

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ 90 ADA 28 PARSELDE KONUMLU
OFİS VE İŞ YERİ PROJESİ
TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

2016_GalataProje_033

27.06.2016



Özet



Değerleme Konusu Taşınmazın Hükümet Caddesi'nden Görünümü

Raporu Hazırlayan Şirket : Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Raporu Talep Eden Şirket : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor Numarası : 2016_GalataProje_033
Sözleşme Tarihi : 14.06.2016
Değer Tarihi : 21.06.2016
Rapor Tarihi : 27.06.2016
Rapor Konusu : Kocaeli ili, Gebze ilçesi, 90 ada 28 parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan inşa halinde ofis ve iş yeri projesinin 21.06.2016 tarihli TL cinsinden pazar değerinin tespiti.
Adres Bilgileri : Hacıhalil Mah., Hükümet Cad., No:109, Gebze/KOCAELİ

90 ADA 28 PARSEL ÜZERİNDEKİ OFİS VE İŞ YERİ PROJESİ	
TAMAMLANMIŞ OLMASI KABULÜ İLE TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ (TL)	4.110.000
TAMAMLANMA ORANI (%60) İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ (TL)	3.610.000
TAMAMLANMIŞ OLMASI KABULÜ İLE KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.849.800
TAMAMLANMA ORANI (%60) İTİBARIYLA KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.259.800

- Nihai değer takdiri, peşin satış fiyatı esas alınarak Türk Lirası üzerinden yapılmıştır.
- Projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile değer takdir edilmiştir ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil değeri takdir edilmiştir.
- Taşınmazın/taşınmazların değeri, katma değer vergisi hariç olarak hesaplanmış olup %18 katma değer vergisi tutarı eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla döviz alış kuru -1 USD 2,8962 TL; döviz satış kuru -1 USD 2,9015 TL'dir.

Varsayımlar ve Açıklamalar

Bu değerleme raporu, sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartlarına ilişkin SPK düzenlemelerinde yer alan esaslara uyularak hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporunda takdir edilen değer/değerler, raporda belirtilen değerlendirme tarihi itibarıyla raporun konusu bölümünde belirtilen taşınmaz/taşınmazların değeridir. Değerleme uzmanı, bu değere etki edecek, bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden sorumlu değildir.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlarla ilgili bu rapor içeriğinde belirtilmeyen herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun bulunmadığı; bu tür bir sorun var ise bu sorunların çözüleceği varsayımı ile değer takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme raporundaki yorumlar; hukuki konuları, özel araştırma ya da uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Bu değerlendirme raporunda yer verilen projeksiyonlar, değerlendirme sürecine yardımcı olması amacı ile mevcut piyasa koşullarında istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve yasal durum ile ilgili bilgilerin alındığı kurumlar genel olarak güvenilir kabul edilirler.

Raporda yer verilen kroki ve çizimler, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Kısaltmalar ve Tanımlar¹

A.Ş.	Anonim Şirketi
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları

PAZAR DEĞERİ

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. (UDES 5.1.)

Değer kavramı, bir işlem ile ilgili parasal toplamı düşündürür. Bununla birlikte, değerlendirilen bir mülkün eğer **değerlemenin yapıldığı tarihte Pazar Değeri tanımında belirtilen şartlar altında satılsaydı satış fiyatının ne olacağını tahmin etmek için mülkün satılması şart değildir.** (UDES 4.8.)

Bir gayrimenkulün **Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder.** Belirli bir işletme veya şahsa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir. (UDES 4.9.)

Bir mülkün toplam maliyeti, üretiminde katlanılan doğrudan ve dolaylı tüm maliyetleri kapsar. Mülkün alınmasını takiben alıcı ek bir yatırım maliyetine katlırsa, bu maliyet unsuru muhasebe amacıyla alış maliyetine eklenir. Bu gibi maliyetlerin yararlılığının piyasa tarafından nasıl algılandığına bağlı olarak, bu maliyetler mülkün *Pazar Değerine* tam olarak yansıtılabilir veya yansıtılamaz. (UDES 4.10.)

Pazar değerinin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değer için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar. (UDES 9.1.)

¹ Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45)

PAZARA DAYALI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. (UDES 9.2.1.1.)

Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. (UDES 9.2.1.2.)

Maliyet Yaklaşımı: Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. (UDES 9.2.1.3.)

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır. (UDES 6.3.)

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDES 6.4.)

İçindekiler

Özet	2
Varsayımlar ve Açıklamalar	3
Kısaltmalar ve Tanımlar	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1. RAPORUN TARİHİ	8
1.2. RAPORUN NUMARASI.....	8
1.3. RAPORUN TÜRÜ.....	8
1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	8
1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	8
1.6. DEĞERLEME TARİHİ.....	8
1.7. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI	8
1.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA DAİR AÇIKLAMA	8
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1. ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ	9
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	9
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	9
2.4. ŞİRKET TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İÇİN YAPILMIŞSA SON 3 DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	9
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	10
3.1. TAŞINMAZIN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	10
3.1.1. Kocaeli İli.....	10
3.1.2. Gebze İlçesi.....	11
3.1.3. Taşınmazın Bulunduğu Bölge Ve Ulaşım	12
3.2. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ TAPU İNCELEMESİ.....	14
3.2.1. Tapu Bilgileri ve Kayıtları	14
3.2.2. Taşınmazın/Taşınmazların GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Eden Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Görüş	15
3.2.3. Tapu Müdürlüğünde İncelenen Mimari Projeler	15
3.3. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BELEDİYE İNCELEMESİ	15
3.3.1. İmar Durumu	15
3.3.2. Belediye İmar Arşiv Dosyası İncelemesi	17
3.3.3. Belediyede İncelenen Mimari Projeler	18
3.3.4. Yapı Denetim Firması ve Denetimler	18
3.3.5. Mevzuat Uyarınca Yasal Gereklik Olan Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ve GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	19

3.4.	TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA DİĞER RESMİ KURUM İNCELEMELERİ	19
3.5.	TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE TAŞINMAZIN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	20
4.	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	21
4.1.	PİYASA ANALİZİ	21
4.1.1.	Mevcut Ekonomik Koşullar	21
4.2.	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ	22
4.2.1.	Taşınmazın Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
4.2.2.	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	22
4.2.3.	Taşınmazın Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	22
4.2.4.	Taşınmazın Yerinde Yapılan Tespitler	22
4.2.5.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	23
4.2.6.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	23
4.3.	DEĞER ANALİZİ.....	24
4.3.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri	24
4.3.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	24
4.3.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	24
4.3.2.2	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	26
4.3.2.3	Maliyet Yaklaşımı.....	27
4.3.2.4	Geliştirme Yaklaşımı.....	28
4.3.3.	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	30
4.3.4.	Taşınmazın Ve Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
4.3.5.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	31
4.3.6.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	31
4.3.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	32
4.3.8.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	32
4.3.9.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	32
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
5.1.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	33
5.2.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, GELİŞTİRİLMİŞ PROJENİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
6.	SONUÇ.....	35
	Ekler	36

