

**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ŞEKERPINAR MAHALLESİ,
420 ADA 39 PARSELDE KONUMLU A BLOK, 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI
TAŞINMAZIN
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.....	8
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI	9
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	12
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	13
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	13
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	13
11. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	14
12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	14
12.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	16
12. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	17
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	17
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	17
13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	18
13. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	18
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	19
14. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	20
15.2 MALİYET YÖNTEMİ	20
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	21
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	21
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	21

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	21
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI.....	41
15. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	43
16. EKSPERİN KANAATI	43
17. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	44
18. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	45
19. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKULPROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAKVE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	46
20. GAYRİMENKULLERİN DEVREDİLMELERİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	46
21. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
22. TAPU KAYITLARI AÇISINDAN GAYRİMENKUL YATIRIMORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	46
23. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	46
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	46
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48
EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIMORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	13.05.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	25.01.2024
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	25.06.2024 2024-HALK GYO-5
RAPORUN KONUSU	Kocaeli ili, Çayirovailçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39parselde yer alan A blok, 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” niteliğindeki gayrimenkulün 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.
PROJE ADI	Kocaeli Şekerpınar Binası
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA PAYI	7.982,52m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	A Blok: 9.131,25 m ²

ARSA DEĞERİ	~105.000.000TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	13.150.-TL/m ²
TOPLAM PROJE MALİYETİ	~595.000.000.-TL
PAÇAL MALİYET	65.000TL/m ²
KİRA DEĞERİ	3.195.000.-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" lejlantlı 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 25.06.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	639.000.000-TL (Altıyüzotuzdokuzmilyon 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 : 6.500.000-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

SPKLisansTarihi :23.09.2014

BDDKLisansTarihi :29.06.2014

FaaliyetKonusu :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 problemlili durumlarda görüş raporuvermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746
Ataşehir / 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: : 3.145.000.000 TL

HalkaAçıklık : 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” gayrimenkulünpiyasa 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 hazırlanmış olan raporlar aşağıda detaylandırılmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : 22.12.2022 – 2022-OZL-183
Takdir Edilen Değer : 470.470.000.-TL.-TL
Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ
: Uygar ZAİM

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı : Kadir Aslan

Rapor Tarihi ve Numarası :02.05.2023 – 2023-OZL-45
Takdir Edilen Değer : 576.600.000.-TL.-TL
Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ
: Uygar ZAİM

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı : Kadir Aslan

Rapor Tarihi ve Numarası :01.12.2023 – 2023-OZL-31
Takdir Edilen Değer : 500.000.000.-TL.-TL
Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ
: Uygar ZAİM

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı : Kadir Aslan

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası

: 25.06.2024 – 2024/OZL-5

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)

:Uygar 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 20.06.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 25.01.2024

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 değerleme 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 gayrimenkulün 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 kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- 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.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesindedir.
- Raporda 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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarınız veya ön yargınız 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 bağlı değildir.
- 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.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda 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 TAPU BİLGİLERİ**

İl	KOCAELİ	Arsa Payı	51/100
İlçe	ÇAYIROVA	Pafta	G22b19a1b
Bucak	-	Ada	420
Mahalle	ŞEKERPINAR2	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
☐ KATMÜLKİYETİ	☒ KAT İRTİFAKI ☐	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Kocaeli ili, ÇAYIROVA ilçesi, Şekerpınar Mah.,Fevzi Çakmak Caddesi NO: 89

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çayirova Belediyesi	İMAR PLANIONAY 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	Değerlemeye konu taşınmazın ada/parsel bazında konumu Çayirova Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Çayirova Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaz 12.12.2018 tarihli 647 sayılı 1/1000 ölçekli Çayirova Revizyon Uygulama İmar palanında "Ticaret Alanı" lejantlı olup ön=5m yanyol=5 m, , Emsal: 1,50 Hmax: 15,50m olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazın terki bulunmadığı, taşınmazın tevhitifraz şartı, cephe şartı gibi unsurlardan etkilenmediği, 18. Madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu ve yapılaşmasına engel bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır.
---------------------	--

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

420 Ada 39 Parsel

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Çayirova Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış onaylı mimari projeleri mevcuttur. A blok için; 19.07.2013
RUHSAT TARİH VE NO	A bloğa ait 29.08.2013 tarih ve 521 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı 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?	Taşınmaz projesi ile uyumludur.
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 Çayirova Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Çayirova 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.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**420 Ada 39 Parsel A Blok****YAPI CİNSİ**

