

# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE 1 ADET BİNA DEĞERLEME RAPORU

**Rapor No:** 2014R032  
**Rapor Tarihi:** 20.02.2014

**Raporu Talep Eden:**  
**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM**  
**ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Emirhan Caddesi, Dikilitaş Mahallesi, No:109,  
34349, Beşiktaş/İSTANBUL

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı</b>	: Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, 90 ada, 25 parselde konumlu "Arsa" nitelikli, mevcutta restoran, mali müşavir ve noter olarak kullanılan 1 adet bina.
<b>Gayrimenkulün Konumu ve Adresi</b>	: Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, No:109 Gebze/KOCAELİ
<b>Raporu Hazırlayan</b>	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 20.02.2014
<b>Rapor No</b>	: 2014R032
<b>Çalışmanın Tanımı</b>	: Gayrimenkulün "Emsal Karşılaştırma" ve "Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı"na göre piyasa değeri takdiri
<b>Raporu Talep Eden</b>	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu Bilgileri</b>	: Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi, 7 pafta, 90 ada, 25 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı "Hüseyin MALKOÇ" mülkiyetindeki gayrimenkul.
<b>İmar Durumu</b>	: Detaylı bilgi raporun "4.4 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde belirtilmiştir.

### GAYRİMENKULÜN YALNIZCA

#### ARSASININ EMSAL

#### KARŞILAŞTIRMA

#### YAKLAŞIMI'NA GÖRE

#### 20.02.2014 TARİHLİ PİYASA

#### DEĞERİ (KDV HARİÇ)

### GAYRİMENKULÜN YALNIZCA

#### ARSASININ EMSAL

#### KARŞILAŞTIRMA

#### YAKLAŞIMI'NA GÖRE

#### 20.02.2014 TARİHLİ PİYASA

#### DEĞERİ (%18 KDV DAHİL)

**2.244.000.-TL**

(İkimilyonikiyüzkırkdörtbin - Türk Lirası)

**1.029.000.-USD**

(Birmilyonyirmidokuzbin - Amerikan Doları)

**2.648.000.-TL**

(İkimilyonaltıyüzkırksevizbin - Türk Lirası)

**1.215.000.-USD**

(Birmilyonikiyüzonbeşbin - Amerikan Doları)

**1 USD: 2,18 TL olarak kabul edilmiştir.**

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

### Değerlemeye Yardım

#### Edenler<sup>1</sup>

A.Tuğba ŞENGİL

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
<b>Erdem AKYOL</b>	<b>Özdil ŞAHİN</b>	<b>Cansel Şirin YAZICI</b>
<b>Lisans No: 402194</b>	<b>Lisans No:400461, MRICS</b>	<b>Lisans No: 400112, FRICS</b>

<sup>1</sup> Bilgi amaçlıdır.

## ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Değerleme uzmanı değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkule ilişkin detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI</b>	<b>6</b>
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likidite Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	6
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>8</b>
<b>GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.2.1 Kocaeli İli	10
3.2.2 Gebze İlçesi	11
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>12</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>12</b>
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	14
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	14
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşleri	14
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	15
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	15
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	15
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	17
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	19
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>19</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ FİZİKSEL BİLGİLER</b>	<b>19</b>
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	19
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	20
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	22
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>22</b>
<b>ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>22</b>
6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	22
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>23</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>23</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	23
7.2 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi	23
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	36
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	37
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>38</b>
<b>SONUÇ -DEĞERLENDİRME</b>	<b>38</b>
<b>EKLER</b>	<b>39</b>

**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.02.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.02.2014 tarihinde, 2014R032 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi, 90 ada, 25 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı "Hüseyin Malkoç" mülkiyetindeki gayrimenkulün 20.02.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerlendirme uzmanı Erdem AKYOL, sorumlu değerlendirme uzmanı Özdiş ŞAHİN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır. A. Tuğba ŞENGİL raporun hazırlanması sırasında destek vermiştir.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.02.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, Emirhan Caddesi, Dikilitaş Mahallesi, No:109, 34349, Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.02.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalmak üzere hazırlanmıştır.

**1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

**1.7 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

**1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
<b>Rapor Tarihi</b>	-	-	-
<b>Rapor Numarası</b>	-	-	-
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	-	-	-
<b>Gayrimenkulün Toplam Değeri (KDV hariç)</b>	-	-	-

## 2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

### 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.<sup>2</sup>

### 2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### 2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

## 2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

### 2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### 2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

<sup>2</sup> Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011  
EVA, Rapor N°: 2014R032, Rapor Tarihi 20.02.2014

### **Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirilmesine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

#### **2.2.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

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

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

#### **2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler<sup>3</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 76.667.864 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2012 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,24 artış olmuştur. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir. Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	14.160.467	14.160.467	100%
Ankara	5.045.083	5.045.083	100%
İzmir	4.061.074	4.061.074	100%

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranını aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	64,90%
2010	76,30%
2012	77,28%
2013	91,35%

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 30 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%24,6
15-64 Yaş	%67,7
65 ve üstü	%7,7

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2013 yılı için 100 kişi/km<sup>2</sup> iken, illere göre bu rakam 11 ile 2.725 kişi/km<sup>2</sup> arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.725 kişi/ km <sup>2</sup>
Kocaeli	464 kişi/ km <sup>2</sup>
İzmir	338 kişi/ km <sup>2</sup>
Türkiye Ortalaması	100 kişi/km <sup>2</sup>

<sup>3</sup> [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)



### 3.1.2 Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak son 4 yıldır ekonomik olarak büyüme göstermektedir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması bu nedenle, yabancı yatırımcılara satışın geçen seneye oranla artmış olması, uluslararası kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesidir.

Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden olmuştur. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 4 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

Yıllar	Ekonomik Büyüme	İnşaat Sektörü Büyümesi
2010	9,16%	18,30%
2011	8,77%	11,50%
2012	2,17%	0,60%
2013 9 ay	3,90%	7,40%

YILLAR	Kullandırılan Toplam Kredi Miktarı (TL)	Mutlak Yıllık Büyüme (TL)	Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı	Sene Sonu Kapanış Faiz Oranları (Aylık %)
2009	44.687.219	5.911.174	13%	1,02
2010	60.694.121	16.006.902	26%	0,79
2011	74.505.874	13.811.753	19%	1,20
2012	85.953.142	11.447.268	13%	0,84
2013*	110.570.000	24.616.858	22%	0,89

\* Aralık ayı verileri henüz açıklanmadığından tahmini rakam hesaplanmıştır.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmektedir. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m<sup>2</sup>'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırılmıştır. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkacak ve piyasayı olumsuz etki edecektir.

Öte yanda ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

Bir önceki yıl çıkartılan tip imar yönetmeliği ve tüketici kanununun etkileri de 2014 senesinde hissedilecektir. Henüz genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014'de devreye girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir. Ülkemizde erişilebilir fiyatlı gayrimenkul yatırımına ulaşmak gün geçtikçe zorlaşmaktadır.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 Kocaeli İli



Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Kocaeli'de nüfus, sanayileşme ile paralellik arz eden, yıllara göre sürekli artış gösteren bir seyir izlemiştir.

Küçük bir il olan Kocaeli, 3.625 km<sup>2</sup> genişliğindedir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Km<sup>2</sup> ye düşen nüfus miktarı 445 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin oran bakımından en kalabalık ili olmuştur. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1' i Büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye, 243 köy bulunmaktadır.

Yıllar	1980	1985	1990	2000	2007	2010	2012
Kocaeli	596.899	742.245	936.163	1.206.379	1.437.926	1.560.138	1.676.202

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Kocaeli ilinin 2013 yılı nüfusu 1.676.202'dir.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü km <sup>2</sup>	Yoğunluk
Kocaeli	1.676.202	1.676.202	-	3.625	462 kişi/km <sup>2</sup>

Kocaeli ekonomisine yön veren sektörel yapılanma, sanayi, ticaret, turizm ve tarım şeklinde sıralanmaktadır. Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir.

Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl GSYİH içinde Sanayi Sektörünün payı ise yaklaşık % 70 civarındadır. Türkiye'nin ilk büyük 500 sanayi kuruluşundan 75' ine (% 15) ve ilk 100 büyük sanayi kuruluşundan da 18' ine ev sahipliği yapmaktadır. Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren Sanayi Kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir.

Fakat son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır.

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkânları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

### 3.2.2 Gebze İlçesi



Marmara Bölgesi'nde, Kocaeli yarımadasında, Kocaeli iline bağlı bir ilçe olan Gebze'nin doğusunda İzmit, batı ve kuzeyinde İstanbul, güney ve güneybatısında Marmara Denizi yer almaktadır. İlçenin yüzey şekilleri batıdan doğuya doğru yükselen dalgalı düzlükler halindedir. Bunların yükseltileri 150-200 m. arasında değişmektedir. İlçenin en yüksek noktası Karakayalı Doruğu (647 m.)'dur. Gebze ilçesi 41 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Ademyavuz, Ahatlı, Arapçeşme, Balçık, Barış, Beylikbağı, Cumaköy, Cumhuriyet, Denizli, Duraklı, Elbizli, Eskihisar, Gazili, Güzeller, Hacıhalil, Hatipler, Hürriyet, Kadılı, Kargalı, Köşklü Çeşme, Kiraz Pınar, Mevlana, Mollafenari, Muallim, Mudarlı, Mustafapaşa, Mimar Sinan, Organize Sanayi Bölgesi, Osman Yılmaz, Ovacık, Pelitli, Sultan

Orhan, Tatlıkuyu, Tavşanlı, Tepemanayır, Ulus, Yavuz Selim, Yağcılar, Yenikent, İnönü ve İstasyon mahalleleridir.

İzmit'e 49 km., İstanbul'a 41 km. uzaklıktaki ilçenin deniz seviyesinden yüksekliği 130 m. dir. Yüzölçümü 732 km<sup>2</sup> olan ilçenin 2013 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre toplam nüfusu 329.195 olup, nüfus yoğunluğu 450 kişi/km<sup>2</sup>'dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Gebze	329.195	329.195	-	732 km <sup>2</sup>	450 kişi/km <sup>2</sup>

İlçenin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, yulaf, ayçiçeği, çeşitli sebze ve meyvedir. Az miktarda üzüm ve zeytin yetiştirilmektedir. Hayvancılıkta ise modern yöntemlerin uygulandığı tavuk çiftlikleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra süt ineği, koyun ve keçi yetiştirilmektedir.

Gebze'de sanayi Sümerbank Hereke Yünlü Sanayii Müessesesi'nin kurulması ile başlamıştır. Tanzimat döneminde İzmit Çuha, Feshane ve Bakırköy fabrikaları ile birlikte Hereke fabrikası kurulmuştur. Gebze'de imalat sanayi böylece başlamış ve bu da tarım alanlarının azalmasına neden olmuştur.

Gebze; 1960 yıllarından sonra devlet desteği ve özel sermayenin yatırım yaptığı başlıca sanayi alanı olmuştur. Ayrıca ilçenin limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM Otoyolu'nun birbirine çok yakın bir alanında kurulmuş olması, havalimanlarına ve demiryollarına yakınlığı, hem Avrupa'ya yapılacak ticarete hem de Anadolu, Orta Asya ve Orta Anadolu'ya geçiş için taşıma kolaylıkları sunması, Türkiye'nin en fazla kalkınmış üç büyük kentinin ortasında ve onlara yaklaşık olarak 45 dakika uzaklıkta olması da yatırımcıların dikkatlerini bu bölge üzerinde yoğunlaşmasına neden olmuştur. Isuzu, Ülker, Çolakoğlu, Diler, Marshall Boya ve Vernik Sanayii, Türk Henkel Kimyevi Madde Sanayi, Polisan Kimya Sanayi, CBS Boya Kimya Sanayi, Pimaş Cam İşleme Sanayi ilçedeki belli başlı sanayi kuruluşlarıdır. Gebze Organize Sanayi Bölgesi ve Gebze Küçük Sanayi Sitesi de bunları tamamlamaktadır. Gebze maden yatakları bakımından zengin olmamasına rağmen, çimento üretiminde hammadde olarak kullanılan kalker ve Pelitli Köyü'nde kurşun yatakları bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, No:109 Gebze/KOCAELİ

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, 90 ada, 25 parsel, Hükümet Caddesi, No:109'da yer alan "arsa" niteliğindeki binadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için D100 Karayolu üzerinden Kocaeli'den İstanbul istikametine doğru ilerlerken, Anibal Köprüsü'nü geçtikten sonra, sağa Hükümet Caddesi'ne girilir. Değerlemeye konu gayrimenkul 350 m. ilerlendikten sonra caddenin sol cephesinde yer alan 109 kapı numaralı binadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır. Binanın taban oturumu parselin tamamını kaplamaktadır. Binaya giriş Hükümet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye toplu taşıma araçları ve/veya özel araçlar ile ulaşım oldukça kolaydır. Gebze hem Kocaeli'ne, hem de İstanbul'a yakın mesafede yer alan bir ilçedir. Gebze-İstanbul arasında düzenli minibüs seferleri yapılmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul Gebze'nin en önemli ticaret akslarından birisi üzerinde yer almaktadır. İsmi değerlendirme konusu mülkün tam karşısında konumlu olan Hükümet Konağı'ndan alan cadde, gayrimenkulden 80 metre sonra araç trafiğine kapatılmıştır. Cadde üzerinde gayrimenkullerin daha çok alt katlarda dükkan, üst katlarda işyeri tarzında olduğu, konut sayısının nispeten daha az olduğu görülmektedir.

Gayrimenkulün tam karşısında Hükümet Konağı, yakın çevresinde Gebze İmam Hatip Lisesi, Menzilhane Meydanı, Gebze Belediyesi, Çoban Mustafa Paşa Camii, Gebze Kültür Merkezi, Gebze Şehir Stadyumu gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.



### Proje Alanından Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Gebze Hükümet Konağı	~20 m.
Gebze Belediyesi	~420 m.
Çoban Mustafa Paşa Camii	~455 m.
Gebze Şehir Stadyumu	~510 m.

## 4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Gebze
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Sultanorhan Mahallesi
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Hükümet Caddesi
Yüzölçümü	:	264,00 m <sup>2</sup>
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	90
Parsel No.	:	25
Ana Gayrimenkul Vasfi	:	Arsa
Gayrimenkulün Niteliği	:	Bina
Sahibi ve Hissesi	:	Hüseyin MALKOÇ (Tam)
Tapu Türü	:	Arsa

*\*İlgili tapu müdürlüğünde tapu memurunun tapu sayfasını göstermekten imtina etmesi sebebiyle söz konusu tapu bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilmiştir.*

## 4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Kocaeli ili, Gebze ilçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen ve ekte sunulan 20.02.2014 tarihli resmi takyidat yazısına göre gayrimenkul üzerinde;

### **Beyanlar Hanesinde:**

- Gebze Belediyesi lehine "Geçici yapıların<sup>4</sup> belirtilmesi tesisi Gebze Belediyesi" (13.03.1973 tarih ve 987 yevmiyeli) beyanı,
- "3194/18 MD. İmar Düzenlemesine<sup>5</sup> Alındığı Belirtmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığı" (05.08.1982 tarih ve 1588 yevmiyeli) beyanı bulunmaktadır.

### **4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşleri**

- Değerleme konusu 90 ada 25 no'lu parseldeki taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde; 17.04.2012 tarih ve 5008 yevmiye no'lu Eurobank Tekfen A.Ş. lehine, 1. Dereceden 450.000.-TL tutarındaki ipotek şerhi 14.02.2014 tarihinde terkin edilmiştir.