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. RAPORUN TARİHİ** 27.06.2016
- 1.2. RAPORUN NUMARASI** 2016_GalataProje_033
- 1.3. RAPORUN TÜRÜ** Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 90 ada, 28 parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan inşa halinde ofis ve iş yeri projesinin 21.06.2016 tarihli TL cinsinden pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
- 1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR** Ezgi GÜLER Lisans No:404583
- 1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** Volkan YEDİKARDAŞLAR Lisans No:402076
- 1.6. DEĞERLEME TARİHİ** 21.06.2016
- 1.7. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI** 14.06.2016
Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata GYO A.Ş. arasında 14.06.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- 1.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA DAİR AÇIKLAMA** Bu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- | | |
|---|---|
| 2.1. ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ | GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
İçerenköy Mah., Hal Yolu Cad., No:3
Özce Center, Kat:8, 34752 Ataşehir/İSTANBUL |
| 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ | ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah., Emirhan Cad., No:109
Atakule Balmumcu 34349 Beşiktaş/İSTANBUL |
| 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR | Değerleme konusu gayrimenkulün 21.06.2016 tarihi itibarıyla Pazar değeri tespiti talep edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlamama bulunmamaktadır. |
| 2.4. ŞİRKET TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İÇİN YAPILMIŞSA SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaz için daha önce yapılan değerlendirme raporu bulunmamaktadır. |

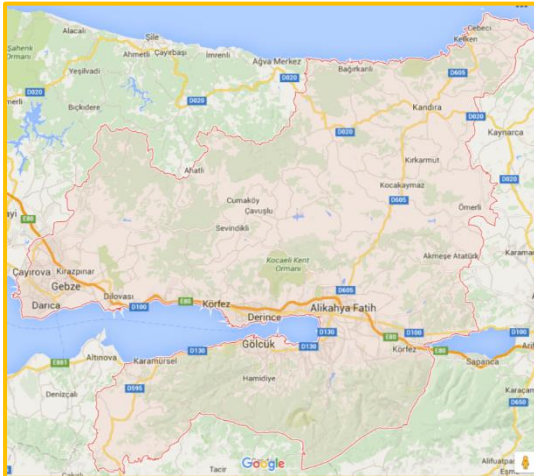
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1. TAŞINMAZIN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz; tapu kayıtlarında Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 7 pafta, 90 ada, 28 parsel sayılı arsa nitelikli ana taşınmazdır.

Hachhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, No:109 Gebze/Kocaeli adresinde yer almaktadır.

3.1.1. Kocaeli İli



Kocaeli ili, 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. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir.

Kocaeli ilinin yüz ölçümü 3.397 km²'dir. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre 2015'te il nüfusu 1.780.055 kişidir. Kocaeli'nin Başiskele, Darıca, Dilovası, Çayırova, İzmit, Derince, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Kartepe ve Körfez olmak üzere toplam on iki ilçesi bulunmaktadır. 1924 yılında il olan Kocaeli 1993 yılından itibaren büyükşehir belediyesi olmuştur. Kocaeli'nin 1'i Büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere 13 belediyesi bulunmaktadır. Kocaeli, Türkiye'de kurulan ilk 15 büyükşehir belediyesinden biri olup diğer büyükşehirlerden farklı olarak İstanbul ve Kocaeli Büyükşehir Belediye sınırları ve yetki alanı, il mülki sınırlarıdır.

YILLAR	1980	1990	2000	2010	2014	2015
KOCAELİ NÜFUSU	596.899	936.163	1.206.085	1.560.138	1.722.795	1.780.055

Kocaeli ilinde 2015 itibariyle km²'ye 524 kişi düşmektedir.

İL	TOPLAM NÜFUS	MERKEZ NÜFUSU	KÖY VE BUCAK NÜFUSU	YÜZÖLÇÜMÜ	YOĞUNLUK
KOCAELİ	1.780.055	1.780.055	-	3.397 km ²	524 Kişi/km ²

Kocaeli, özellikle sanayileşme alanında en hızlı gelişen illerden birisi olmuştur. Bunun başlıca nedeni İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım imkânlarının çeşitliliğidir. Sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Kocaeli ilinde 5'i Dilovası ilçesinde olmak üzere 12 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

Kocaeli ili, Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Kocaeli'nin ticaret ve sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır.

3.1.2. Gebze İlçesi



Oldukça eski bir yerleşim olan Gebze, 1907 yılında belediye olmuştur. İlçenin doğusunda Dilovası, batısında Darıca, Çayırova ilçeleri ile İstanbul'un Tuzla ilçesi, güneyinde İzmit Körfezi, kuzeyinde ise İstanbul'un Şile ilçesi yer almaktadır.

Yüz ölçümü bakımından 418 km²'lik alanı ile Kocaeli ilinin en büyük 3. ilçesidir. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre 2015'te ilçe nüfusu, 350.115 kişidir. Gebze'nin 40 mahallesi bulunmaktadır.

YILLAR	1980	1990	2000	2007	2008	2015
GEBZE NÜFUSU	115.450	257.076	421.932	521.291	288.569	350.115

2008 yılında yeni kurulan ilçeler nedeniyle sınırları değişen Gebze'nin nüfusu 2007 yılından sonra 2008 yılında bu nedenle azalmıştır, genel olarak yıllar boyunca bakıldığında ilçe nüfusu artış göstermektedir. 2014 yılında çok yakın olan İzmit ilçe nüfusunu geçerek Kocaeli'nin nüfusu en yüksek ilçesi olmuştur. 2015 itibariyle km²'ye 838 kişi düşmektedir.

İL	TOPLAM NÜFUS	MERKEZ NÜFUSU	KÖY VE BUCAK NÜFUSU	YÜZÖLÇÜMÜ	YOĞUNLUK
GEBZE	350.115	350.115	-	418 km ²	838 Kişi/km ²

Ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı ilçede 3 adet organize sanayi bölgesi yer almaktadır. İlçenin İstanbul ili ile günlük nüfus ilişkisi bulunmaktadır. Gebze'de ikamet edip İstanbul'da çalışan ve İstanbul'da ikamet edip Gebze'de çalışan nüfus önemli sayıdadır. Yine İstanbul'a yakın konumlu olması, gerek kentin gelişimine etkide bulunması, gerek İstanbul'daki sosyal olanaklara erişimin kolay olması yönüyle kent nüfusunu sosyal açıdan etkilemiştir. Yapımı devam eden İzmit Körfez Geçişi Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyol Projesi ile ulaşım açısından geçmişten beri önemli bir konumda olan Gebze çok daha önemli hale gelecektir.