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☐ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	----------------------------------	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

☐ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☒ Klima	☐ Soba	☐ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☒ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükkan	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTO PARK (genel)	☐ OTO PARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☐ GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/B	2	3	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 dikdörtgene benzer formda olup Fevzi Çakmak Caddesine~150m cephesi, bulunmaktadır. Parsel derinliği 100 metredir.	-	Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

A Blok Halk Bankası veri işlem merkezi olarak kullanılmaktadır. Ekspertize konu bağımsız bölümlerin WEB Tapu sisteminden alınan mimari projesine göre planlanan konumda ve projesi ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür. Bankanın talebiyle dıştan ekspertiz yapılmış olup taşınmazın iç özellikleri görülememiştir. Projesine göre yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

8. ANA GAYRİMENKULÜNÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, 15.652,00 m² alanlı geometrik olarak dikdörtgene yakın yapıda, topoğrafik olarak eğimli yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı A Blok 7.982,52 m² arsa payına 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 BÖLÜMÜNÖZELLİKLERİ

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 kovası, 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.

10.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞSÖZLEŞMELER

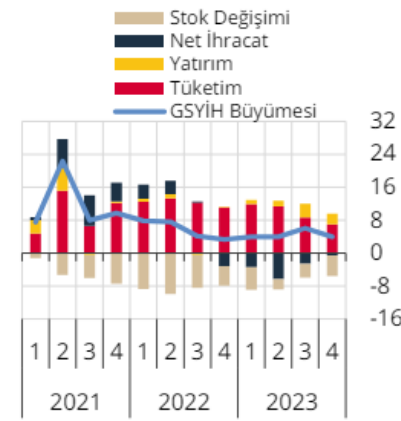
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

11.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

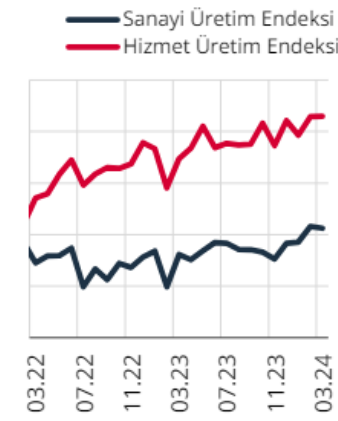
İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadifaaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları (% Puan)



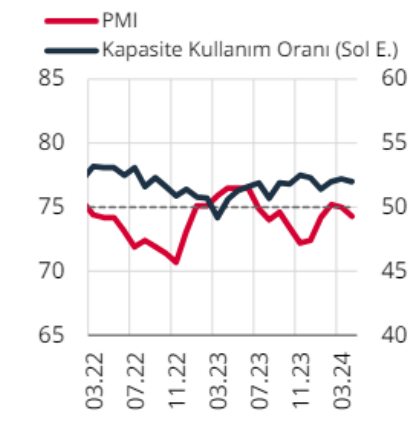
Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 2023Ç4

Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)



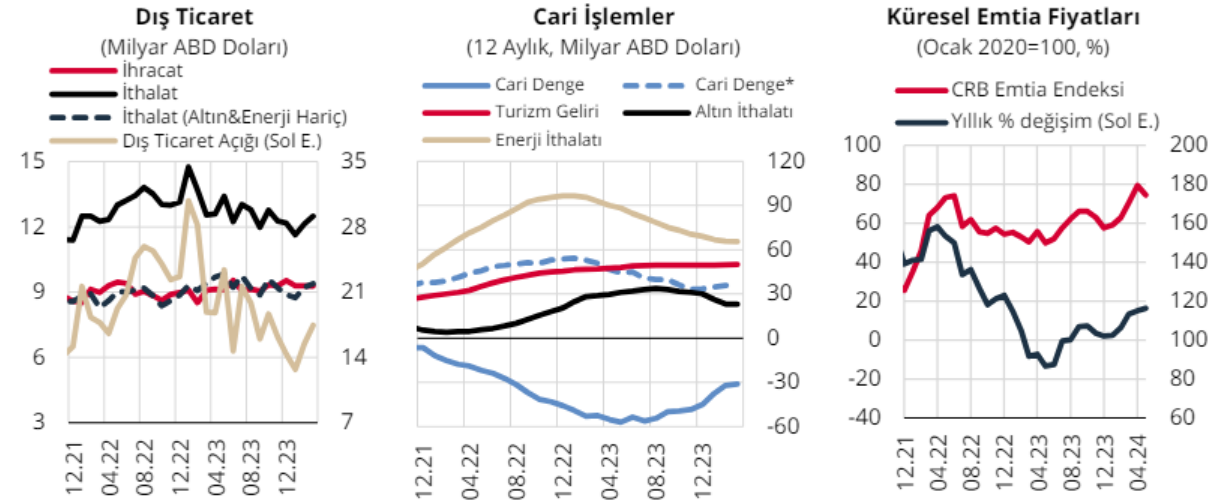
Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 03.24
Dipnot: Sanayi ve hizmet üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)