<sup>4</sup> "Geçici yapıların belirtmesi tesisi" beyanı ile ilgili olarak Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde yapının inşa edildiği dönemde geçici yapı ruhsatı ile inşaat yapılması ile ilgili olduğu bilgisi alınmış olup, söz konusu beyanın alım-satım işleri açısından bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

<sup>5</sup> "İmar düzenlemesine alındığı belirtmesi" beyanı ile ilgili olarak Gebze Belediyesi Emlak İstimlak Servisi ile yapılan görüşmelerde edilen bilgiler doğrultusunda beyanın eski olduğu ve yazılı olarak başvurulması halinde Gebze Tapu Müdürlüğü'ne kaldırılmasına ilişkin işlemin yapabileceği bilgisi alınmış olup, söz konusu beyanın alım-satım işleri açısından bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

#### **4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği**

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu 90 ada, 25 parselin üzerindeki yapıya ilişkin 29.05.1974 tarihli mimari proje, 29.05.1974 tarihli temel ruhsatı, 27.02.1980 tarihli 2. normal kat için düzenlenmiş tadilat planı ve binanın zemin, 1. kat ve 2. katı için farklı tarihlerde alınmış yapı kullanım izin belgesi görülmüştür.

Sonuç olarak ilgili kurumlarda 14.02.2014 tarihinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın 01.07.1976 tarihli zemin kat için alınmış, 05.05.1977 tarihli 1. kat için alınmış ve 04.03.1980 tarihli 2. kat için alınmış yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Ancak bina üzerinde cins tahsisi, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Ayrıca yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde mimari proje ve ruhsat dışı ilave inşaatlar yapıldığı görülmüştür.

#### **4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci**

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirilmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

##### **4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum**

Gebze Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden temin edilen 20.02.2014 tarihli resmi imar durumu belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu gayrimenkul, 15.11.2012 tasdik tarihli 641 sayılı 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na göre "Ticaret" alanında yer almaktadır.

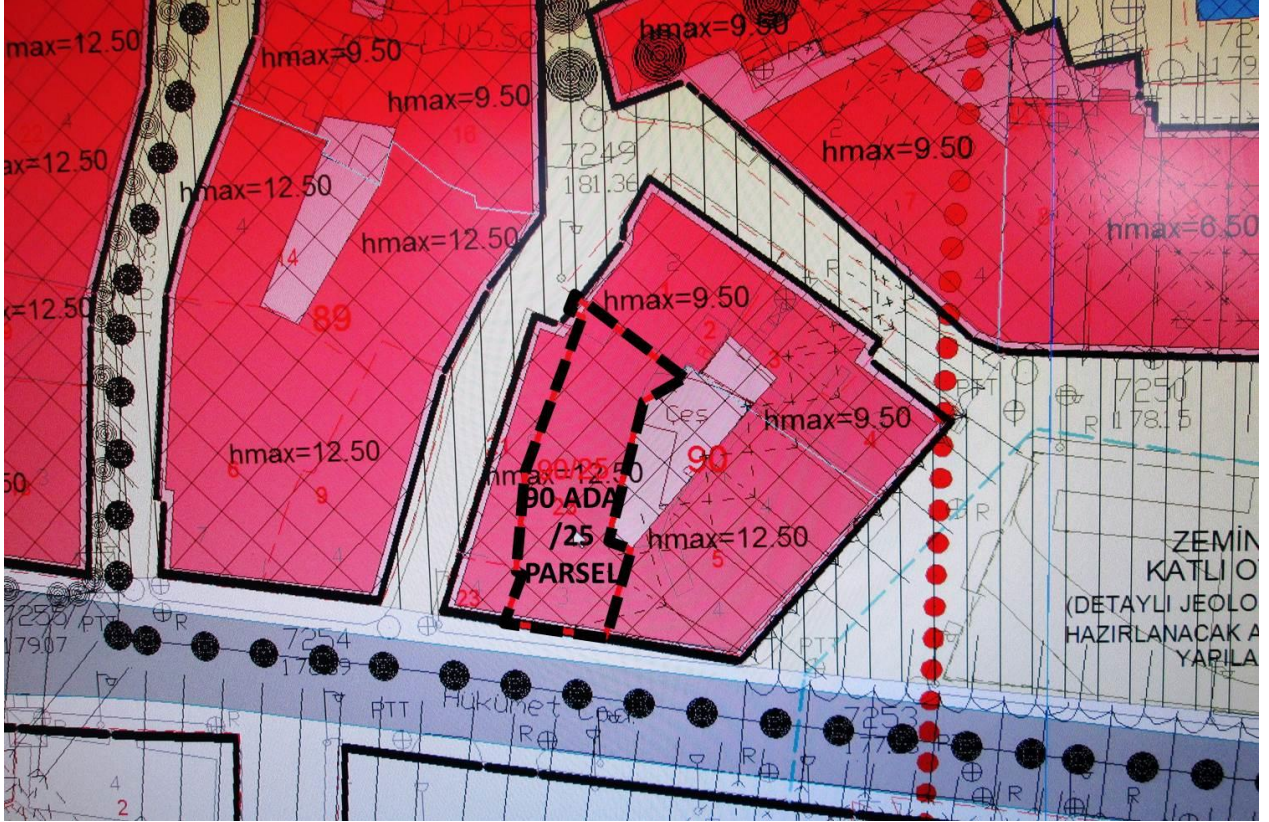
- Kütle nizam,
- Hmaks= 12,50 metre yapılaşma koşullarına sahiptir.

Plan notlarına göre,

- KAKS maksimum= 1 olabilir,
- Üst katlar konut ve konaklama amaçlı kullanılabilir,
- Öneri kütle sınırları bodrum kat içinde uygulanabilir,
- Çatı arası katı ve ya çekme kat yapılamaz,
- Çatı eğimi %33'ü geçemez.

Konu taşınmaza ait Gebze Planlama Müdürlüğü'nden alınmış 20.02.2013 tarihli resmi imar durumu belgesi ekte yer almaktadır.

### 1/1000 Ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Örneği



✓ **Arsa Rayiç Değeri:**

Gebze Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün arsasının 2014 yılı Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli **105.600.-TL**'dir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre;

**90 ada 25 parsel üzerinde kayıtlı gayrimenkule ilişkin:**

- Gebze Belediyesi'nden incelenen 29.05.1974 tarihli ve 83/74 sayılı **mimari projesi** bulunmaktadır.
  - Ana gayrimenkul üzerindeki bina projesinde ve mahallinde bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmaktadır. Ayrıca mahallinde bir de teras katı olduğu tespit edilmiştir.
  - Bina üzerindeki dükkan ve apartman girişi onaylı projesinde ve mahallinde zemin kattan, Hükümet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.
  - 1. Bodrum katta projesine göre kazan dairesi, mahallinde ise depo ve personel soyunma odaları bulunmaktadır.
  - Zemin katta projesine göre mağaza ve mahallinde ise dükkan bulunmaktadır.
  - 1. Katta projesine göre ve mahallinde; zemin kattaki mağazaya ait salon ve müdüriyet bulunmaktadır.
  - 2. Katta onaylı projesine göre 2 adet daire nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemeye göre ise 3 adet ofis nitelikli iş yerinin olduğu tespit edilmiştir.



- 29.05.1974 tarihli, 28 cilt, 23 sayfa numaralı "**Temel Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- 01.07.1976 tarihli ve 27/30 sayılı zemin katta, toplam 237 m<sup>2</sup> inşaat alanı (mağaza) için düzenlenmiş "**Yapı Kullanma İzin Kağıdı**" bulunmaktadır.
- 05.05.1977 tarihli ve 29/48 sayılı 1. katta, toplam 237 m<sup>2</sup> inşaat alanı (mağazaya ait salon) için düzenlenmiş "**Yapı Kullanma İzin Kağıdı**" bulunmaktadır.
- 27.02.1980 tarihli, 2. normal kat için düzenlenmiş "**Tadilat Projesi**" bulunmaktadır.
- 04.03.1980 tarihli ve 37/41 sayılı 2. Katta, toplam 194 m<sup>2</sup> inşaat alanı (2 adet mesken) için düzenlenmiş "**Yapı Kullanma İzin Kağıdı**" bulunmaktadır.

#### **4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

- Değerleme konusu parselin hukuki durumunda son 3 yılı içeren herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul için son üç yıllık dönem içinde imar planı değişikliğine ilişkin detaylar "**4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 yıllık Yasal Süreci**" bölümünde verilmiştir. Buna göre gayrimenkulün bağlı olduğu imar planında, son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.



