

**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ŞEKERPINAR MAHALLESİ,
420 ADA 39 PARSELDE KONUMLU A BLOK, 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI
VE B BLOK, 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI
TAŞINMAZLARIN
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	11
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	11
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	13
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	15
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
9.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
10.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	18
11.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	18
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	18
12.2	SEKTÖREL VERİLER.....	21
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	23
12.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	24
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	24
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	24
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	25
13.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	25
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	25
14.	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	26

15.2	MALİYET YÖNTEMİ	26
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	27
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	27
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	27
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	27
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
15.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	44
16.	EKSPERİN KANAATİ	44
17.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN NAÇIKLANMASI.....	44
18.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	46
19.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	47
20.	GAYRİMENKULLERİN DEVREDİLMELERİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	47
21.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	47
22.	TAPU KAYITLARI AÇISINDAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	47
23.	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	47
19.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
19.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48
	EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIMORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	08.03.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2023
DEĞERLEME TARİHİ	28.04.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	02.05.2023 2023-OZL-45
RAPORUN KONUSU	<p>Kocaeli ili, Çayırovailçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39parselde yer alan A blok, 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” ve B blok 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen,</p> <p>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 ikincifikrasıkapsamında hazırlanmıştır.</p>
PROJE ADI	Kocaeli Şekerpınar Binaları
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
TOPLAM ARSA ALANI	15.652 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	A Blok: 9.131,25 m ² B Blok: 52.775,00 m ²

ARSA DEĞERİ	75.130.000.-TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	4.800.-TL/m ²
TOPLAM PROJE MALİYETİ	492.295.000.-TL
PAÇAL MALİYET	7.952.-TL/m ²
KİRA DEĞERİ	2.700.000.-TL
İMAR DURUMU	Değerlemeye konu taşınmazın ada/parsel bazında konumu Çayırova Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Çayırova Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaz 13.12.2018 tarihli 647 sayılı 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar planında "Ticaret Alanı" lejantlı olup ön=5m yanyol=5 m , Emsal: 1,50 Hmax: 15,50m olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	Maliyet Yaklaşımı
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 02.05.2023 TARİHLİ (KDVHARİÇ) DEĞER	576.600.000 TL (Beşyüzaltmışaltımilyonaltıyüzbin.-Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporunu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli ili, Çayirova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan A blok, 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” ve B blok 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmamıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : 24.03.2022 – 2022-OZL-18

Takdir Edilen Değer : 346.565.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ

: Efe TULAZOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Kadir ASLAN

Rapor Tarihi ve Numarası : 22.12.2022 – 2022-OZL-183

Takdir Edilen Değer : 419.613.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ

: Uygur ZAİM

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Kadir ASLAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 02.05.2023 – 2023/OZL-45

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)

:Uygur ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 15.03.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :23.01.2023

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

Değerleme raporu; Halk 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 değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabuledilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareketetmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareketetmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süretanmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.

- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlıdır.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardıma bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk 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 değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ**

İl	KOCAELİ	Mevkii	-
İlçe	ÇAYIROVA	Pafta	G22b19a1b
Bucak	-	Ada	420
Mahalle	ŞEKERPİNAR2	Parsel	39
Sokak	-	Yüzölçümü	15.652 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ	Blok ve Bağımsız Bölüm No	A Blok / ZEMİN + 1/ 1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<input type="checkbox"/> KATMÜLKİYETİ	<input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	KOCAELİ	Mevkii	-
İlçe	ÇAYIROVA	Pafta	G22b19a1b
Bucak	-	Ada	420
Mahalle	ŞEKERPİNAR2	Parsel	39
Sokak	-	Yüzölçümü	15.652 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ	Blok, Kat ve Bağımsız Bölüm No	B Blok / ZEMİN +1+2+3+4 / 1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRESBİLGİLERİ

Kocaeli ili, ÇAYIROVA ilçesi, ŞekerpınarMah.,Fevzi Çakmak Caddesi NO: 89 ve 89/2

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMARBİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	ÇayırovaBelediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	13.12.2018
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	15,50m
KAKS	1,50	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5	-	5
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	14.04.2020 tarih 310.05.02-07 sayılı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	<p>Değerlemeye konu taşınmazın ada/parsel bazında konumu Çayırova Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Çayırova Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaz 13.12.2018 tarihli 647 sayılı 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar planında "Ticaret Alanı" lejantlı olup ön=5m yanyol=5 m , Emsal: 1,50 Hmax: 15,50m olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.</p> <p>Taşınmazın terki bulunmadığı, taşınmazın tevhitifraz şartı, cephe şartı gibi unsurlardan etkilenmediği, 18. Madde uygulaması tamamlanmış net parselvasfında olduğu ve yapılaşmasına engel bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır.</p>		