3.1.3. Taşınmazın Bulunduğu Bölge Ve Ulaşım

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz; Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, No:109 Gebze/Kocaeli adresinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Hükümet Caddesi; Gebze'nin eski çarşı bölgesinden başlayıp D100 yan yolu olarak terminal kavşağına kadar devam etmektedir. Hükümet Caddesi, yeni çarşı olarak bilinen İsmet Paşa Caddesi ve belediyenin de üzerinde bulunduğu İlyasbey Caddesi ile birlikte Gebze'nin en önemli caddelerinden biridir. Caddenin eski çarşı olarak bilinen yaklaşık 350 metrelik bölümü taşıt trafiğine kapalı, yaya alanıdır. Taşıt trafiğine kapalı bölümün yan yol kısmına kadar olan değerlendirme konusu taşınmazın da bulunduğu kesimi; ticari kullanımlı ya da zemin ve asma katlar ticari, üst katlar ofis kullanımlı belirli bir kat nizamı olmayan binaların yer aldığı, yaklaşık 15 metre genişliğinde, iki yön taşıt trafiği olan bir yoldur. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Gebze Hükümet Konağı, Gebze Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Gebze Adliyesi, Sultan Orhan Cami bulunmaktadır, çarşıya yaklaşık 100 metre, kent meydanına yaklaşık 500 metre mesafede konumlandır.



Konum Krokisi

Değerleme konusu taşınmaza D100 üzerinden ulaşmak için; İstanbul'dan Kocaeli istikametine doğru ilerlerken Eskihisar Feribot Yolu yönünde sağdan çıkış yapılır. Eskihisar Kavşağı kullanılarak İstanbul Caddesi'ne ulaşılır. İstanbul Caddesi'nde yaklaşık 1,3 km ilerlendikten sonra sırasıyla Atatürk Caddesi ve İsmet Paşa Caddesi geçilir. İsmet Paşa Caddesi'nin bittiği noktadan başlayan Hükümet Caddesi'nde yaklaşık 100 m ilerlendikten sonra sol kolda konumlu değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.



Ulaşım Krokisi

Konu taşınmazdan bazı önemli yerlere tespit edilmiş uzaklıklar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YER	MESAFE
GEBZE ÇARŞI	~ 0,1 km
GEBZE KENT MEYDANI	~ 0,5 km
GEBZE BELEDİYESİ	~ 1,2 km
GEBZE CENTER AVM	~ 1,3 km
D100 KARAYOLU	~ 1,2 km
ANADOLU OTOYOLU	~ 4,1 km
KÖRFEZ GEÇİŞ KÖPRÜSÜ	~ 11,0 km

3.2. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. Tapu Bilgileri ve Kayıtları

İl / İlçe	: Kocaeli / Gebze
Mahalle / Köy Adı	: Sultanorhan Mahallesi
Mevkii	: Hükümet Cad.
Ada / Parsel	: 90/28
Ana Taşınmaz Nitelik	: Arsa
Yüzölçüm	: 259,77 m ²
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Blok / Giriş	: -
Kat	: -
Bağımsız Bölüm No.	: -
Arsa Pay / Payda	: -
Cilt / Sayfa No.	: -
Malik ve Hisse Pay / Payda	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)
Edinme Sebebi	: İfraz İşlemi
Tarih - Yevmiye	: 24.04.2015- 7895

Gebze Tapu Müdürlüğünden alınan tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kayıtlı takyidatlar aşağıda belirtilmiştir. **Taşınmaza ait onaylı tapu kaydı belgesi, raporun ekler bölümünde sunulmuştur.**

- **Beyan** GEÇİCİ YAPILARIN BELİRTİLMESİ TESİSİ GEBZE BELED. 13/03/1973 T. VE 303 S.Y. (13/03/1973 tarih, 987 yevmiye ile Gebze Belediyesi lehine)
- **Beyan** 3194 /18 MD. İMAR DÜZENLEMESİNE ALINDIĞI BELİRTMESİ TESİSİ GEBZE BELEDİYE BAŞK. 02/08/1982 T. VE 325 S.Y. VE EKLİ KARARI (05/08/1982 tarih, 1588 yevmiye ile)
- **Beyan** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (24/06/2014 tarih, 10704 yevmiye ile)

3.2.2. Taşınmazın/Taşınmazların GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Eden Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gebze Belediyesinde yapılan sorgulamaya göre 13/03/1973 tarih, 987 yevmiyeli beyan; parsel üzerinde yıkılması şartı ile yapılan yapıya geçici ruhsat verilirken konulmuş olup halihazırda konu yapı yıkılmıştır. 05/08/1982 tarih, 1588 yevmiyeli beyan; İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması ile ilgili olarak konulmuş olup Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile kaldırılabilceği belirtilmiştir. 24/06/2014 tarih, 10704 yevmiyeli riskli yapı beyanı ise parsel üzerindeki eski yapıya ilişkin olup parsel üzerinde halihazırda ruhsatlı inşaat yer almaktadır.

Taşınmazın tasarrufuna sınırlama oluşturan herhangi bir takyidata rastlanmamış olup yukarıda belirtilen taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmemektedir.

3.2.3. Tapu Müdürlüğünde İncelenen Mimari Projeler

Değerleme konusu taşınmaz, ana taşınmaz olup kat irtifakı kurulmamıştır. Bu nedenle Tapu Müdürlüğünde projesi bulunmamaktadır.

3.3. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2012 tarih ve 641 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda, ticaret alanında kalmaktadır. Kütle nizam, Hmaks: 12.50 metredir.

Gebze Belediyesinden alınan resmi yazı ve eki kroki, raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

Ayrıca Gebze Belediyesi Planlama Biriminde yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazın Sultan Orhan Camii Ve Çevresi Kentsel Sit Alanı içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

Plan Notları:

3- Yeni Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

3.1- Yeni yapılacak olan yapıların saçak kotu planda belirtilen Hmaks. değerini hiçbir şekilde aşamaz.

3.2- TVD notasyonlu genişliği ve taban alanı modern şehircilik ilkelerine aykırı bina boyutlarına sebep olacak parsel büyüklüklerine sahip oldukları için komşu parseller ile tevhit olunmadan yapı yapılamaz.

Her bir parselde yapılacak tevhit uygulamalarında, planlama müdürlüğünün belirleyeceği uygulama esasları geçerlidir.

3.3- 'Z' notasyonlu yapı adalarında Bağdat Caddesi'nden cephe almayan parseller hmaks:12.50 m. Yapılaşma koşuluna sahip olmasına rağmen bu parseller üzerinde yapılacak kitleler hiçbir şekilde Bağdat Caddesi'ne cepheli hmaks:9.50 m yapılaşma koşuluna sahip kitlelerin yüksekliğini geçemez.

