTSEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

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 1917 ada 1 parseldeki kat irtifakı kurulmuş olup, gerekli izinler sonrasında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Ana taşınmazdaki D Blok 1 bağımsız bölüm tapuda "İş Yeri" niteliklidir. Taşınmaz mahallen kullanılmamaktadır. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölüme yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz olan D Blok 1 bağımsız bölüm mahallen kullanılmamaktadır. Taşınmaz herhangi bir sözleşmeye konu değildir.

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

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1917 Ada 1 Parsel olan "1 Adet 3 Katlı 2 Adet 5 Katlı 1 Adet 6 Katlı 1 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki D Blok 1 Bağımsız Bölümdür. Kocaeli ili, Körfez ilçesinde bulunan Körfezkent Ticaret Merkezi, çevresiyle birlikte hem ekonomik hem de sosyal açıdan oldukça dinamik bir alan oluşturur. Bu ticaret merkezi, modern yaşamın ve ticaretin kesişim noktasında yer alırken, çevresindeki yapılarla birlikte bölgenin en önemli ticari merkezlerinden biri haline gelmiştir. Körfezkent Ticaret Merkezi, alışveriş merkezleri, dükkânlar, ofisler, restoranlar, kafeler ve çeşitli hizmet alanlarıyla zengin bir içeriğe sahiptir. Hem yerel halkın ihtiyaçlarını karşılayan hem de çevre ilçelerden gelen ziyaretçileri cezbeden bir bölge olması, ticaret merkezinin cazibesini artırmaktadır. Körfezkent çevresinde, modern yaşam alanları ve konut projeleri dikkat çeker. Çevredeki konutlar, ticaret merkeziyle yakın olmasının avantajıyla sakinlerine hem rahat yaşam hem de ticari faaliyetlere kolay erişim imkânı sunar. Bu, bölgedeki yaşam kalitesini artıran bir faktör olup, ticaretin büyümesine katkı sağlar. Ayrıca, konutların büyük bir kısmı orta ve üst düzey gelir gruplarına hitap eden projelerden oluştuğundan, bölgeye olan talep sürekli artmaktadır. Ticaret merkezi, sadece alışveriş değil, aynı zamanda iş dünyasına hitap eden bir ortam sunarak, çevredeki ofislerde çalışanlar için de önemli bir çekim merkezidir. Bölgedeki ulaşım altyapısı da oldukça gelişmiştir. D-100 karayoluna ve diğer ana arterlere olan yakınlık, ticaret merkezine ulaşımı oldukça kolaylaştırmaktadır. Bu sayede, İstanbul, Gebze gibi büyük şehirlerden gelen ziyaretçiler de rahatlıkla merkeze ulaşabilmektedir. Ayrıca, toplu taşıma araçlarının sıklıkla geçiş yaptığı güzergahlar üzerinde bulunması, halkın buraya ulaşımını daha da kolaylaştırır. Özellikle hafta sonları ve tatil günlerinde bölgeye gelen ziyaretçi sayısı artmakta, ticaret merkezi daha da canlı bir hale gelmektedir. Körfezkent Ticaret Merkezi çevresinde, alışveriş ve sosyal yaşamın iç içe geçtiği birçok etkinlik düzenlenmektedir. Özellikle alışverişe ve yeme içme kültürüne düşkün insanlar için oldukça cazip bir noktadır. Çevredeki kafeler, restoranlar ve eğlence mekanları, bölgenin sosyal yaşamını destekler ve ticaret merkezinin sunduğu alışveriş deneyimini daha zengin hale getirir. Bu noktada, ticaret merkezi sadece bir alışveriş alanı olmaktan çıkıp, aynı zamanda bir yaşam alanına dönüşür. Körfezkent Ticaret Merkezi çevresinde sürekli olarak yeni iş yerleri ve konut projelerinin inşa edilmesi, bölgenin gelişimine katkı sağlamaktadır. Böylece, hem ticaretin hem de yaşam kalitesinin artması beklenmektedir. Bu gelişmeler, Körfez ilçesini ekonomik anlamda güçlendirirken, aynı zamanda bölgedeki istihdamı da artırmaktadır. Ticaret merkezi, Kocaeli'nin en hareketli ve hızlı gelişen bölgelerinden biri olma yolunda ilerlemektedir.

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	Ayrık Nizam	**Güvenlik**	Var ☑	Yok ☐

Yapım yılı	2017	**Otopark**	Var ☑	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☐	Yok ☑
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☑	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☑	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	**Çatı Tipi**	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	**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	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: D Blok; 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 15
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması
- Gelişen bölgede yer alması

- İskan almış olması

Olumsuz Etkenler:

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

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 imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

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.