5.2 RUHSAT VE PROJEBİLGİLERİ

632 Ada 12 Parsel

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Çayırova Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış onaylı mimari projeleri mevcuttur. A blok için; 19.07.2013 B blok için; 12.12.2014
RUHSAT TARİH VE NO	A bloğa ait 29.08.2013 tarih ve 521 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,B bloğa ait 28.03.2014 tarih ve 155 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, 09.01.2015 tarih ve 003 numaralı Tadilat Ruhsatı, 16.02.2020 tarih 174 numaralı Yeniden Yapı Ruhsatı Belgesi bulunmaktadır.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	A bloğa ait 14.10.2015 tarih 181 numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	A blok alanları tam görülememiş olup iskanlı yapıda olduğundan projesine uygun olduğu kabul edilmiştir. B blok mahallinde yapılan incelemede çatı 1. Bodrum kattaki otopark girişlerinin kapatıldığı F-E aklarından döner kapı girişi yapıldığı, zemin, 1. Bodrum ve 2. Bodrum katlar arasında geçişi sağlamak amacıyla F-G aksları 10-11 akslar arasında zemin betonu açılarak dönerli merdiven yapıldığı tespit edilmiştir. Katlardaki bölmeler inşa edilmemiş vaziyettedir. Yapı inşaat seviyeli olup zeminler ham beton, ıslak hacim kaplamaları olmayıp tamamlayıcı hiçbir malzeme takılmamıştır. Elektrik, temiz su, pis su, havalandırma, kalorifer gibi tesisatlar yapılmamıştır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı projesinin ruhsata esas onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çayırova Belediyesi'nde yer alan İmar Paftasıgörüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Çayırova Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Petek Yapı Denetim Limitet Şirketi
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	A bloğa ait S34A460D30149 Numaralı 5.894m ² alan için alınmış B sınıfı Enerji Kimlik belgesi bulunmaktadır. B bloğa ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

420 Ada 39 Parsel A Blok

YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	----------------------------------	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/B	2	3	1	1. Derece

420 Ada 39 Parsel B Blok

YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	----------------------------------	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/B	0	12	1	1. Derece

ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 420 ada 39 numaralı parsel Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde konumlu olup ana yola cephelidir.	420 Ada 39 numaralı parsel dikdörtgenbenzeri formda olup Fevzi Çakmak Caddesine~150m cephesi, bulunmaktadır. Parsel derinliği 100 metredir.	-	Değerleme konusu taşınmaz topoğrafikolarak eğimli arazi yapısınasahiptir.

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

A Blok Halk Bankası veri işlem merkezi olarak kullanılmaktadır. B Blok natamam vaziyette olup boş durumdadır.

Ekspertize konu bağımsız bölümlerin WEB Tapu sisteminden alınan mimari projesine göre planlanan konumda ve projesi ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelerde;

A Blok içerisi kısmen gösterilmiş olup Halk Bankası tarafından veri işlem binası olarak kullanılmakta olduğu bilgisi alınmıştır ve taşınmazın ölçümü dıştan dışa yapılmıştır. Taşınmaza ait birçok hacim görülemediğinden olmasına karşın dışarıdan yapılan ölçümlerde ruhsat ve projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca parselin kuzey-batısında A blok için inşa edilmiş proje dışı yaklaşık 44 m² alanlı güvenlik kulübesi tespit edilmiş söz konusu yapı sökülebilir malzemedir inşa edildiği için değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

B Blok incelemesi içeriden ve dışarıdan yapılmış olup mimari projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; 15.652,00 m² alanlı geometrik olarak dikdörtgene yakın yapıda, topoğrafik olarak eğimli yapıya sahiptir. Parselin kadastral yolu bulunmakta olup Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden parseli geçiş sağlanmaktadır. Parselin Fevzi Çakmak Caddesine cephesi 150metre ve derinliği yaklaşık 100 metredir. Parsel etrafında sanayi tesisleri, depolama alanları, D-100 Karayolu, E-80 Otoyolu mevcuttur. Parsel üzerinde A ve B Blok olmak üzere iki blok bulunmakta olup A blok 9.131 m², B blok 52.775m² inşaat alanlıdır.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

A blok projesinde toplam 9.131 m² alanlı bodrum+zemin+1. Normal kat ve çatı katından oluşmuş olup; Bodrum katında 2204,35m² alanlı; Sığınak, 2 adet su deposu, 10 Adet teknik hacim odaları, jeneratör bay bayan wc ve çöp odasından oluşmaktadır.