#### **4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu 90 ada, 25 parselin üzerindeki yapıya ilişkin 29.05.1974 tarihli mimari proje, 29.05.1974 tarihli temel ruhsatı, 27.02.1980 tarihli 2. normal kat için düzenlenmiş tadilat planı ve binanın zemin, 1. kat ve 2. katı için farklı tarihlerde alınmış yapı kullanım izin belgesi görülmüştür.

İlgili kurumlarda 14.02.2014 tarihinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın 01.07.1976 tarihli zemin kat için alınmış, 05.05.1977 tarihli 1. kat için alınmış ve 04.03.1980 tarihli 2. kat için alınmış yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Ancak bina üzerinde cins tahsisi, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Ayrıca yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde mimari proje ve ruhsat dışı inşaatlar yapıldığı görülmüştür.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu taşınmazın yaşı, fiziki durumu, cins tahsisinin yapılmamış olması, kat irtifakı/kat mülkiyetinin kurulmamış olması ve mimari proje ve ruhsat eklerine yapılan ilaveler ile mevcut kullanım fonksiyonları incelendiğinde esaslı tadilat içeren hertürlü inşai faaliyette sorun yaşanabileceği düşünülmektedir.

Bu durum göz önünde bulundurularak gayrimenkul SPK Mevzuatı gereğince "bina" olarak GYO portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu düşünülmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapının yıkılması sonrasında SPK Mevzuatı gereğince GYO portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

## **BÖLÜM 5**

## **GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ FİZİKSEL BİLGİLER**

### **5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği**

Değerleme konusu gayrimenkul; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, 90 ada, 25 parsel no'lu 264 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı "Hüseyin Malkoç" mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu parsel; Hükümet Caddesi'ne ve benzer yapılaşma özelliklerine sahip diğer komşu parsellere cephelidir. Geometrik şekil olarak dikdörtgene yakın olan parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır.

Gebze Belediyesi İmar Arşivi'nde yer alan 29.05.1974 tarih ve 83/74 sayılı mimari projesine göre ve mahallinde yapılan incelemelerde; bina 1 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kattan oluşmakta olup yasal yüzölçümü toplam 713 m<sup>2</sup> dir. Yerinde yapılan ölçümlerde ise mevcut toplam yüzölçümü ~753 m<sup>2</sup> dir.

Mahallinde yapılan incelemelerde ~130 m<sup>2</sup> lik bir teras katının olduğu tespit edilmiştir.

Temel ruhsatını 1974 tarihinde alan bina üzerinde bugüne kadar pek çok tadilat ve ekleme yapıldığı bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu binanın arka kısmından, zemin kattan, restoranın bulaşıkhanesinin olduğu bölümden parselin arka kısmına 1104. Sokak'a çıkış vardır. Değerleme konusu binanın güney-kuzey yönünde (ön-arka) ~2,5 metre kot farkı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcutta taban oturumunun, belediyedeki projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan ölçümlerde taşınmazın bodrum, zemin ve 1. kattaki inşaat alanlarının, projesi ile uyumlu olduğu ancak bina içinde yapılan tadilatlar ile projesinden farklılaştığı görülmüştür. 2. katta ise yasal durumda yaklaşık 194 m<sup>2</sup> olan yüzölçümü, mevcut durumda 224 m<sup>2</sup> olduğu, bu büyümeyle fazladan bir oda ve balkon hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca zemin katta binanın arka kısmında ~10 m<sup>2</sup> lik bir kazan dairesinin yapıldığı tespit edilmiştir.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

### Gayrimenkullerin Genel Özellikleri:

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Bitişik nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	<b>Yasal Durumda:</b> Bodrum + Zemin + 2 Kat <b>Mevcut Durumda:</b> Bodrum + Zemin + 2 Kat + Teras Kat
<b>Değerleme Konusu Toplam Alan*</b>	:	<b>Onaylı Mimari Projesine Göre Yasal Alan:</b> ~713 m <sup>2</sup> <b>Mevcut Alan:</b> ~ 753 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	:	~ 40
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	:	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Merkezi Sistem
<b>Asansör</b>	:	Yok
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Yok
<b>Yangın Alarmı</b>	:	Yok
<b>Park Yeri</b>	:	Yok
<b>Dış Cephe</b>	:	Beton mamulden olup, dış cephe boyası ile boyalıdır.

### **1. Bodrum Kat**

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan arşiv incelemesinde değerlendirme konusu parsel üzerinde bulunan binanın 1. bodrum katı projesi ile uyumlu olarak ~45 m<sup>2</sup>'dir. Bu kat depo ve personel giyinme odası olarak kullanılmaktadır.

<b>Kullanım Amacı</b>	:	Depo ve personel giyinme odası olarak kullanılmaktadır.
<b>Zemin</b>	:	Seramik döşeme
<b>Duvar</b>	:	Plastik boyalı
<b>Tavan</b>	:	Plastik boyalı
<b>Doğrama</b>	:	PVC
<b>Aydınlatma</b>	:	Florasen

<b>Zemin Kat</b>	
Gebze Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen projesine göre ve mahallinde; ~227 m <sup>2</sup> restoran alanı, ~10 m <sup>2</sup> apartman girişi olmak üzere; bina zemin katın toplam brüt yüzölçümü ~237 m <sup>2</sup> 'dir. Bu kat "Aso Yemek Restoranı" tarafından kullanılmaktadır. Katta restoranın servis bölümü, WC'ler, binanın arka çıkış kapısı yer almaktadır. Ayrıca mahallinde arka çıkış kapısının olduğu yerde parselin komşu parsel ile birleştiği ~10 m <sup>2</sup> 'lik alanda bir adet kazan dairesi bulunmaktadır.	
<b>Kullanım Amacı</b>	: Restoran.
<b>Zemin</b>	: Seramik döşeme
<b>Duvar</b>	: Plastik boyalı
<b>Tavan</b>	: Plastik boyalı
<b>Doğrama</b>	: Cam ve aliminyum
<b>Aydınlatma</b>	: Spot aydınlatma armatürü

<b>1.Normal Kat</b>	
Gebze Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; 1. normal katın toplam brüt yüzölçümü ~237 m <sup>2</sup> 'dir. Bu kat "Aso Yemek Restoranı" tarafından kullanılmaktadır. Katta restoran servis bölümü, müdüriyet, çocuk oyun alanı, mutfak ve bulaşıkhaneye bulunmaktadır. Bu kata giriş sadece zemin kattan, restorandan sağlanmaktadır.	
<b>Kullanım Amacı</b>	: Restoran, restorana ait ofis, mutfak ve bulaşıkhaneye.
<b>Zemin</b>	: Seramik döşeme
<b>Duvar</b>	: Plastik boyalı
<b>Tavan</b>	: Plastik boyalı
<b>Doğrama</b>	: Cam ve aliminyum
<b>Aydınlatma</b>	: Spot aydınlatma armatürü

<b>2. Normal Kat</b>	
Gebze Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen projesine göre; 2. normal katın brüt yüzölçümü ~194 m <sup>2</sup> 'dir. Mahallinde yapılan ölçümlere göre ise katın brüt yüzölçümü ~224 m <sup>2</sup> 'dir. Binanın arka kısımlarına doğru büyüme yapılmıştır. Bu kat "Gebze 3. Noterliği" ve "Taner Çerkez Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavir" tarafından kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre üzerinde 2 adet daire bulunan katta, mevcut durumda ~35 m <sup>2</sup> , ~60 m <sup>2</sup> ve ~70 m <sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet ofis bulunmaktadır. ~35 m <sup>2</sup> ve ~60 m <sup>2</sup> 'lik binanın ön cephesindeki ofisler noter olarak, ~70 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki, binanın arka kısmında yer alan ofis ise mali müşavir olarak kullanılmaktadır. Ayrıca binanın arka kısmında, mali müşavirlik ile bağlantılı büyüme ile elde edilmiş ~15 m <sup>2</sup> 'lik bir oda ile ~15 m <sup>2</sup> 'lik bir balkon mevcuttur.	
<b>Kullanım Amacı</b>	: Noter ve mali müşavirlik bürosu.
<b>Zemin</b>	: Ofisler laminant parke, ortak alanlar mermer, balkon hacmi taş döşemedir.
<b>Duvar</b>	: Plastik boyalı
<b>Tavan</b>	: Plastik boyalı
<b>Doğrama</b>	: Cam ve aliminyum
<b>Aydınlatma</b>	: Spot aydınlatma armatürü