3.4- Parsellerin mevcut sokak parsel ilişkisini değiştirecek hafriyat ve dolgu yapılamaz.

3.5- Öneri kütle sınırları bodrum kat için de geçerlidir.

4. Yapı Öğeleri İle İlgili Hükümler

4.1. Çıkmalar

- Zemin katta çıkma yapılamaz. Çıkmalar zemin katın üzerinden başlar ve saçak altına kadar olmak üzere yapılabilir.

4.1.1. Ön bahçe çıkmaları

- Çıkmalar parsel sınırı içerisinde kalmak koşulu ile yapılabilir. Yola çıkma yapılamaz.

- Ön bahçeye bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 1.20 m'dir.

4.1.2. Yan bahçe çıkmaları

-İki kitle arasında ortalama 5.00 m mesafe var ise ve iki çıkma arasındaki mesafe 3.00 m'den az olmamak koşulu ile 1.00 m açık çıkma yapılabilir.

4.1.3. Arka bahçe çıkmaları

- Arka bahçede çıkma yapılamaz.

4.2- Çatılar:

- Çatı arası katı ya da çekme kat yapılamaz.

- Çatı üzerinde bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Güneş enerjisi kolektörleri ve diğer öğeler çatı eğimine paralel, çatı strüktürü içerisinde veya çatı örtüsü üzerinde yapılacaktır. Bu elemanlar çatıdan bağımsız yükseklik oluşturmayacak şekilde ve insan ölçeğinde yoldan görünmeyecek şekilde yerleştirileceklerdir.

- Konut ve diğer yapılarda çatı eğimleri %33 aşılmamak üzere kırma veya beşik çatı yapılabilir.

- Çatı kaplamalarında alaturka kiremit, kiremit ya da buna yakın yeni teknolojinin ürünü malzemeler kullanılabilir.

- Bitişik nizamdaki yapılaşmalarda bitişik tarafa çatı eğimi verilemez.

4.3. Duvarlar

- Kör cephe durumundaki duvarlar ile çatı kalkan duvarlarına ilişkin Gebze Belediyesinin teklifi Kent Estetik Kurulunun uygun görüşü, Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun onayı alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

4.4- Cepheler:

- Meydan ve tescilli yapılara bakan cephelerde Gebze Belediyesinin teklifi Kent Estetik Kurulunun uygun görüşü, Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun onayı alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.
- Bina dış cephe kaplamalarında mevcut geleneksel yapım karakterine ters düşmeyecek şekilde yeni teknoloji ürünü malzemeler kullanılabilir.

3.3.2. Belediye İmar Arşiv Dosyası İncelemesi

Gebze Belediyesi İmar Arşivinde incelenen değerlendirme konusu 90 ada 28 parselde ait arşiv dosyasında yer alan ilgili belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BELGE TÜRÜ	TARİH	NO.
YENİ YAPI RUHSATI	11.08.2015	646
YAPI DURDURMA TUTANAĞI	09.12.2015	22/20
TADİLAT RUHSATI	29.01.2016	107
MİMARİ TADİLAT PROJESİ	18.01.2016	-

Gebze Belediyesinde 14.06.2016 tarihinde yapılan 90 ada 28 parselde ait imar arşiv dosyası incelemesinde yeni yapı ruhsatı ve yeni yapı ruhsatından sonra inşaat devam ederken düzenlenmiş yapı durdurma tutanağı görülmüştür.

Yapı durdurma tutanağı ile Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapı denetim şikâyet dilekçesine istinaden yapılan kontrollerde yapının taşıyıcı sisteminde projeye uyumsuzluk ve yapı konturlarının değiştiği tespit edilmiştir.

Söz konusu tutanak tarihinden sonra **tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup** daha sonraki tarihlerle düzenlenmiş olumsuz bir belgeye rastlanmamıştır.

3.3.3. Belediyede İncelenen Mimari Projeler

Gebze Belediyesinde 90 ada 28 parsel üzerindeki inşa halindeki projeye ilişkin 29.01.2016 tarihli ruhsat eki 18.01.2016 tarihli onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir.

Aşağıdaki tabloda proje kat ve inşaat alanı bilgileri yer almaktadır.

KAT ADI	MEKÂNLAR	YAPI İNŞAAT ALANI (m ²)
BODRUM KAT	BİNAYA AİT DEPO	242,63
ZEMİN KAT	PİYESLİ İŞ YERİ	242,43
1. NORMAL KAT	İŞ YERİ PİYESİ	250,50
2. NORMAL KAT	OFİS	250,50
3. NORMAL KAT	OFİS	250,50
ÇATI ARASI	MERDİVEN KOVASI	26,30
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)		1.262,86

İncelenen onaylı mimari tadilat projesine göre yapı; 259,77 m² arsa üzerinde yaklaşık 243 m² taban oturumuna sahiptir, bodrum kat+zemin kat+3 normal kat olmak üzere 5 katlıdır, toplam inşaat alanı ise yaklaşık 1263 m² dir. Yapı, parselin hemen hemen tamamına oturmaktadır.

Binadaki kullanımlar ise bodrum katta binaya ait depo, zemin katta piyesli iş yeri, 1. normal katta iş yeri piyesi, 2. normal katta ofis, 3. normal katta ofis şeklindedir.

Bina girişi, güney cepheden, zemin kat seviyesinden ve yol kotuna göre yaklaşık %6 eğimli bir rampa üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca zemin kat seviyesinden zemin kattaki iş yerine bağımsız giriş bulunmaktadır.

3.3.4. Yapı Denetim Firması ve Denetimler

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerindeki inşaata ait ruhsat belgelerinde Arapçeşme Mah., Kavak Cad., No:26, 5. Normal Kat, Daire:8-9 Gebze Kocaeli adresindeki Yapıgüçden Yapı Denetim Limited Şirketi imzası bulunmaktadır.

İmar arşiv dosyasında yapı denetim kuruluşunun; 11.08.2015 tarih 646 sayılı yapı ruhsatı alınan inşaatta bilgi ve kontrolleri dışında imalatlar yapıldığına dair, 23.11.2015 tarihli dilekçesi ve bunun üzerine belediye tarafından düzenlenen yapı durdurma tutanağı ile tadilat projesinin onay aşamasında, inşaata ait tadilat projelerinin gözden geçirilmesinin talep edildiği, 14.01.2016 tarihli dilekçesi görülmüştür.

3.3.5. Mevzuat Uyarınca Yasal Gereklilik Olan Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ve GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemesi konusu arsa üzerinde geliştirilen proje için yeni yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış olup yeni yapı ruhsat tarihinden sonra, yapının taşıyıcı sisteminde projeye uyumsuzluk ve yapı konturlarının değiştiği tespit edildiği, yapı durdurma tutanağı düzenlenmiştir.