Zemin katında 3138,20m² alanlı, 2 adet veri merkezi, mühendislik atölyesi, depolama alanı, paketleme alanı, kompaktör odası, yükleme alanı, güvenlik odası, saklama odası, resepsiyon alanı, haberleşme odası, kurulum odası, dinlenme odası, 5 adet merdiven kovanı, koridor, teslab odası, kurulum odası, bay- bayan soyuma odaları, 2 adet wc, asansör, 22 adet teknik hacim odası hacimlerinden oluşmaktadır.

1.Normal katında 3138,20 m² alanlı; 4 adet ofis,güvenlik odası, toplantı salonu,bilgi işlem odası,

mutfak, operasyon merkezi, asansör, depo, 4 adet merdiven kovası, 3 adet wc, temizlik odası ve teknik hacim alanlarından oluşmaktadır.

Çatı katında 650,50m² alanlı; Çatı arası depo, makine dairesi, merdiven kovası hacimlerinden oluşmaktadır. A blok toplamda 9131,25m² brüt inşaat alanına sahiptir.

B Blok projesinde toplam; 52.775m² alanlı toplamda 8 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat, çatı katından oluşmaktadır.

7. Bodrum katında 5928,78 m² alanlı olup; 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri, çöp odası, bay wc, bayan wc hacimleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir.

6. Bodrum katında 5928,78 m² alanlı olup; 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir.

5. Bodrum katında 5928,78 m² alanlı olup; 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir.

4. Bodrum katında 5928,78 m² alanlı olup; Otopark giriş-çıkış kapısı, 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri, 3 adet trafo odası bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Otopark giriş çıkış kapıları takılmamış natamam vaziyettedir.

4a. Bodrum asma katında 1710,68m² alanlı olup; 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, galeri boşlukları, otopark rampası, teknik mekan odaları bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir.

3. Bodrum katında 4791,95 m² alanlı olup; 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir.

2. Bodrum katında 3753,94m² alanlı olup; Otopark giriş çıkış kapısı, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, kat holleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Otopark giriş çıkış kapıları takılmamış natamam vaziyettedir.

1. Bodrum katında 2.650,37m² alanlı olup; 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, 2 adet otopark girişi, 2 adet otopark çıkışı, 2 adet yangın çıkışı, giriş holleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarlar tuğla örülü olup dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

Zemin katında 3.118,36 m² alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

1. Normal katında 3.118,36 m² alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

2. Normal katında 3.118,36 m² alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer

kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedendir yapılmıştır.

3.Normal katında 3.118,36 m² alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedendir yapılmıştır.

4.Normal katında 3.118,36 m² alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedendir yapılmıştır.

Çatı katında; 560,57m² alanlı olup; 6 adet merdiven sahanlığı, 6 adet makine dairesi, 6 adet hol, teknik mahal, 2557,79m² açık teras alanlarından oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede 1. Bodrum kattaki otopark girişlerinin kapatıldığı F-E akslarından döner kapı girişi yapıldığı, zemin, 1. Bodrum ve 2. Bodrum katlar arasında geçişi sağlamak amacıyla F-G aksları 10-11 akslar arasında zemin betonu açılarak dönerli merdiven yapıldığı tespit edilmiştir. Katlardaki bölmeler inşa edilmemiş vaziyettedir. Yapı inşaat seviyeli olup zeminler ham beton, ıslak hacim kaplamaları olmayıp tamamlayıcı hiçbir malzeme takılmamıştır. Elektrik, temiz su, pis su, havalandırma, kalorifer gibi tesisatlar yapılmamıştır. Dış cephe silikon cam kompozit malzemedendir yapılmıştır.

Bblok için ilgili belediyesinde yıl sonu seviye tespit tutanağı bulunmakta olup seviye tespit tutanağına göre %85 inşaat seviyeli olduğu tespit edilmiştir.