### 5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul, Kocaeli'nin en kalabalık ilçesi olan Gebze'de yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Gebze'de ticari yoğunluğun; eğlence ve alışveriş birimlerinin yoğun olduğu, bilinirliği yüksek Hükümet Caddesi'nde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz Hükümet Konağı'nın karşısında yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz E5 Karayolu'na çok yakın mesafededir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeden hem Kocaeli'ne, hem de İstanbul'a erişim rahattır.
- Taşınmazın yer aldığı bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları (otobüs/minibüs) ve / veya özel araçlar ile sağlanmaktadır. Bölgenin ulaşım imkanları iyi durumdadır.
- Değerleme konusu binadaki dükkan ve apartman girişi Hükümet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca zemin kattaki dükkanın binanın arka kısmından bir çıkışı vardır.
- Taşınmaz onaylı projesine göre ve mahallinde bodrum + zemin + 2 kattan oluşmaktadır.
- Taşınmaz üzerinde ayrıca ~130 m<sup>2</sup> lik teras katı vardır. Bu teras kata erişim 1. Kattaki merdivenlerden sağlanmaktadır.
- Taşınmazın onaylı projesine göre yasal alanı ~713 m<sup>2</sup>'dir.
- Taşınmazın mevcut duruma göre alanı ~753 m<sup>2</sup> dir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde binanın arkasında ~10 m<sup>2</sup> lik bir kazan dairesi yapılmıştır.

## BÖLÜM 6

## ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

### 6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört soruda geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının mevcut yasal durumu ile uyumlu olan kullanımı olacağı düşünülmektedir.

### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

#### GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın Gebze'nin işlek caddelerinden biri olan Hükümet Caddesi üzerinde yer alması,
- ✓ Taşınmaza özel araçla veya yoplu taşıma araçları ile ulaşılabilirliğinin yüksek olması,
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı çalışmalarının tamamlanmış olması,

#### ZAYIF YANLAR

- Binanın belediye'deki onaylı projesine uymaması,
- Değerleme konusu binanın 1999 depremi öncesi inşa edilmiş eski bir yapı olması,
- Taşınmazın bulunduğu parsel ile komşu parsel sınırında konumlanmış olan tarihi kuyunun etrafında inşaat yapılarak, kuyunun önünün kapatılmış olması,
- Taşınmazın inşaat ruhsatının ya da bitmiş halinin yapı kullanma izin belgesinin olmaması,
- Taşınmazın inşaat alanlarında büyüme olması,

#### FIRSATLAR

- + Değerleme konusu taşınmazın Kocaeli'nin en kalabalık ilçesi olan Gebze'de yer alması,
- + Taşınmazın bulunduğu bölgeden hem Kocaeli'ne hem de İstanbul'a erişimin rahat olması,
- + Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı çalışmalarının tamamlanmış olması,

#### TEHDİTLER

- ? Düzce'nin 1. derece deprem kuşağında yer alması,
- ? Global krizin etkisi ile belirginleşen yerel ekonomideki belirsizlikler,
- ? Dünya ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemesi.

### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün piyasa değeri için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmıştır.

#### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda bölgede elde edilen satılık/kiralık bina, ofis ve dükkan emsalleri aşağıda yer almaktadır.

## Satılık Binalar

SATILIK BİNALAR						
AÇIKLAMALAR	YÜZÖLÇÜMÜ	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m <sup>2</sup>	USD	USD/m <sup>2</sup>	
BİNA#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde konumlu, bodrum + dükkan + 3 normal kat olmak üzere toplam 600 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 3.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	600	3.500.000	5.833	1.605.505	2.676
BİNA#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde konumlu, 30 yıllık 3 katlı, bodrum + zemin + normal kat olmak üzere toplam 1.500 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 7.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.500	7.000.000	4.667	3.211.009	2.141
BİNA#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Tatlısu Mahallesi'nde konumlu, 3 katlı, toplam 850 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 3.300.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	850	3.300.000	3.882	1.513.761	1.781
BİNA#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Gebze Yüzyıl Hastanesi'nin yanında konumlu, yeni inşa edilmiş, bodrum + dükkan + asma kat + normal kat olmak üzere toplam 600 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 2.200.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	600	2.200.000	3.667	1.009.174	1.682
BİNA#5	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, E5 Karayolu'na konumlu, 5 katlı toplam 3.500 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 4.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	3.500	8.720.000	2.491	4.000.000	1.143
BİNA#6	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Koca Ticaret Merkezi'nde, yeni inşa edilmiş 5 katlı, en üst katta 4 adet sinema salonu olan, trafosu bulunan, 26.809 m <sup>2</sup> kapalı alan, 1.027 m <sup>2</sup> teras alanı olmak üzere toplam 27.836 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 25.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	27.836	54.500.000	1.958	25.000.000	898
BİNA#7	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde konumlu, 4 katlı, toplam 600 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 1.050.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	600	1.050.000	1.750	481.651	803
BİNA#8	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Gebze Tapu Kadastro'nun karşısında konumlu, yeni inşa edilmiş, bodrum + dükkan + 3 normal kat olmak üzere toplam 400 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 600.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	400	600.000	1.500	275.229	688
BİNA#9	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Yıldız Caddesi üzerinde konumlu, 7 yıllık 5 katlı, 1580 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 1.750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.580	1.750.000	1.108	802.752	508
BİNA#10	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde konumlu, 5 katlı, zemin katı dükkan olan toplam 850 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 935.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	850	935.000	1.100	428.899	505



## **Satılık Binalara İlişkin Emsal Haritası**



*\*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.*

## Kiralık Binalar

KİRALIK BİNALAR						
AÇIKLAMALAR	YÜZÖLÇÜMÜ	KİRA DEĞERİ				
		TL/AY	TL/m <sup>2</sup> /AY	USD/AY	USD/m <sup>2</sup> /AY	
BİNA#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde konumlu, bodrum + dükkan + 3 normal kat olmak üzere toplam 600 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 18.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	600	18.000	30,0	8.257	13,8
BİNA#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Tatlısu Mahallesi'nde konumlu, 3 katlı, toplam 850 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 16.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	850	16.000	18,8	7.339	8,6
BİNA#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Gebze Yüzyıl Hastanesi'nin yanında konumlu, yeni inşa edilmiş, bodrum + dükkan + asma kat + normal kat olmak üzere toplam 600 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 8.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	600	8.500	14,2	3.899	6,5
BİNA#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde konumlu, 30 yıllık 3 katlı, bodrum + zemin + normal kat olmak üzere toplam 1.500 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 20.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.500	20.000	13,3	9.174	6,1
BİNA#5	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Koca Ticaret Merkezi'nde, yeni inşa edilmiş 5 katlı, en üst katta 4 adet sinema salonu olan, trafosu bulunan, 26.809 m <sup>2</sup> kapalı alan, 1.027 m <sup>2</sup> teras alanı olmak üzere toplam 27.836 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 125.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	27.836	272.500	9,8	125.000	4,5
BİNA#6	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde konumlu, 4 katlı, toplam 600 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 4.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	600	4.500	7,5	2.064	3,4
BİNA#7	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Gebze Tapu Kadastro'nun karşısında konumlu, yeni inşa edilmiş, bodrum + dükkan + 3 normal kat olmak üzere toplam 400 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip binanın 2.900 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	400	2.900	7,3	1.330	3,3