Kaynak: TCMB, İSO Son Gözlem: 04.24
Dipnot: İmalat sanayi kapasite kullanım oranı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) için durağan durumu gösterir.

Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır. Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).

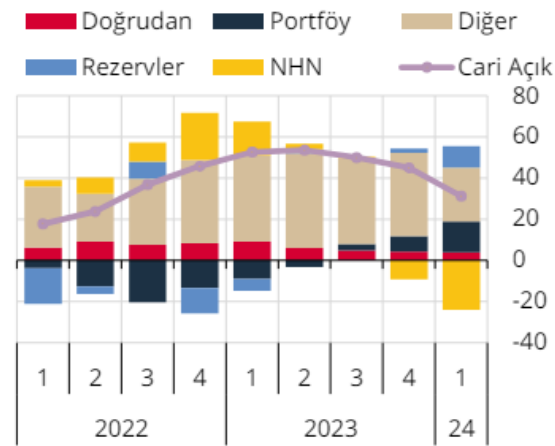
Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri

Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

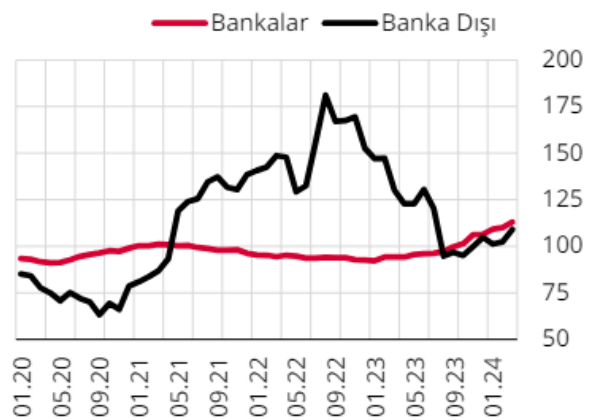
Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)

Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı (12 aylık, %)

Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

12.2 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.

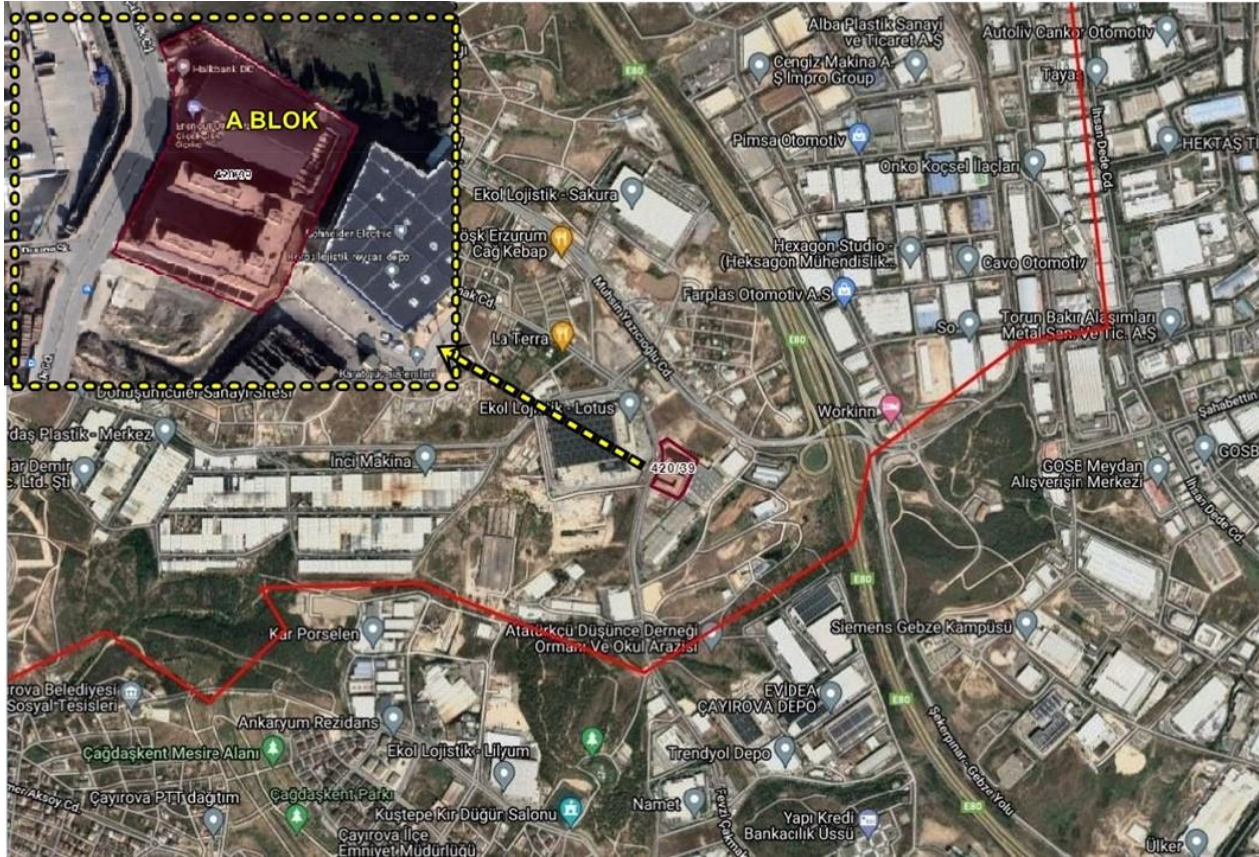
İhracat liginde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer alan Kocaeli, 2021 yılında 17,3 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi.