10.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

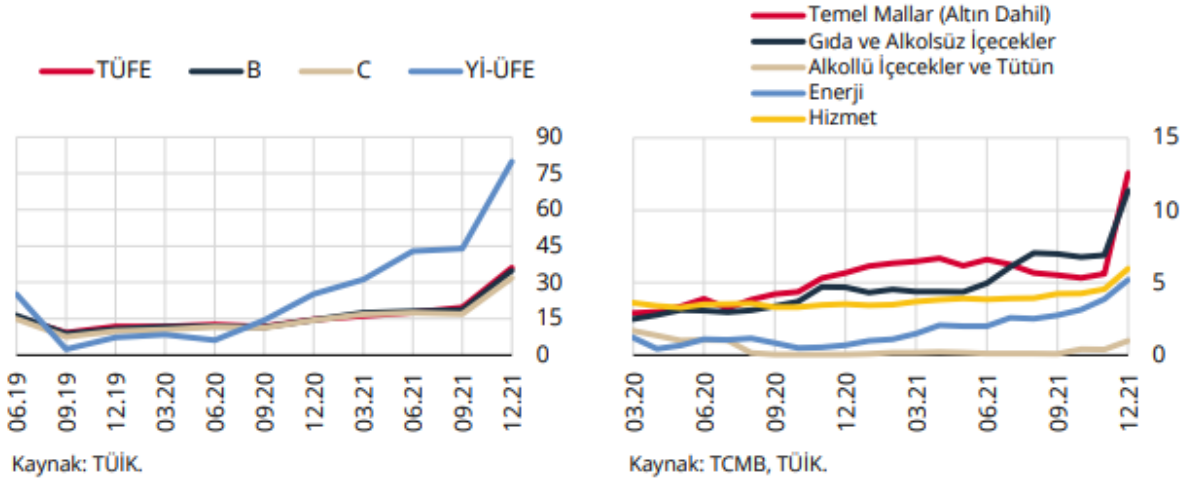
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

11.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER¹

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

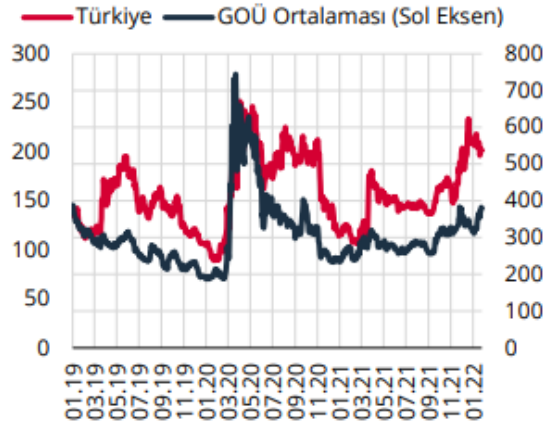
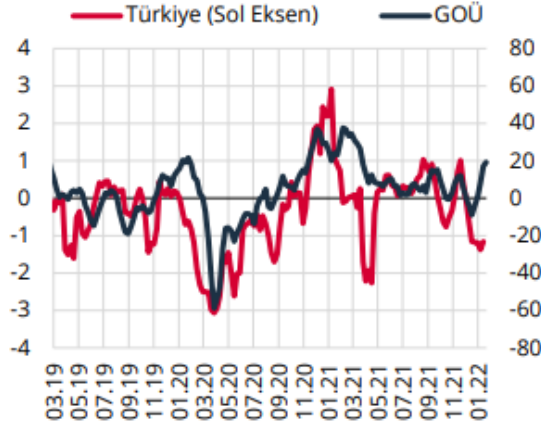


¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

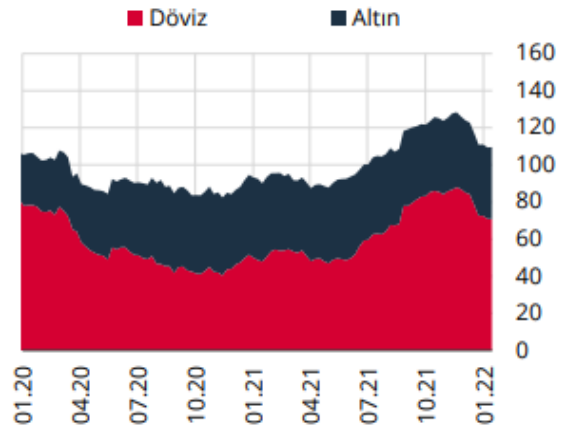
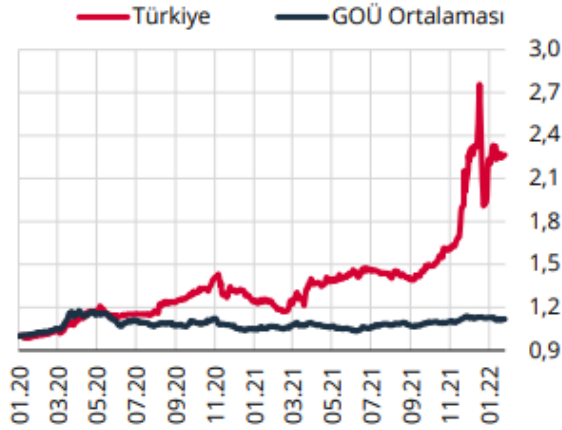
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arz faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk Lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