## Kiralık Binalara İlişkin Emsal Haritası

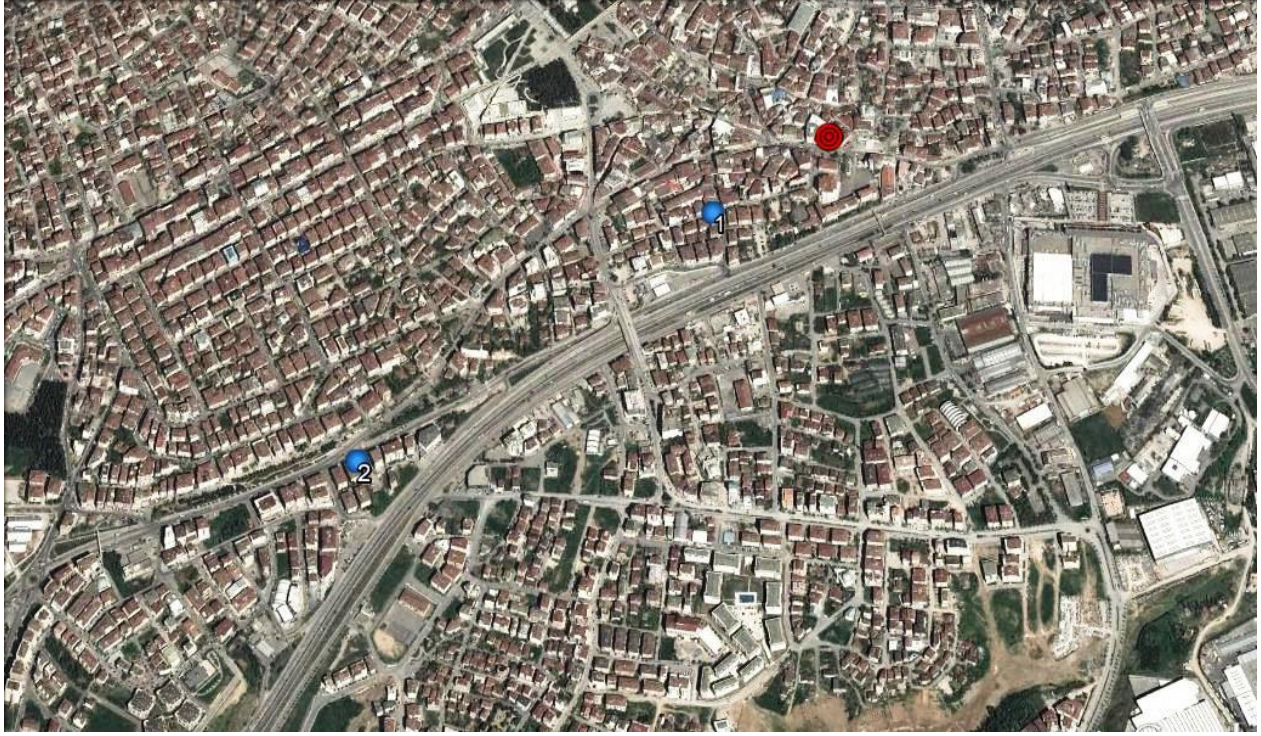


\*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.

### Satılık Ofisler:

		SATILIK OFİSLER				
AÇIKLAMALAR		YÜZÖLÇÜMÜ	SATIŞ DEĞERİ			
			TL	TL/m <sup>2</sup>	USD	USD/m <sup>2</sup>
OFİS#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, 1209 Sokak, No:11, Daire:3' de, 3 katlı 20 yıllık binanın 1. katında konumlu 90 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda içinde ev sahibinin kullandığı ofisin 280.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	90	280.000	3.111	128.440	1.427
OFİS#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, İstanbul Caddesi'nde, Deniz Bankın 230 metre ilerisinde, Burғанbank'ın altında, 10 yıllık binanın 1. bodrum katında, kot farkı ile arka cepheden 2. katta konumlu, 200 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan ofisin 350.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	200	350.000	1.750	160.550	803

## Satılık Ofisler İlişkin Emsal Haritası



\*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.

### Kiralık Ofisler:

KİRALIK OFİSLER						
AÇIKLAMALAR	YÜZÖLÇÜMÜ	KİRA DEĞERİ				
		TL/AY	TL/m <sup>2</sup> /AY	USD/AY	USD/m <sup>2</sup> /AY	
OFİS#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, İstanbul Caddesi'nde, Deniz Bankın 230 metre ilerisinde, Burganbank'ın altında, 10 yıllık binanın 1. bodrum katında, kot farkı ile arka cepheden 2. katta konumlu, 200 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan ofisin 3.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	200	3.500	17,5	1.606	8,0
OFİS#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi'nde (eski çarşı), 5 katlı 25 yıllık binanın 5. katında konumlu, 20 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip ofisin 325 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	20	325	16,3	149	7,5
OFİS#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Yeniçarşı'da, 7 katlı binanın 2. katında konumlu, 85 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip ofisin 900 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	85	900	10,6	413	4,9
OFİS#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Yeniçarşı'da, 5 katlı 15 yaşında binanın 5. katında konumlu, 120 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip ofisin 900 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	120	900	7,5	413	3,4

## Kiralık Ofislere İlişkin Emsal Haritası



*\*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.*

**Satılık Dükkanlar:**

SATILIK DÜKKANLAR						
AÇIKLAMALAR		YÜZÖLÇÜMÜ	SATIŞ DEĞERİ			
			TL	TL/m <sup>2</sup>	USD	USD/m <sup>2</sup>
DÜKKAN#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, 1226 Sokak, No:13'de, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu 11 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan dükkanın 75.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	11	75.000	6.818	34.404	3.128
DÜKKAN#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, Şehit Numan Dede Caddesi'nde, yola 6 metre cephesi olan, 6 katlı 15 yıllık binanın zemin katında konumlu, 180 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda içinde kiracısı olan dükkanın 870.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	180	870.000	4.833	399.083	2.217
DÜKKAN#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi, 553 Sokak, No:11'de, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu 140 m <sup>2</sup> asma kat, 140 m <sup>2</sup> zemin kat, 70 m <sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 350 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan dükkanın 1.580.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	350	1.580.000	4.514	724.771	2.071
DÜKKAN#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi'nde, 5 katlı, 8 yıllık binanın zemin katında konumlu 300 m <sup>2</sup> asma katı, 300 m <sup>2</sup> zemin katı, 250 m <sup>2</sup> bodrum katı olmak üzere toplam 850 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan dükkanın 1.500.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	850	3.270.000	3.847	1.500.000	1.765
DÜKKAN#5	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Mustafapaşa Mahallesi, Ş.Yılmaz Argon Caddesi'nde, 5 katlı, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, açık otoparkı olan, 300 m <sup>2</sup> zemin katı, 150 m <sup>2</sup> bodrum katı olmak üzere toplam 450 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan dükkanın 1.450.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	450	1.450.000	3.222	665.138	1.478
DÜKKAN#6	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Mustafapaşa Mahallesi, iki ana cadde arasındaki ara sokakta, 4 katlı 20 yıllık binanın zemin katında konumlu 24 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan dükkanın 65.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	24	65.000	2.708	29.817	1.242
DÜKKAN#7	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, Atatürk Caddesi yan yol üzerinde, Darıca ve E5 çıkışının tam karşısında, 5 katlı 16 yıllık binanın zemin katında konumlu, asma kat yapmaya müsait, ön kullanımı olan, 70 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 185.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	70	185.000	2.643	84.862	1.212
DÜKKAN#8	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Atatürk Caddesi'nde, yeni inşa edilmiş 5 katlı binanın zemin katında konumlu 280 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 650.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	280	650.000	2.321	298.165	1.065
DÜKKAN#9	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, Millet Caddesi ve Fevzi Çakmak Caddesi'nde iki yola cephesi olan köşe binanın bodrum katında (yüksek giriş) konumlu 50 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 115.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	50	115.000	2.300	52.752	1.055