Söz konusu tutanak tarihinden sonra **tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup** ruhsat süresi 29.01.2021 tarihine kadar devam etmektedir, değerlendirme tarihi itibarıyla yapının tamamlanma seviyesi yaklaşık %60 olarak hesaplanmıştır. Hâlihazırda yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

3.4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA DİĞER RESMİ KURUM İNCELEMELERİ

Değerleme konusu, üzerinde ruhsatlı inşaat devam eden 'Arsa' nitelikli ana taşınmaz olduğu için Gebze Belediyesinde ve tapu kayıtlarına ilişkin Gebze Tapu Müdürlüğünde yapılan araştırmalar ile resmi kurum incelemeleri tamamlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, Sultan Orhan Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmakta olup 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa ve ilgili mevzuat, düzenleme ve uygulamalara tabidir. Sultan Orhan Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı, Çoban Mustafa Paşa Külliyesi Koruma Alanı ve Etkileme Geçiş Alanı ile tanımlanan Gebze Kent Merkezi bölgesi için onaylı koruma amaçlı uygulama imar planı mevcut olup Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınmadan işlem (ruhsat vb.) yapılmadığı belirtilmiştir.

3.5. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE TAŞINMAZIN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 90 ada 28 parsel no.lu taşınmaz, 24.04.2015 tarih 7895 yevmiye ile ifraz işleminden Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Söz konusu işlemden önce 90 ada 25 parsel olup ifraz işlemi ile 90 ada 26,27,28 parseller oluşmuştur.

90 ada 25 parselin mülkiyeti ise 20.02.2014 tarih 3078 yevmiye ile satış işleminden Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

90 ada 25 ve 28 parsel tapu kayıtları 3 yıl geriye dönük incelendiğinde;

25 parsel tapu kaydına 24.06.2014 tarih 10704 yevmiye ile '6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır' beyanı konulduğu ve 28 parsel tapu kaydına da geçtiği (parsel üzerindeki eski yapıya ilişkindir),

25 parsel tapu kaydında 17.04.2012 tarih 5008 yevmiye ile Eurobank Tekfen A.Ş. lehine ipotek tesis edildiği ve söz konusu ipotegin, 14.02.2014 tarih 2711 yevmiye ile terkin edildiği görülmüştür.

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel ve eski 25 parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2012 tarih ve 641 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanında kalmaktadır. Son üç yıl içerisinde imar durumunda ve yapılaşma şartlarında bir değişiklik olmamıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. PİYASA ANALİZİ

4.1.1. Mevcut Ekonomik Koşullar

Son dönem ülkemiz ekonomisindeki yapısal yeniliklere ve verilen önem ile geçtiğimiz yıllara oranla özelleştirme sürecinin hızlandırılmış, mali açıdan enerji, ulaşım, sosyal güvence ve tarım başta olmak üzere birçok alanda reformlar gerçekleştirilmiştir. Bu sayede küresel ekonomik dalgalanmaların önüne geçilmeye ve para kaynağı sağlayan kurumların uluslararası para piyasalarındaki güveni kazanılmaya çalışılmıştır. Günümüz itibari ile Türkiye Dünyanın 18. ve Avrupa'nın 7. büyük ekonomisi haline gelmiştir.

Küresel malî kriz nedeniyle birçok ülke ekonomisinin daralma gösterdiği bir dönemde Türk ekonomisi 2008 yılındaki ekonomik yavaşlamanın ve 2009 yılındaki küçülmenin ardından 2010 ve 2011 yıllarında sırasıyla % 9,2 ve % 8,5 oranında büyüme hızını yakalamıştır. 2002-2014 döneminde ortalama GSYH büyüme oranı % 4,9, 2010-2014 yıllarına ise % 5,4 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ilk dokuz aylık dönemde % 3,4 oranında büyüme oranına erişilmiştir. Bu kapsamda 2002 yılında 3.492 ABD Doları olan kişi başına düşen GSYH, 2014 yılında 10.404 ABD Dolarına ulaşmıştır.

Orta Vadeli Programa (2016-2018) göre Türkiye'nin, 2016 yılında % 4,5, 2017 ve 2018 yıllarında ise % 5 oranında büyüme hızını yakalaması beklenmektedir.

1980'li yıllarda başlayan ticari büyüme hedefleri; dış ticaret piyasasına yansıtılmak üzere kısıtlı seviyelerde tutulmak istenen ithalatın genişlemesine ve döviz işlemlerinde serbestliği getirmiştir.

2015 yılında Türkiye'nin ticaret hacmi 351 milyar ABD Dolarına ulaşmış, ihracat ise 144 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşunun yüzüncü yılı olan 2023 yılı için ana hedef ihracatı 500 milyar ABD Doları seviyesine çıkarmaktır. Türkiye'nin uluslararası rezervleri son 10 yıldır artmaya devam etmektedir. Merkez Bankası rezervleri 2016 yılı Ocak ayı itibariyle 111 milyar ABD Dolarına ulaşmıştır.

Türkiye'nin son altı yıllık dış ticaret istatistikleri aşağıdaki gibidir.

Türkiye'nin Dış Ticareti (milyar \$)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
İHRACAT	113,9	134,9	152,6	151,8	157,6	143,9
İTHALAT	185,5	240,8	236,5	251,7	242,1	207,2
HACİM	299,4	375,7	389,1	403,5	399,7	351,1

Kaynak: TÜİK

4.2. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

4.2.1. Taşınmazın Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde; yol kotu altı 1 yol kotu üstü 4 kat olmak üzere toplam 5 katlı, betonarme karkas sistemle inşa edilen kaba inşaatı bitmiş ince imatları devam eden yapı bulunmaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla yapının inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %60 olarak hesaplanmıştır.

4.2.2. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Müşteriden yapının bodrum, zemin ve 1. normal katının bir yemek firmasına kiralandığı bilgisi alınmış olup iç imalatlar bu doğrultuda devam etmektedir, yapının dış cephesi de söz konusu kiracı firma tarafından yapılacaktır. 2. ve 3 normal kat ofislerin ise zeminler şap, duvarlar sıvalı ve tavanların elektrik tesisatı geçirilerek asma tavan yapılacak şekilde teslim edileceği bilgisi alınmıştır.

4.2.3. Taşınmazın Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde; ruhsatlı, kaba inşaatı bitmiş ince imatları devam eden bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, asansörlü yapı bulunmaktadır.

Yapının Hükümet Caddesi cephesi 9,15 metredir. Ayrıca parselin 1104. Sokak'a yaklaşık 1,5 metre cephesi bulunmakta olup binanın yangın çıkışı buradan verilmiştir.