12.2 SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşısı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turist kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turist %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

Kocaeli ili, 2020 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ülkenin dördüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yaklaşık yüzde %70'i sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır.

TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 14 faal organize sanayi bölgesi vardır.

İhracat liginde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer alan Kocaeli, 2021 yılında 17,3 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi.

Kocaeli iline bağlı ÇAYIROVA ilçesi Körfez ilçesinin batısında Gebze ilçesinin doğusunda yer almakta olup, güneyinde İzmit körfezi, kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu yakasını Avrupa yakasına bağlayan deniz, kara ve demiryolları ilçeden geçmektedir. Ayrıca Türkiye'nin önemli deniz limanları ilçede olup Sabiha Gökçen Havalimanı ilçeye 30 km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkânlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya elverişli olması, ÇAYIROVA ilçesinde sanayileşmenin gelişmesini sağlamıştır. ÇAYIROVA-Hersek Burnu arasında TEM ve E-5 trafiğini rahatlatmak için Gebze - İzmir Otoyolu Projesi dahilinde İzmit Körfez Köprüsü yapılmıştır.

2021 yılı ADNKS verilerine göre Kocaeli nüfusu 2.033.441 kişi olup, km²'ye 561 insan düşmektedir. Kocaeli nüfus artış hızı 1,81 olarak hesaplanmıştır. ÇAYIROVA ilçesi nüfusu ise 51.866 kişi olup nüfus artış hızı 1,58'dir.

12.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVREÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIMKROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar Mahallesi (Tapuda Şekerpinar 2 Mahallesi) Fevze Çakmak Caddesi No:89 (A Blok) ve No:89/2 (B Blok) posta adreslidir. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; Çayırova Belediyesi Adnan Kahveci Caddesinden kuzey istikametinde Rahmi Dibek Caddesine kadar ilerlenir. Ardından sağ koldan bu cadde üzerinden yaklaşık 2,5km doğu istikametinde devama edilir ve sol kolda yer alan değerlendirme konu taşınmazlarında üzerinde bulunduğu Fevzi Çakmak Caddesine dönlür. Değerleme konu taşınmazlar Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde yaklaşık 1,4km sonra sağ kolda 420 ada 39 parselde (Eski 420ada 26 parsel) konumlandır. Taşınmazın bulunduğu bölgede sanayi tesisleri, depolar şeklinde yapılaşma mevcuttur. Bölge genellikle küçük, orta ve büyük ölçekli sanayi amaçlı kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; TOSB, GOSB, TOSB Otomotiv OSB, Battallar Demir Sanayi , Kale Oto Radyatör A.Ş., Horoz Lojistik Deposu, Ekol Lojistik Deposu, CacTurkey, Topbaş Musa Efendi Camii, Karat Güç Sistemleri gibi yapılar bulunmaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

13.3 ÇEVRESELÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
		X	
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	X		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
			X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
	X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
	X		

13.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ilçenin sanayi bölgesi ve depolama ve antrepo alanı olarak tercih edilen bir lokasyondur. Ana cadde ve arterlere yakın konumda olup toplu taşıma ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgede sanayi tesisleri, küçük sanayi sitesi, küçük ve büyük ölçekli sanayi tesisleri olarak gelişim göstermiş olup mevcut durumda bölgede küçük sanayi tesisi ve depolama amaçlı yapılar yer almakta olup boş arsa oranı yüksektir.