SATILIK DÜKKANLAR						
AÇIKLAMALAR	YÜZÖLÇÜMÜ	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m <sup>2</sup>	USD	USD/m <sup>2</sup>	
DÜKKAN#10	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi'nde, Yeni Çarşı'da, 4 katlı 17 yıllık binanın zemin katında konumlu 32 m <sup>2</sup> giriş kat, 32 m <sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 64 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 125.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	64	125.000	1.953	57.339	896
DÜKKAN#11	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, Bağdat Caddesi'nde, Dilâş restoranın arka sokağında, 1 katlı 14 yıllık binanın zemin katında konumlu, tavan yüksekliği çatı altı= 5,25 metre, giriş altı= 4,29 metre olan, 15 m <sup>2</sup> ofis alanı ve toplam 390 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip deponun 650.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	390	650.000	1.667	298.165	765
DÜKKAN#12	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Tatlıkuyu Mahallesi, Körfez Caddesi'nde, yeni inşa edilmiş 5 katlı binanın zemin katında konumlu, 35 m <sup>2</sup> giriş, 90 m <sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 125 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 175.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	125	175.000	1.400	80.275	642
DÜKKAN#13	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi'nde, Gebze Develi Durağına 250 metre uzağında, binanın zemin katında konumlu, 250 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 320.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	250	320.000	1.280	146.789	587
DÜKKAN#14	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi ile 901/1 Sokak keşişiminde, No:1/1'de, binanın zemin katında konumlu, 117 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 130.000 TL bedel ile Vakıfbank'tan satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	117	130.000	1.111	59.633	510
DÜKKAN#15	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Mustafapaşa Mahallesi'nde, 3 katlı 13 yıllık binanın bodrum katında konumlu, 330 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 350.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	330	350.000	1.061	160.550	487
DÜKKAN#16	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde, 4 katlı 3 yıllık binanın zemin katında konumlu, 500 m <sup>2</sup> zemin katında, 130 m <sup>2</sup> bodrum olmak üzere toplam 630 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 460.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	630	460.000	730	211.009	335
DÜKKAN#17	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, Beşevler Mevkii'nde, 400 m <sup>2</sup> asma kat, 350 m <sup>2</sup> zemin kat ve 350 m <sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 1100 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 700.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.100	700.000	636	321.101	292
DÜKKAN#18	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi'nde, Gebze Devlet Hastanesi'nin karşısında konumlu, 200 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 90.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	200	90.000	450	41.284	206

## Satılık Dükkanlara İlişkin Emsal Haritası



*\*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.*



**Kiralık Dükkanlar:**

KIRALIK DÜKKANLAR						
AÇIKLAMALAR	YÜZÖLÇÜMÜ	KİRA DEĞERİ				
		TL/AY	TL/m <sup>2</sup> /AY	USD/AY	USD/m <sup>2</sup> /AY	
DÜKKAN#1	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Gebze Anibal Otelin tam arkasında, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, 11 metre cephe uzunluğu olan, 125 m <sup>2</sup> giriş kat, 125 m <sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 250 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 7.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	250	7.000	28,0	3.211	12,8
DÜKKAN#2	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacıhalil Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi'nde köşe konumlu, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, 245 m <sup>2</sup> asma kat, 245 m <sup>2</sup> zemin kat ve 240 m <sup>2</sup> bodrum katta olmak üzere toplam 730 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 17.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	730	17000	23,3	7798	10,7
DÜKKAN#3	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi, 553 Sokak, No:11'de, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu 140 m <sup>2</sup> asma kat, 140 m <sup>2</sup> zemin kat, 70 m <sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 350 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan dükkanın 6.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	350	6.500	18,6	2.982	8,5
DÜKKAN#4	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, Şehit Numan Dede Caddesi, No: 81'de, İder Mobilya ve İstikbal Mobilya arasında konumlu, 2 katlı 8 yıllık binanın zemin katında konumlu, 325 m <sup>2</sup> bodrum 325 m <sup>2</sup> zemin katta olmak üzere toplam 650 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 9.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	650	9000	13,8	4.128	6,4
DÜKKAN#5	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osman Yılmaz Mahallesi, Millet Caddesi'nde, 4 katlı 15 yıllık binanın zemin katında konumlu, 55 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan dükkanın 750 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	55	750	13,6	344	6,3
DÜKKAN#6	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Mustafa Paşa Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi'nin 1 sokak altında konumlu, 3 katlı 4 yıllık binanın zemin katında konumlu, 10 metre yola cephesi olan, 95 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 1.200 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	95	1200	12,6	550	5,8
DÜKKAN#7	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Mustafapaşa Mahallesi, Ş.Yılmaz Argon Caddesi'nde, 5 katlı, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, açık otoparkı olan, 300 m <sup>2</sup> zemin katı, 150 m <sup>2</sup> bodrum katı olmak üzere toplam 450 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda boş olan dükkanın 5.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	450	5.000	11,1	2.294	5,1
DÜKKAN#8	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Yılmaz Mahallesi, Şehit Numan Dede Caddesi'nde, yola 6 metre cephesi olan, 6 katlı 15 yıllık binanın zemin katında konumlu, 180 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip, mevcut durumda içinde kiracıları olan dükkanın 2.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	180	2.000	11,1	917	5,1
DÜKKAN#9	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde, 4 katlı 3 yıllık binanın zemin katında konumlu, 500 m <sup>2</sup> zemin katında, 130 m <sup>2</sup> bodrum olmak üzere toplam 630 m <sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip dükkanın 4.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	630	4.500	7,1	2.064	3,3

## Kiralık Dükkanlara İlişkin Emsal Haritası



*\*Emsaller haritada şematik olarak gösterilmiştir.*

### ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Gayrimenkul İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

Taşınmazın konumu ve etrafındaki binaların yapısı, bölgenin altyapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alanları, manzarası, yapıların inşaat nizamı, yaşı gibi değere etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve taşınmazın yer aldığı bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkule benzer nitelikli ve yaş aralığındaki gayrimenkullerin konum, yaş, fiziki özellikleri, caddeye olan cepheleri gibi farklı özelliklerine göre talep edilen m<sup>2</sup> birim fiyatlarının **1.100-5.800 USD** gibi geniş bir aralıkta seyrettiği gözlenmiştir.

Bölgede yer alan satılık dükkan ve ofis katları ile ilgili yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın sahip olduğu izinler doğrultusunda yasal ve mevcut durumuna ilişkin değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın cins tahsisinin yapılmamış olması ve kat irtifakının kurulmamış olmasına karşın bölgede benzer nitelikli taşınmazların kat kat kiraya verildiği ve/veya satıldığı görülmektedir. Bu sebeple söz konusu taşınmazın katlar bazında takdir edilen birim satış değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Kat No	Yasal Durum Alanı(m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	Yasal Durum Piyasa Satış Değeri (TL)	Yasal Durum Piyasa Satış Değeri (USD)
Ana Bina	Teras	0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2. Normal Kat	194	2.700	1.239	523.800	240.275
	1. Normal Kat	237	3.625	1.663	859.125	394.094
	Zemin Kat	237	7.250	3.326	1.718.250	788.188
	1. Bodrum Kat	45	2.417	1.109	108.750	49.885
		<b>713</b>	<b>4.502</b>	<b>2.065</b>	<b>3.209.925</b>	<b>1.472.443</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>					<b>3.209.000</b>	<b>1.473.000</b>

	Kat No	Mevcut Durum Alanı(m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	Mevcut Durum Piyasa Satış Değeri (TL)	Mevcut Durum Piyasa Satış Değeri (USD)
Ana Bina	Teras	0	0	0	0	0
	2. Normal Kat	224	2.700	1.239	604.800	277.431
	1. Normal Kat	237	3.625	1.663	859.125	394.094
	Zemin Kat	247	7.250	3.326	1.790.750	821.445
	1. Bodrum Kat	45	2.417	1.109	108.750	49.885
		<b>753</b>	<b>4.467</b>	<b>2.164</b>	<b>3.363.425</b>	<b>1.542.856</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>					<b>3.363.000</b>	<b>1.542.000</b>

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kullanımı ile onaylı mimari proje ve ruhsat ekleri ile uyumsuz olduğu ve ruhsata baz olmayan bazı ilevalerin yapılmış oldup raporun ilgili bölümlerinde detaylı olarak belirtilmiştir. Bu sebeple söz konusu taşınmazın esaslı tadilata konu hertürlü inşai faaliyette ilgili belediyeden izin alınması hususunda zorluk çıkabileceği düşünülmektedir. Söz konusu taşınmazın yasal durum değeri takdirinde yalnızca arsası için değer takdiri yapılmasını uygun görülmüştür.