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 ULAŞIM KROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi (Tapuda Şekerpınar 2 Mahallesi) Fevze Çakmak Caddesi No:89 (A Blok) posta adreslidir. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; Çayirova 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) konumludur. 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 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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 KullanımDurumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	X			
Bölgedeki yapılaşmaoranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	
Binadaki/sitedekidoluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
	X			

13.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL 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 lokasyonudur. 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
• Osb ye yakın konumda olması • Ticaret sanayi alanında olması • Ana akslara yakın olması • Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması	• Kiralanabilirliğinin az olması • Kısa vadeli getiri beklentisinin düşük olması

14.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkulün, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkulün, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkulün 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 YAKLAŞIMI 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 gelirin bu oranı 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 indirgemesi 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 gayrimenkulün bulunduğu bölgede boş sanayi parseli oranı yüksektir. Bu sebeple proje geliştirmesi yapılmamıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, 13.400m² alanlı ticari arsa 250.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 2:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticari imarlı 456m²yüz ölçümlü, sahip arsa 9.120.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 3:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticaret+Konut imarlı 1218m² alanlı 1,50 emsal arsa 14.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 4:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticaret imarlı 750 m² alanlı arsa 13.400.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 5:

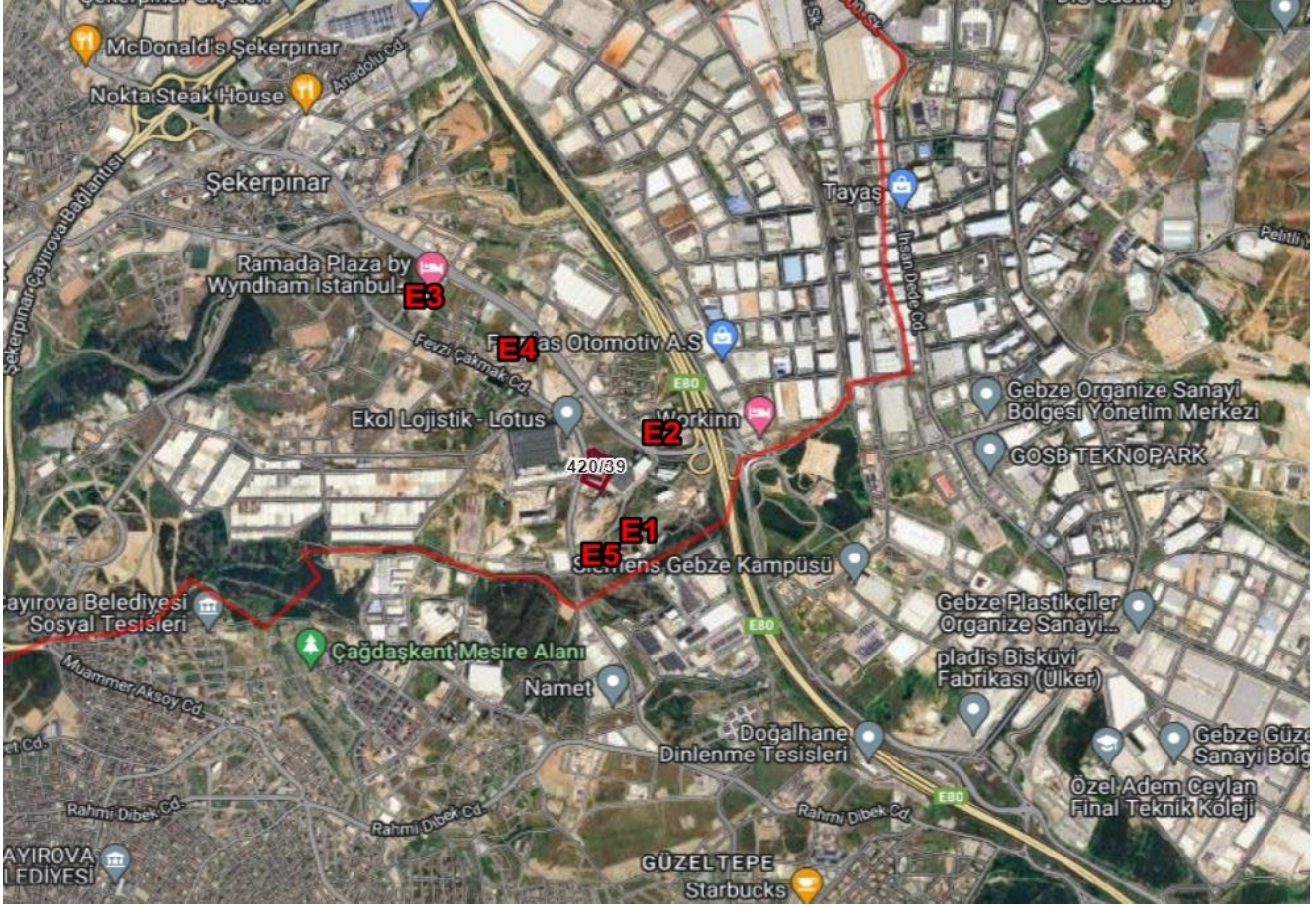
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Depolama imarlı 29.000m² alanlı arsa 325.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.

Beyan: Emlak FİRMASI 0 (506) 818 57 34 Telefonda yapılan görüşmede arsa m2 sinin 14.400TL civarında satışa sunulabileceği beyanı alınmıştır.

CAYIROVA Belediyesi

Çayırova Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 420 ada 39 parsel arsa rayiç birim değerinin 1119,07 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Kroki



Emsal Karşılaştırma

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	₺ 250.000.000,00	₺ 9.120.000,00	₺ 14.500.000,00	₺ 13.400.000,00	₺ 325.000.000,00
Pazarlık Payı (%)	15%	10%	10%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺ 212.500.000,00	₺ 8.208.000,00	₺ 13.050.000,00	₺ 11.390.000,00	₺ 276.250.000,00
Büyüklik (m2)	13.400,00	456,00	1.218,00	750,00	29.000,00
Birim m2 Değeri	15858,21	18000,00	10714,29	15186,67	9525,86
Konum Düzeltmesi	5%	0%	-25%	-20%	-10%
İmar Durumu Düzeltmesi	0%	0%	-20%	0%	-10%
Büyüklik Şekil Düzeltmesi	10%	20%	20%	30%	-15%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	15%	20%	-25%	10%	-35%
Düzeltilmiş m2 Birim Değeri	13479,48	14400,00	13392,86	13668,00	12859,91
ORTALAMA TL/m2					13.560,05
YAKLAŞIK ORTALAMA TL/m2					13.600,00

Kiralık İlanları

Emsal 1:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 400m² kapalı alanlı depo/mağaza/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 125.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

Emsal 2:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 60 m² kapalı alanlı iş yeri/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 17.500 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

Emsal 3:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, depo kullanımına uygun yeni inşa edilmiş 7500m2 kapalı alana sahip taşınmaz aylık 2.200.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

Emsal 4:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, depo kullanımına uygun yeni inşa edilmiş 1800m2 kapalı 1000m2 açık alana sahip taşınmaz aylık 380.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