Bölgede yer alan işyeri amaçlı inşa edilmiş yapılar kiracı tarafından kullanılmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak sanayi tesisleri yer almaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> Osbye yakın konumda olması Ticaret sanayi alanında olması Ana akslara yakın olması Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması 	<ul style="list-style-type: none"> Kiralanabilirliğinin az olması Kısa vadeli getiri beklentisinin düşük olması B bloğun natamam olması

14.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEMEYÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYETYÖNTEMİ

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIM YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş sanayi parseli oranı yüksektir. Bu sebeple proje geliştirmesi yapılmamıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Ergün GMD 0 (532) 353 09 44

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Emsal 1,50 özelliklerine sahip 13.401m² alanlı arsa 135.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 2:

Red PARTNERS 0 (544) 650 00 55

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticari imarlı 10.000m² depolama alanlı arsa 65.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 3:

Ahmet BEY 0 (501) 341 31 98

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticaret imarlı 400m² alanlı 1,10 emsal arsa 4.300.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. Emsal emsal değeri olarak şerefiyesi düşüktür.

Emsal 4:

Harmancı GMD 0 (532) 449 89 01

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticaret imarlı 9.000 m² alanlı arsa 110.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. Emsalin fiyatının yüksek olduğu düşünülmektedir.

Bevan 1:

Emlak FİRMASI 0501 3271534

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın konum ve inşaat kalitesi, yaşı ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak 6.000-7.000 TL arasında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Bevan 2:

Emlak FİRMASI 5323530944

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın konum ve inşaat kalitesi, yaşı ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak 10.000 TL/m² satışa sunulabileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

CAYIROVA Belediyesi

Çayırova Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 420 ada 39 parsel arsa rayiç birim değerinin 865,95 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Kroki



Emsal Karşılaştırma

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat (TL)	₺ 135.000.000,00	₺ 65.000.000,00	₺ 4.300.000,00	₺ 110.000.000,00
Pazarlık Payı (%)	25%	30%	25%	30%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺ 101.250.000,00	₺ 45.500.000,00	₺ 3.225.000,00	₺ 77.000.000,00
Büyüklik (m2)	13.401,00	10.000,00	400,00	9.000,00
Birim m2 Değeri	7555,41	4550,00	8062,50	8555,56
Konum Düzeltmesi	20%	10%	15%	25%
İmar Durumu Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%
Büyüklik Şekil Düzeltmesi	20%	-15%	30%	20%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	40%	-5%	35%	45%
Düzeltilmiş m2 Birim Değeri	4533,24	4777,50	5240,63	4705,56
ORTALAMA			4814,23	
YAKLAŞIK ORTALAMA			4800,00	

Kiralık İlanları

Emsal 1:

Sanayi GMD 0 (541) 660 95 10

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 3.600m² kapalı alanlı depo/mağaza/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 325.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

Emsal 2:

Realty BLUE 0 (532) 468 48 17

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 3.500 m² kapalı alanlı depo/mağaza/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

Emsal 3:

Dek GİRİŞİM- 0 (532) 320 34 27

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş 1.500m² arasa alanlı 2.200 m² kapalı alana sahip taşınmaz aylık 325.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

Emsal 4:

Koç EMLAK- 0 (532) 738 75 74

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş 1.500m² arasa alanlı 2.200 m² kapalı alana sahip taşınmaz aylık 260.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

A BLOK İÇİN KIYASLAMA				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat (TL)	₺ 325.000,00	₺ 250.000,00	₺ 325.000,00	₺ 260.000,00
Pazarlık Payı (%)	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺ 276.250,00	₺ 212.500,00	₺ 276.250,00	₺ 221.000,00
Büyükük (m2)	3.600,00	3.500,00	2.200,00	2.200,00
Birim m2 Değeri	76,74	60,71	125,57	100,45
Konum Düzeltmesi	10%	0%	10%	0%
Kullanım Şerefiyesi	0%	10%	10%	10%
Büyükük Şekil Düzeltmesi	0%	0%	20%	10%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	10%	10%	40%	20%
Düzeltilmiş m2 Birim Değeri	69,06	54,64	75,34	80,36
ORTALAMA	69,85			
YAKLAŞIK ORTALAMA	70,00			

B BLOK İÇİN KIYASLAMA				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat (TL)	₺ 325.000,00	₺ 250.000,00	₺ 325.000,00	₺ 260.000,00
Pazarlık Payı (%)	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺ 276.250,00	₺ 212.500,00	₺ 276.250,00	₺ 221.000,00
Büyükölük (m2)	3.600,00	3.500,00	2.200,00	2.200,00
Birim m2 Değeri	76,74	60,71	125,57	100,45
Konum Düzeltmesi	20%	10%	20%	10%
Kullanım Şerefiyesi	0%	10%	10%	10%
Büyükölük Şekil Düzeltmesi	20%	20%	30%	30%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	40%	40%	60%	50%
Düzeltilmiş m2 Birim Değeri	46,04	36,43	50,23	50,23
ORTALAMA	45,73			
YAKLAŞIK ORTALAMA	46,00			