Ancak söz konusu taşınmazın arsası için emsal teşkil edebilecek benzer imar koşullarına sahip (Emsal:4,0) nitelikte piyasada satılık gayrimenkul bilgilerine ulaşamamış olup, öğrenilen satılık arsa emsalleri ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında yapılan bir korelasyon ile olabilecek uygun arsa değerine ulaşılmıştır. Ayrıca piyasa satılık olarak yer alan, 30 ve daha üstü yaşındaki binalar için talepe dilen satış fiyatlarının, binaların ekonomik ömründeki azalma ve fiziki yıpranmaları dikkate alındığında, arsarları için talep edilmiş oldukları düşünülmüştür.

Yapılan detaylı piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsasının büyüklüğü, konumu ve sahip olduğu yapılaşma şartları dikkate alındığında söz konusu gayrimenkulün yasal durumdaki değeri olarak yalnızca arsasının birim satış değeri **8.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

İL	İLÇE	PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	ARSANIN PİYASA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ARSANIN PİYASA SATIŞ DEĞERİ (USD)
Kocaeli	Gebze	25	264	8500	2.244.000	1.029.358
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>					<b>2.244.000</b>	<b>1.029.000</b>

## 7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yaklaşım, bir taşınmaza ait yıllık bazda sabitleştirilmiş gelirleri baz almakta ve yeni bir yatırımcının bakış açısından gelir getiren bir taşınmazın piyasa değerini analiz etmek amacıyla kullanılmaktadır. Bu yaklaşımda, kapitalizasyon oranını bulmak amacıyla, satış fiyatları ile emsal taşınmazlarda elde edilen hasılatlar arasındaki ilişki incelenmektedir. Daha sonra bulunan bu oran, konu taşınmazın iktisap edilmesini izleyen birinci yıla ait yıllık faaliyet hasılatına uygulanmaktadır. Emsal taşınmazlarda, sahip olunan benzer özellikler sayesinde aynı seviyede gelir elde edilebileceği varsayımına dayanarak, hesaplanan değer belirlenen gelir seviyesini garanti eden bir piyasa değerini yansıttığı kabul edilmektedir. Bu analizde, "Taşınmazın Değeri = Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Net Gelirler / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülü kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ticari yoğunluğu, taşınmazın imar durumu, konumu, kapalı alanı, algılanabilirliği ve ulaşım imkanları gibi diğer özellikleri gayrimenkulün değer takdiri aşamasında göz önünde bulundurulmuştur. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan detaylı piyasa araştırmasında elde edilen kiralık ve satılık gayrimenkullere ilişkin bilgiler yukarıda verilmiştir. Yapılan pazar araştırmasında, gayrimenkullere olan talebin ağırlıklı olarak kiralama yönünde olduğu tespit edilmiştir. Bölgede konu gayrimenkule benzer nitelikte gayrimenkullerden ofisler için ortalama birim m<sup>2</sup> kira değerlerinin **7 - 17 TL/ay** aralığında ve dükkanlar için ortalama birim m<sup>2</sup> kira değerlerinin **10 - 28 TL/ay** aralığında değiştiği görülmüştür.

Ancak söz konusu kiralık dükkan emsalleri incelendiğinde bodrum, asma, zemin ve/veya normal katları olan dükkanlar için istenen kira değerleri zemin kata indirildiğinde erişilebilir birim m<sup>2</sup> kira değerlerinin **30 - 40 TL/ay** seviyelerinde olduğu görülmüştür.

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda, ticari taşınmazların yatırım geri ödeme sürelerinin yaklaşık 17-18 yıl olduğu tespit edilmiş ve kapitalizasyon oranı yaklaşık %5,4 olarak varsayılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre Yasal Durum Piyasa Değeri;

	Kat No	Yasal Durum Alanı(m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Cap. (%)	Aylık Kira Değeri(TL/ay)	Yasal Durum Piyasa Satış Değeri (TL)	Yasal Durum Piyasa Satış Değeri (USD)
Ana Bina	Teras	0	0,0	5,24%	0,0	0,0	0,0
	2. Normal Kat	194	15,0		2910,0	523.800	240.275
	1. Normal Kat	237	15,0		3555,0	859.125	394.094
	Zemin Kat	237	30,0		7110,0	1.718.250	788.188
	1. Bodrum Kat	45	10,0		450,0	108.750	49.885
		<b>713</b>	<b>19,7</b>		<b>14.025</b>	<b>3.209.925</b>	<b>1.472.443</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>						<b>3.209.000</b>	<b>1.473.000</b>

## Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre Mevcut Durum Piyasa Değeri;

Kat No	Mevcut Durum Alanı(m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Cap. (%)	Aylık Kira Değeri(TL/ay)	Mevcut Durum Piyasa Satış Değeri (TL)	Mevcut Durum Piyasa Satış Değeri (USD)		
Ana Bina	Teras	0	5,27%	0,0	0	0		
	2. Normal Kat	224		15,0	3360,0	604.800	277.431	
	1. Normal Kat	237		15,0	3555,0	859.125	394.094	
	Zemin Kat	247		30,0	7410,0	1.790.750	821.445	
	1. Bodrum Kat	45		10,0	450,0	108.750	49.885	
753					19,6	14.775	3.363.425	1.542.856
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>							<b>3.363.000</b>	<b>1.542.000</b>

### 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu gayrimenkulün elde edilen veriler doğrultusunda hesaplanana değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	Mevcut Durum Piyasa Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değeri	2.244.000	-
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değeri	3.209.925	3.363.425
Direk Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değeri		

Söz konusu taşınmazın farklı yasal ve mevcut durumları için yapılan hesaplamalar yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yaşı, fiziki durumu, cins tahsisinin yapılmamış olması, kat irtifakı/kat mülkiyetinin kurulmamış olması ve mimari proje ve ruhsat eklerine yapılan ilaveler ile mevcut kullanım fonksiyonları incelendiğinde esaslı tadilat içeren hertürlü inşai faaliyette sorun yaşanabileceği düşünüldüğünden söz konusu taşınmazın yasal durum değeri olarak arsa değerinin takdir edilmesi uygun görülmüştür.

- 90 ada 25 parselin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre yalnızca arsasının piyasa değeri; **2.244.000 TL (KDV Hariç)** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

#### • **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı’na göre gayrimenkulün piyasa araştırmaları neticesinde, KDV Dahil; **90 ada 25 parselin arsa değerinin; 2.648.000.-TL (İkimilyonaltıyüzkırksekizbin,- Türk Lirası)** olarak takdir edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu rapor Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi, 7 pafta, 90 ada, 25 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, Hüseyin MALKOÇ mülkiyetindeki gayrimenkulün;

**GAYRİMENKULÜN YALNIZCA  
ARSASININ EMSAL  
KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI'NA  
GÖRE 20.02.2014 TARİHLİ  
PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)  
GAYRİMENKULÜN YALNIZCA  
ARSASININ EMSAL  
KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI'NA  
GÖRE 20.02.2014 TARİHLİ  
PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)**

**2.244.000.-TL**  
(İkimilyonikiyüzkırkdörtbin.-Türk Lirası)  
**1.029.000.-USD**  
(Birmilyonyirmidokuzbin.-Amerikan Doları)

**2.648.000.-TL**  
(İkimilyonaltıyüzkırksevizbin.-Türk Lirası)  
**1.215.000.-USD**  
(Birmilyonikiyüzonbeşbin.-Amerikan Doları)

*1 USD: 2,18 TL olarak kabul edilmiştir.*

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerlemeye Yardım  
Edenler<sup>6</sup>  
A.Tuğba ŞENGİL

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 402194	Lisans N°:400461, MRICS	Lisans N°: 400112, FRICS

<sup>6</sup> Bilgi amaçlıdır.

## **EKLER**

1. Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerine İlişkin Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nün TAKBİS Kayıtları
2. Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Gebze Belediyesi'nden Alınan İmar Durum Belgesi ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı/Plan Notları
3. Yapı Kullanma İzin Belgesi
4. Belediye Arşiv Dosyasında İncelenen Resmi Evraklar
5. Fotoęraflar
6. Özgeçmişler
7. Lisans Belgeleri