Yapılan pazar araştırmasına göre bölgede incelenen örneklerin kullanıma hazır olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın inşaat tamamlanma seviyesi, yapının tamamen kullanıma hazır gelmesi için gereken eksik imatlar dikkate alınarak, değerlendirme tarihi itibarıyla yaklaşık %60 olarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Taşınmazın Yerinde Yapılan Tespitler

Yapının, onaylı mimari projesine göre dükkân ve bina girişinin yapılacağı, Hükümet Caddesi cephesinde şantiye girişi bulunmaktadır.

Yapının kaba inşaat, çatı ve şap imatları ile su, elektrik (ofislerin iç tesisatı hariç), kanalizasyon, doğalgaz tesisatı (ofislerin iç tesisatı hariç) tamamlanmıştır.

Bina dış/iç cephe sıva ve boya işleri, pencere ve kapılar, bina ortak alan zemin döşemeleri, asansör değerlendirme tarihi itibarıyla tamamen eksik olan imalatlardır.

Diğer zemin kaplama işleri, ıslak hacim zemin ve duvar kaplama işleri, duvar ve tavan alçı levha işleri devam etmektedir.

4.2.5. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.2.6. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Gebze çarşı bölgesine çok yakın konumda ve Hükümet Caddesi'ne cepheli olması.
- Parsel üzerinde ruhsatlı yeni bir yapı inşa ediliyor olması.

Olumsuz Özellikler

- Parsel üzerinde inşa edilen yapının yaklaşık 9 metre cephesi olmasına rağmen derinliğinin yaklaşık 28 metre olması, fiziki olarak gün ışığından yararlanma imkânının sınırlı olması.

4.3. DEĞER ANALİZİ

4.3.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde inşaatı devam eden ofis ve iş yeri projesinin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile değer takdiri yapılmıştır.

Bu raporda takdir edilen değer, raporun 3.3.3 bölümünde detaylı bilgileri ve raporun ekler bölümünde görselleri verilen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

4.3.2. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet Yaklaşımı ve Geliştirme Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı için kullanılacak arsa birim değerinin belirlenmesi için yapılan araştırmalar Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilmiştir.

4.3.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Değeri İçin İncelenen Satışa Konu Taşınmazlar

Taşınmazın yakın çevresinde ve bulunduğu bölgede, arsa değeri tespiti için arsa ve bina olarak pazarlanan taşınmazlar incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde değerlendirme konusu taşınmaza birebir emsal olabilecek arsa, yeni veya benzer özellikte bina bulunmamaktadır. Aşağıdaki tabloda incelenen örneklerin bilgileri yer almaktadır.

Arsalar

1-Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 150 metre mesafede Menzilhane Caddesi üzerinde yer alan hâlihazırda otopark olarak kullanılan Hükümet Caddesi'ne cephesi olmayan ancak yapı yapıldığında kısmen görünürlüğü olabilecek kütle nizam Hmaks:9.50 yapılaşma şartlarına sahip 289,12 m² arsa 2.400.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum ve imar durumu açısından dezavantajlıdır. Yaklaşık 36 m² terki bulunmaktadır.

(İstenen Birim Fiyat: 8.301 TL/m²) (EMSAL 1)

Binalar

2-Değerleme konusu taşınmazın sol bitişiğindeki zemin+3katlı toplam yaklaşık 150 m² alanlı köşe bina 1.500.000 TL bedelle satılıktır. Zemin katında iki adet dükkân bulunmaktadır, üst katları hâlihazırda kullanılmamaktadır. Bina, yaklaşık 20 yıllık olarak pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazla aynı konum ve imar durumu özelliklerine sahiptir ancak köşe konumda olması nedeniyle cephe avantajı bulunmaktadır.

(İstenen Birim Fiyat: 10.000 TL/m²)

3-Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1102. Sokak üzerinde yer alan çarşıya 80 metre mesafede konumlu bodrum+zemin+asma+3 kat+terastan oluşan toplam 760 m² alanlı bina 3.100.000 TL bedelle satılıktır, yapılan görüşmede 2.500.000 TL anlaşılabilceği bilgisi alınmıştır. Bina, 15 yıllık olarak pazarlanmaktadır, dış cephesi cam ve alüminyum giydirmedir. Değerleme konusu taşınmazla aynı imar durumu özelliklerine sahiptir, konum olarak şerefyesi nispeten düşüktür.

(İstenen Birim Fiyat: 4.079 TL/m²) (EMSAL 2)

4-Değerleme konusu taşınmaza yakın, Zübeyde Hanım Caddesi'nde yer alan çarşıya 150 metre mesafede konumlu 5 katlı toplam 1.350 m² alanlı bina 7.250.000 TL bedelle satılıktır. Bina, yaklaşık 20 yıllık olarak pazarlanmaktadır. Arsası bitişik nizam 5 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. İmar durumu yönünden avantajlı olup konum olarak şerefyesi nispeten düşüktür.

(İstenen Birim Fiyat: 5.370 TL/m²) (EMSAL 3)

5-Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gebze meydanda yer alan zemin+3 katlı toplam 900 m² alanlı bina 3.500.000 USD (10.136.700 TL) bedelle satılık, 30.000 TL bedelle kiralıktır. Bina, 15 yıllık olarak pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazla aynı imar durumuna sahip olup konum olarak şerefyesi nispeten yüksektir.

(İstenen Birim Fiyat: 5.370 TL/m²) (EMSAL 4)

İncelenen bina olarak satışa konu örneklerin öngörülen pazarlık payları, yaklaşık yapı maliyeti ve girişimci maliyeti ile birlikte yapılaşmış arsa olmaları nedeniyle kazandıkları şerefiye oranı düşülerek arsa değerine dönülmüştür. İncelenen örneklerden ilki 1 yıldan uzun bir süredir satışta olup istenen değer çok yüksek olması nedeniyle aşağıdaki hesaplamalara dâhil edilmemiştir.

Üzerinde bina olan ve yaklaşık arsa değerleri hesaplanan arsaların, girişimci maliyeti ile birlikte yapılaşmış arsa olmaları nedeniyle kazandıkları şerefiye oranı %35 olarak kabul edilmiştir. Aşağıdaki tabloda emsallerin imar durumları ile hesaplama detayları yer almaktadır.