15.DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde bölgede boş arsa stokunun yüksek olduğu, genel itibarıyla sanayi tesisi veya depolama alanı olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmış olmasına karşın ana taşınmaz üzerindeki tüm bağımsız bölümler değerlemeye konu olduğundan emsal karşılaştırma ve maliyet analiz yöntemleri kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

16.EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

17.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum, cadde ve yola cephe cephesiz olması, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde, arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, arsa üzerinde bulunan yapılar için ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Yapı maliyeti tespit edilirken yapıların mevcut durumları ve kullanılan malzemeler ve diğer teknik analizler yapılarak piyasa bileşenleri ile görüşmeler yapılmış yapılan görüşmeler sonucunda ulaşılan bilgiler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 yılı birim fiyatları ile kıyaslanarak yapı sınıfları belirlenmiştir. Yapıların yaşı ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir.

B Blok günümüz yapı ruhsatına göre 4/B yapı sınıfında olup yerinde yapılan incelemelerde yapının zemin kotu altı katlarının yapı sınıfının 2/B yapı sınıfında zemin ve zemin üstü kotlarının 3/B yapı sınıfında olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazın Shell&Core şeklinde teslim edileceği de göz önünde bulundurularak birim maliyetlere ulaşılmıştır.

A Blok içi, yerinde görülememiş olmasına karşın verilen bilgiye göre söz konusu yapı bilişim merkezi olarak kullanılmakta ve ileri teknolojik altyapıya sahiptir. Söz konusu yapı için LEED Sertifikası ve Tier 3 Sertifikası alındığı bilgisi verilmiştir. LEED sertifikası yağmur suyu yönetiminden inşaat ve yıkım atık yönetimine kadar birçok süreçte kriterlere uyum sağlanamadan alınamayan bir sertifika özelliği göstermekte olup söz konusu sertifikanın alınma koşulları için çeşitli gereksinimler bulunmakta olup bu gereksinimlerin karşılanması noktasında inşaat maliyetlerinin yükseldiği bilinmektedir. Konu ile ilgili yapılan görüşmelerde LEED ve Tier3 sertifikası alınacak yapılarda inşaat maliyetlerinin 30.000-35.000 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiş ve bu sebeple A blok yapı maliyeti 36.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmazlara yakın konumda ve benzer özellikte olan arsaların şerefli ve müteferrik işler göz önüne alınarak taşınmaz arsası için 4.800TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

ADA/ PARSEL	420/39	A BLOK DEĞERLEME TABLOSU						
ARSA m2	15.652							
BB.NO	KULLANIM AMACI	TİPİ	TİPİ	YASAL ALAN m2 ARSA PAYI	m2 BİRİM FİYAT	AMORTİSMAN	TAMAMLANMA ORANI	YASAL DEĞER TL
1	ARSA	ARSA		7.982,52	4.800			38.316.096,00
2	BODRUM KAT ALANI	BETONARME	IV B	2.204,35	36000	0%	100%	79.356.600,00
3	ZEMİN+KAT+ÇATI ALANI	BETONARME	IV B	6.926,90	36000	0%	100%	249.368.400,00
TOPLAM DEĞER				9.131,25				367.041.096,00
								TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER 367.000.000,00

ADA/ PARSEL	420/39	B BLOK DEĞERLEME TABLOSU						
ARSA	15.652							
BB.NO	KULLANIM AMACI	TİPİ	TİPİ	YASAL ALAN m2	m2 BİRİM FİYAT	AMORTİSMAN	TAMAMLANMA ORANI	YASAL DEĞER TL
1	ARSA	ARSA		7.669,48	4.800			36.813.504,00
2	BODRUM KAT ALANI	BETONARME	2B	23.712,00	2750	0%	85%	55.426.800,00
3	ZEMİN+KAT+ÇATI ALANI	BETONARME	3B	29.063,00	4750	0%	85%	117.341.862,50
TOPLAM DEĞER				52.775,00				209.582.166,50
								TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER 209.600.000,00
								GENEL TOPLAM 576.600.000,00

SİGORTA DEĞERİ			
BLOK İSMİ	ALAN	BİRİM DEĞER	SİGORTA DEĞERİ
A BLOK	9.131,25	₺ 8.100,00	₺ 73.963.125,00
B BLOK	52.775,00	₺ 3.575,00	₺ 188.670.625,00
TOPLAM	61.906,25	₺ 4.242,44	₺ 262.633.750,00

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede depo/showroom/idari merkez vb kullanımlara yönelik kullanılabilir yapılar için yapılan piyasa araştırmasında 2000-7000 m²

aralığındaki yapıların ortalama aylık kira birim değerleri konum, nitelik, yaş vb.özelliklerine göre 48-113 TL/m².ay arasında değişiklik göstermektedir.