Emsal 5:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu iş yeri kullanımına uygun yeni inşa edilmiş, zemin katta konumlu 280m2 kapalı alana sahip taşınmaz aylık 85.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	₺ 125.000,00	₺ 17.500,00	₺ 2.200.000,00	₺ 380.000,00	₺ 85.000,00
Pazarlık Payı (%)	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺ 118.750,00	₺ 16.625,00	₺ 2.090.000,00	₺ 361.000,00	₺ 80.750,00
Büyüklik (m2)	400,00	60,00	7.500,00	1.800,00	280,00
Birim m2 Değeri	296,88	277,08	278,67	200,56	288,39
Konum Düzeltmesi	-10%	-30%	0%	-15%	-10%
Kullanım Şekli Şerefiyesi	-20%	-20%	-30%	-25%	-20%
Büyüklik Şekil Düzeltmesi	0%	30%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	-30%	-20%	-30%	-40%	-30%
Düzeltilmiş m2 Birim Değeri	385,94	332,50	362,27	280,78	374,91
ORTALAMA	347,28				
YAKLAŞIK ORTALAMA	350,00				

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 KANAATİ

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 YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum,cadde ve yola cephele-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 2024 yılı birim fiyatları ile kıyaslanarak yapı sınıfları belirlenmiştir. Yapıların yaşı ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir.

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 60.000-70.000 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiş ve bu sebeple A blok yapı maliyeti 65.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmazlara yakın konumda ve benzer özellikte olan arsaların şerefiyeli ve müteferrik işler göz önüne alınarak taşınmaz arsası için 13.150 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ

ADA/ PARSEL	420/39	A BLOK DEĞERLEME TABLOSU							
ARSA m2	15.652								
SIRA NO	KULLANIM AMACI	Tipi	Tipi	YASAL ALAN m2 ARSA PAYI	MEVCUT ALAN m2	m2 BİRİM FİYAT	AMORTİSM AN	TAMAMLANMA ORANI	YASAL DEĞER TL
1	ARSA	ARSA		7.982,52	7.982,52	13.150			104.970.138,00
2	BODRUM KAT ALANI	BETONARME	IV B	2.204,35	2.204,35	65000	10%	100%	128.954.475,00
3	ZEMİN+KAT+ÇATI ALANI	BETONARME	IV B	6.926,90	6.926,90	65000	10%	100%	405.223.650,00
TOPLAM DEĞER									639.148.263,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER									639.100.000,00

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede depo/showroom/idari merkez vb kullanımlara yönelik kullanılabilecek yapılar için yapılan piyasa araştırmasında 2000-7000 m² aralığındaki yapıların ortalama aylık kira birim değerleri konum, nitelik, yaş vb.özelliklerine göre 200-300TL/m².ay arasında değişiklik göstermektedir.

Emsal taşınmazlarda bodrum kat bulunmamakta olup yapılan değerlendirme zemin ve zemin üstü katlar için yapılmıştır. Bununla beraber değerlendirme konusu taşınmazın yüksek

teknoloji altyapısına sahip olması, Datacenter olarak inşa edilmiş olması, ülke genelinde oldukça sınırlı arza sahip olan bir taşınmaz türü olması itibari ile yapılan değerlendirme sonucunda A blok için aylık kiralama birim değeri kiralanabilir alanlar için yaklaşık 350 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın mevcut hali ile kiralama bedelinin 3.195.000.-TL mertebelerinde olabileceği düşünülmekte olup bu değer müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

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

GELİR KAPİTALİZASYONU

A BLOK KİRA TABLOSU					
TOPLAM ALAN	KİRA BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA	KAP ORANI	DEĞER
9.131,25	₺350,00	₺3.195.937,50	₺38.351.250	6%	₺639.187.500,00
TOPLAM YAKLAŞIK		₺3.195.000,00	₺639.000.000,00		

18.EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek 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 yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapıları taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inaaat 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 olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veritabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

**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**

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” 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 EDİLME 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**

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

23.DEĞERLEME VE SONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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” niteliğindeki gayrimenkulün 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 DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve 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 25.06.2024 tarihi itibarıyla;

A Blok Değeri

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 639.000.000-TL

(Altıyüzotuzdokuzmilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri (%20): 766.800.000-TL'dir.

(Yediyüzaltmışaltımilyonzekizyüzbin Türk lirası)

KDV hariç kira (aylık) değeri: Rakamla; 3.195.000-TL ve Yazıyla;

(İkimilyonaltıyüzellibin Türk lirası)

Usd kurundan toplam satış değeri: 19.416.590- USD

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.

25.06.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 32,91 TL

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