	TAPU ALANI (m ²)	İMAR PLANI	İMAR DURUMU
EMSAL 1	289,12	GEBZE KENT MEYDANI KORUMA AMAÇLI REV. VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI	TİCARET ALANI (kütle nizam, Hmaks:9.50)
EMSAL 2	136,73	GEBZE KENT MEYDANI KORUMA AMAÇLI REV. VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI	TİCARET ALANI (aynı:kütle nizam, Hmaks:12.50)
EMSAL 3	492,00	GEBZE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	TİCARET ALANI(bitişik nizam 5 kat)
EMSAL 4	220,00	GEBZE KENT MEYDANI KORUMA AMAÇLI REV. VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI	TİCARET ALANI (aynı:kütle nizam, Hmaks:12.50)

Aşağıdaki tabloda satılık arsa emsali ile yaklaşık arsa değerleri hesaplanan üzerinde bina olan arsaların değerlendirme konusu taşınmaza göre kıyaslama tablosu yer almaktadır.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ARSA ALANI (m ²)	253	137	492	220
HESAPLANAN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	7.585	8.038	6.495	18.231
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	0%	-5%	10%	0%
PARSEL ŞEKLİ AVANTAJI DÜZELTME KATSAYISI	-15%	-5%	-20%	-5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	25%	25%	40%	-20%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI	25%	0%	-20%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	10.240	9.243	7.145	13.673
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	10.075			

Yapılan pazar araştırmasına ve değerlendirmelere göre değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 10.000 TL/m² birim fiyat üzerinden değer takdir edilmiştir.

$$\text{Arsa Değeri } 259,77 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ TL/m}^2 = 2.597.700 \text{ TL}$$

4.3.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Hâlihazırda gelir elde edilen bir taşınmaz olmaması nedeniyle bu yöntem kullanılmamıştır.

4.3.2.3 Maliyet Yaklaşımı

MALİYET YÖNTEMİ	
ARSA ALANI (m ²)	259,77
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	10.000
ARSA DEĞERİ (TL)	2.597.700
İNŞAAT ALANI (m ²)	1.263
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/m ²)	750
İNŞAAT MALİYETİ (TL)	947.145
DİĞER MALİYETLER ORANI	15%
DİĞER MALİYETLER (TL)	142.072
GİRİŞİMCİ KAR ORANI	15%
GİRİŞİMCİ KARI (TL)	163.383
TOPLAM MALİYET (TL)	1.252.599
TAMAMLANMA ORANI	60%
TAMAMLANMASI DURUMUNDA	
ARSA DEĞERİ (TL)	2.597.700
TOPLAM MALİYET (TL)	1.252.599
PROJE DEĞERİ (TL)	3.850.299
TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA	
ARSA DEĞERİ (TL)	2.597.700
TOPLAM MALİYET (TL)	751.560
PROJE DEĞERİ (TL)	3.349.260

Değerleme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına göre değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, inşaat tamamlanma oranı dikkate alınarak 3.349.260 TL, tamamlanmış olması varsayımına göre ise 3.850.299 TL olarak hesaplanmıştır.

4.3.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Geliştirme Yaklaşımı İçin İncelenen Satışa Konu Taşınmazlar

Değerleme konusu 90 ada 28 parselin üzerinde güncel imar durumuna uygun olarak inşa edilen projede yer alan, satılabilir alanların birim satış değeri kabulü için bölgede satılık benzer kullanımlı taşınmazlar incelenmiştir. Bölgede satışa konu dükkân yok denecek kadar olup az sayıda olan yeni dükkânlar ise kiralanmak istenmektedir.

Dükkânlar

1-Değerleme konusu taşınmaza yakın, Adliye Caddesi üzerinde Adliye'nin karşısında konumlu 20 yıllık binada yer alan 45 m², 45 m² giriş, 45 m² ön kullanım alanı olmak üzere 135 m² olarak pazarlanan dükkân 1.040.000 TL bedelle satılıktır. 4.000 TL kira getirisi bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre konum, bina yaşı, inşai özellikler bakımından şerefiyesi düşüktür.

2-Değerleme konusu taşınmaza yakın, Ali Rıza Efendi Caddesi ile Çeşme Caddesi'nin kesişiminde konumlu yeni iş merkezinde bulunan 300 m² giriş, 250 m² bodrum 250 m² asma kat olmak üzere toplam 800 m² olarak pazarlanan dükkân 4.000.000 TL bedelle satılık, 15.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşüktür.

3-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ali Rıza Efendi Caddesi'ne yakın konumda yaklaşık 20 yıllık cephesi yenilenmiş binada yer alan ara sokağa cepheli 140 m² zemin, 60 m² asma kat olmak üzere toplam 200 m² dükkân 1.200.000 TL bedelle satılık, 5.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşüktür.

Aşağıdaki tabloda incelenen satılık dükkânların değerlendirme konusu taşınmaza göre kıyaslama tablosu yer almaktadır.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
ALAN (m ²)	135	800	200
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	1.040.000	4.000.000	1.200.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	7.704	5.000	6.000
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	20%	20%	25%
PAZARLIKLI SATIŞ FİYATI (TL)	832.000	3.200.000	900.000
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	6.163	4.000	4.500
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	-15%	20%	-10%
BULUNDUĞU BİNANIN YAŞ DÜZELTME KATSAYISI	25%	5%	20%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	30%	75%	125%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	8.628	8.000	10.575
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	9.068		

Yapılan pazar araştırmasına ve değerlendirmelere göre inşa halinde yapıdaki dükkân alanları için 9.000 TL/m² birim fiyat üzerinden değer takdir edilmiştir.

Ofisler

1-Değerleme konusu taşınmaza yakın, Ali Rıza Efendi Caddesi ile Çeşme Caddesi'nin kesişiminde konumlu yeni iş merkezinde ara katta bulunan 85 m² ofis 315.000 TL bedelle satılıktır. Bulunduğu bina asansörlü ve iskânlıdır. Kira getirisinin 1.300 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

2- Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ali Rıza Efendi Caddesi üzerinde konumlu yeni binada ara katta bulunan 200 m² ofis 550.000 TL bedelle satılıktır. Bulunduğu bina asansörlü ve iskânlıdır.

3- Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu yeni binada dükkân üzerindeki 1. katta bulunan 77 m² ofis 240.000 TL bedelle, aynı binada 40 m² ofis 140.000 TL bedelle satılıktır. Binada asansör bulunmamaktadır.

4- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Yeni Çarşının paraleli olan 1209/1. Sokak'ta konumlu 4 katlı binanın son katında bulunan toplam 400 m², dubleks iki adet ofis 1.000.000 TL bedelle satılıktır. Bina asansörlü ve iskânlı olup katta 2 ofis bulunmaktadır.

Aşağıdaki tabloda incelenen satılık ofislerin değerlendirme konusu taşınmaza göre kıyaslama tablosu yer almaktadır.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALAN (m ²)	85	200	77	400
İSTENEN SATIŞ FİYATI(TL)	315.000	550.000	240.000	1.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	3.706	2.750	3.117	2.500
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	20%	15%	20%	15%
PAZARLIKLI SATIŞ FİYATI(TL)	252.000	467.500	192.000	850.000
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	2.965	2.338	2.494	2.125
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	-15%	0%	-15%	25%
BULUNDUĞU BİNANIN YAŞ DÜZELTME KATSAYISI	5%	5%	5%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	35%	50%	60%	30%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	3.706	3.623	3.740	3.400
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	3.617			

Yapılan pazar araştırmasına ve değerlendirmelere göre inşa halinde yapıdaki ofis alanları için 3.600 TL/m² birim fiyat üzerinden değer takdir edilmiştir.