Emsal taşınmazlarda bodrum kat bulunmamakta olup yapılan değerlendirme zemin ve zemin üstü katlar için yapılmıştır. Yapılan değerlendirme sonucunda A blok için aylık kiralama birim değeri yaklaşık 115 TL/m².ay, B blok için 80 TL/m².ay olarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu B blok bodrum katları zemin kata 1/7 oranında indirgenerek hesaplanmıştır. Toplam alanda ortalama paçal kira değeri 16,5.-TL olarak belirlenmiştir.

A Blok için yapılan değerlendirme standart binalar baz alınarak yapılmış olup A blok niteliği değerlendirildiğinde standart yapılara maliyeti oranına göre ~3 kat daha değerli olduğu kanaatine varılarak kira m² birim değeri 200 TL/m².ay kabul edilmiştir. Değerleme konusu B Blok'un kiralaması Shell & Core olarak yapılacağı öngörülmüş olup herhangi bir inşaat seviyesi uygulanmamıştır. Taşınmazın mevcut natamam hali ile kiralama bedelinin 617.000.-TL mertebelerinde olabileceği düşünülmekte olup bu değer müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda kapitalizasyon oranının %5-6 mertebelerinde olduğu görülmüştür.

Blok No	TOPLAM ALAN	KİRA BİRİM DEĞERİ	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
A Blok	9.131,25	200	1.826.250,00	₺ 21.915.000,00	6,0%	₺ 365.250.000,00
B Blok	52.774,43	17	871.350	₺ 10.456.194,38	5,0%	₺ 209.123.887,68
TOPLAM	61.905,68		2.697.599,53	32.371.194,38		574.373.887,68

18.EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLIAÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNEİLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortaktemel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyetyapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üsthakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosundabelirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarındayer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırkenşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirilmesinde çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapıntaşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkullerkonum/büyükölçü/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağındanbu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre dahabüyük ise büyükölçü düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veritabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarakdüzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirindekullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

19.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAKVE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “BİNA” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

20.GAYRİMENKULLERİN DEVREDİLMELERİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

21.GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLMENİN NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

22.TAPU KAYITLARI AÇISINDAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması konusunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

23.DEĞERLEME SONUÇU

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇU

Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar 2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan A blok, 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” ve B blok 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen,

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.

19.2 NİHAİ DEĞERTAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olancephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisatdurumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmışve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesi aşamasında hem maliyet yaklaşımı, hem de gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmış olup maliyet yaklaşımı nihai değer takdiri olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 02.05.2023 tarihi itibariyle;

A Blok Değeri (%100 İnşaat Seviveli):

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 367.000.000-TL ve Yazıyla;
(Üçyüzatmışyedimilyon Türk Lirası)
KDV dahil satış değeri: 433.060.000-TL'dir.
(Dörtüzyötüzüçmilyonaltmışbin Türk Lirası)

KDV hariçkira (aylık) değeri: Rakamla; 1.826.250-TL ve Yazıyla;
(Birmilyarsekizyüzyirmialtmilyonikiyüzelli Türk Lirası)

B Blok Değeri (%85 İnşaat Seviveli):

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 209.600.000-TL ve Yazıyla;
(İkiyüzdokuzmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)
KDV dahil satış değeri: 247.328.000-TL'dir.
(İkiyüzkırkyedimilyonüçyüzyirmisekizbin Türk Lirası)

B Blok Değeri Tamamlanması Durumundaki Değeri:

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 240.000.000-TL ve Yazıyla;
(İkiyüzkırmilyon Türk Lirası)
KDV dahil satış değeri: 283.200.000-TL'dir.
(İkiyüzseksenüçmilyonikiyüzbin Türk Lirası)

KDV hariçkira (aylık) değeri: Rakamla; 871.350-TL ve Yazıyla;
(SekizyüyetmişbirbinüçyüzelliTürk Lirası)

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri,raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

28.05.2023 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 19.49 TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
TUNCAY MALKOÇ	Uygar ZAİM	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 411611	Lisans No:404959	Lisans No: 402750