DÜKKAN EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Körfez Modern Gayrimenkul 0 (531) 224 15 92	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Körfezkent Ticaret Merkezinde bulunan, binanın zemin katında yer alan, 85 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 2.250.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	2.250.000 ₺	85,00 m²	26.470,59 ₺/m²
2	Sahibinden 0 (539) 324 35 51	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Körfezkent Ticaret Merkezinde bulunan, binanın zemin katında yer alan, 150 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 2.350.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	2.350.000 ₺	150,00 m²	15.666,67 ₺/m²
3	Körfez Modern Gayrimenkul 0 (531) 224 15 92	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Körfezkent Ticaret Merkezinde bulunan, binanın zemin + 1. normal katında yer alan, brüt 280 m² zemin, 100 m² üst kat olup toplamda brüt 380 m² dükkan 13.300.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın üst kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 313 m² brüt alandan oluşmaktadır.	13.300.000 ₺	380,00 m²	35.000,00 ₺/m²
4	Körfez Modern Gayrimenkul 0 (531) 224 15 92	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin + asma katında yer alan, brüt 200 m² zemin, 60 m² asma kat olup toplamda brüt 260 m² dükkan 9.250.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın asma kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 220 m² brüt alandan oluşmaktadır.	9.250.000 ₺	260,00 m²	35.576,92 ₺/m²

5	Karahancı Gayrimenkul 0 (552) 942 41 36	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 90 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 2.450.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	2.450.000 ₺	90,00 m²	27.222,22 ₺/m²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU					
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Körfez Modern Gayrimenkul	Sahibinden	Körfez Modern Gayrimenkul	Körfez Modern Gayrimenkul	Karahancı Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (531) 224 15 92	0 (539) 324 35 51	0 (531) 224 15 92	0 (531) 224 15 92	0 (552) 942 41 36
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	İKİ KATLI DÜKKAN	ASMA KATLI	DEPOLU
SATIŞ FİYATI (₺)	2.250.000 ₺	2.350.000 ₺	13.300.000 ₺	9.250.000 ₺	2.450.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	2.025.000 ₺	2.115.000 ₺	11.970.000 ₺	8.325.000 ₺	2.205.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	85,00 m²	165,00 m²	380,00 m²	260,00 m²	90,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	85,00 m²	150,00 m²	280,00 m²	200,00 m²	90,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	100,00 m²	60,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	85 m²	150 m²	313 m²	220 m²	90 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	23.823,53 ₺/m²	14.100,00 ₺/m²	38.202,13 ₺/m²	37.840,91 ₺/m²	24.500,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	-10%	-5%	-15%	-15%	-15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-15%	-5%	0%	-5%	-15%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	-10%	-15%	-5%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-10%	-5%	-25%	-25%	-10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-35%	-15%	-50%	-60%	-45%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	15.485,29 ₺/m²	11.985,00 ₺/m²	19.101,06 ₺/m²	15.136,36 ₺/m²	13.475,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**15.036,54 ₺/m²**				

KİRALIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**KİRALIK FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Körfez Modern Gayrimenkul 0 (531) 224 15 92	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Körfezkent Ticaret Merkezinde bulunan, binanın zemin + 1. normal katında yer alan, brüt 280 m² zemin, 100 m² üst kat olup toplamda brüt 380 m² dükkan 32.000,-₺ bedel ile kiralanmaktadır. Emsale konu taşınmazın üst kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 313 m² brüt alandan oluşmaktadır.	32.000 ₺	380,00 m²	84,21 ₺/m²
2	Risestanbul 0 (533) 465 38 17	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Körfezkent Ticaret Merkezinde bulunan, binanın zemin + 1. normal katında yer alan, brüt 250 m² zemin, 100 m² üst kat olup toplamda brüt 350 m² dükkan 28.000,-₺ bedel ile kiralanmaktadır. Emsale konu taşınmazın üst kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 283 m² brüt alandan oluşmaktadır.	28.000 ₺	350,00 m²	80,00 ₺/m²
3	Dolido Gayrimenkul 0 (553) 783 23 06	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 270 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 25.000,-₺ bedel ile kiralanmaktadır.	25.000 ₺	270,00 m²	92,59 ₺/m²
4	Cash24 Real Estate 0 (531) 277 70 07	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum katında yer alan, 250 m² brüt kullanım alanı bulunan depo amacıyla kullanılan dükkan 15.000,-₺ bedel ile kiralanmaktadır.	15.000 ₺	250,00 m²	60,00 ₺/m²

KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Körfez Modern Gayrimenkul	Risestanbul	Dolido Gayrimenkul	Cash24 Real Estate
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (531) 224 15 92	0 (533) 465 38 17	0 (553) 783 23 06	0 (531) 277 70 07
DÜKKAN TİPİ	İKİ KATLI DÜKKAN	İKİ KATLI DÜKKAN	TEK KAT	TEK KAT
KİRALIK FİYATI (₺)	32.000 ₺	28.000 ₺	25.000 ₺	15.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	28.800 ₺	25.200 ₺	22.500 ₺	13.500 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	380,00 m²	350,00 m²	270,00 m²	250,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	280,00 m²	250,00 m²	270,00 m²	250,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	100,00 m²	100,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	313 m²	283 m²	270 m²	250 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	91,91 ₺/m²	88,94 ₺/m²	83,33 ₺/m²	54,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%	5%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	5%	0%
CEPHE DURUMU	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-15%	-15%	-10%	25%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	78,13 ₺/m²	75,60 ₺/m²	75,00 ₺/m²	67,50 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**74,06 ₺/m²**			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Hesap detayı ektedir.

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 gayrimenkulün 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

Taşınmazın yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazın büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi

faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmaz, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazın özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

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

Parseller üzerinde iskanlı yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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.

Değerleme konusu taşınmaz olan 1917 Ada 1 Parseldeki "İş Yeri" vasıflı taşınmazın kat, konum, alan vb. öz nitelikleri dikkate alındığında m^2 değeri 15.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Körfez 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.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV HARİÇ DEĞER
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA	8.850.000,00 ₺	43.500,00 ₺	8.874.000,00 ₺

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. Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV HARİÇ DEĞER
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA	10.620.000,00 ₺	43.500,00 ₺	8.874.000,00 ₺

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 51 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**