GELİŞTİRME YÖNTEMİ

	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	FİYAT (TL)
DÜKKAN ALANI	493	9.000	4.436.370
OFİS ALANLARI	501	3.600	1.803.600
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	994		

TOPLAM HASILAT (TL)	6.239.970
KALAN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	501.040
NET NAKİT AKIŞI (TL)	5.738.930
GELİŞTİRİCİ KAR ORANI	30%
GELİŞTİRİCİ KARI (TL)	1.871.991
TAŞINMAZIN TAMAMLANMA ORANI İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.866.939
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.367.979

Değerleme konusu taşınmazın geliştirme yaklaşımına göre değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, inşaat tamamlanma oranı dikkate alınarak 3.866.939 TL, tamamlanmış olması varsayımına göre ise 4.367.979 TL olarak hesaplanmıştır.

4.3.3. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazın **inşaatının tamamlanarak kullanıma hazır hale gelmesi durumundaki** kira değerine yönelik, kiraya konu yeni binalar ve yeni binalarda yer alan dükkân ve ofis kullanımlı örneklerle ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, belediyeye giden İlyasbey Caddesi'ne ve sokağa cepheli köşe konumlu yeni binada 750 m² zemin kat, 200 m² asma kat, 1200 m² depo alanı olduğu belirtilen ve yaklaşık 20 metre cadde cephesine sahip köşe dükkân 30.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre cephe uzunluğu ve köşe konum yönünden avantajlı olup çarşıya daha uzak bir cadde üzerinde olması nedeniyle konum şerefyesi nispeten düşük olarak değerlendirilmektedir, depo alanının dükkâna göre oldukça büyük olması nedeniyle birim fiyatı düşüktür.
(İstenen birim fiyat: 13.95 TL/m²/Ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın 1115. Sokak'ta konumlu yaklaşık 250 m² depo 100 m² zemin 100 m² çatı katı olmak üzere 550 m² olarak pazarlanan 5 araçlık açık otoparkı olan 2-3 yıllık yeni bina komple 8.000 TL bedelle kiralıktır. Caddeye göre içeride sokak üzerinde konumlu olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmaza göre şerefyesi düşüktür.
(İstenen birim fiyat: 14,55 TL/m²/Ay)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Ali Rıza Efendi Caddesi ile Çeşme Caddesi'nin kesişiminde konumlu yeni iş merkezinde bulunan 300 m² giriş, 250 m² bodrum 250 m² asma kat olmak üzere toplam 800 m² olarak pazarlanan dükkân 15.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşüktür.
(İstenen birim fiyat: 18.75 TL/m²/Ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, Ali Rıza Efendi Caddesi ile Çeşme Caddesi'nin kesişiminde konumlu yeni iş merkezinde ara katta bulunan 85 m² ofisin kira getirisinin 1.300 TL/ay olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşüktür.
(İstenen birim fiyat: 15.29 TL/m²/Ay)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konum, yapı özellikleri ve kira değerini etkileyecek diğer tüm şerefiye özellikleri dikkate alınarak taşınmazın **inşaatının tamamlanarak kullanıma hazır hale gelmesi durumundaki kira değerinin 30.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.**

4.3.4. Taşınmazın Ve Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tamamı Ata GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Sultan Orhan Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmakta olup mevcut onaylı koruma amaçlı uygulama imar planına istinaden ruhsat alınmış ve geliştirilen ofis ve iş yeri projesinin kaba inşaatı tamamlanmıştır.

4.3.5. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde güncel imar durumuna uygun olarak inşa edilen kaba inşaatı tamamlanmış yeni yapı bulunmakta olup bu rapor kapsamında başka bir proje geliştirilmemiştir.

4.3.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Parsel üzerinde güncel imar durumuna uygun, ruhsatlı bir bina inşa edilmektedir. Arsanın en yüksek ve en verimli kullanımı ile değerlendirildiği düşünülmektedir.

4.3.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde güncel imar durumuna uygun olarak inşa edilen kaba inşaatı tamamlanmış yeni yapı bulunmakta olup bu rapor kapsamında başka bir proje geliştirilmemiştir.

4.3.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

4.3.9. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın sahibi ve geliştirici Ata GYO A.Ş. olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı anlaşması söz konusu değildir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına göre, değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanma seviyesine göre değeri 3.349.260 TL, tamamlanmış olması varsayımına göre değeri 3.850.299 TL olarak hesaplanmıştır.

Geliştirme yaklaşımına göre, değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanma seviyesi dikkate alındığında taşınmazın değeri 3.866.939 TL, tamamlanmış olması varsayımına göre ise 4.367.979 TL olarak hesaplanmıştır.

İki yöntem sonuçlarının aritmetik ortalamaları alınarak değerlendirme konusu taşınmaza, değerlendirme tarihinde tamamlanma seviyesi itibarıyla 3.610.000 TL, değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış olması kabulü ile 4.110.000 TL değer takdir edilmiştir.

Değerlemesi konusu 90 ada 28 parsel no.lu arsa üzerinde geliştirilen proje için yeni yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış olup yeni yapı ruhsat tarihinden sonra, yapının taşıyıcı sisteminde projeye uyumsuzluk ve yapı konturlarının değiştiği tespit edildiği, yapı durdurma tutanağı düzenlenmiştir.

Söz konusu tutanak tarihinden sonra tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup ruhsat süresi 29.01.2021 tarihine kadar devam etmektedir, değerlendirme tarihi itibarıyla yapının inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %60 olarak hesaplanmıştır. Hâlihazırda yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.1. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Raporda yer verilmeyen asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, GELİŞTİRİLMİŞ PROJENİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Ortaklık portföyü: GYO Tebliği'ne göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının aktifinde bulundurulmuş gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesapları ile iştiraklerden ve Kurulca uygun görülen diğer varlık ve haklardan oluşan malvarlığını ifade etmektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi d fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerlemesi konusu 90 ada 28 parsel no.lu arsa üzerinde geliştirilen proje için yeni yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış olup yeni yapı ruhsat tarihinden sonra, yapının taşıyıcı sisteminde projeye uyumsuzluk ve yapı konturlarının değiştiği tespit edildiği, yapı durdurma tutanağı düzenlenmiştir.

Söz konusu tutanak tarihinden sonra tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup ruhsat süresi 29.01.2021 tarihine kadar devam etmektedir, değerlendirme tarihi itibarıyla yapının inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %60 olarak hesaplanmıştır. Hâlihazırda yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

Değerlemeye konu 90 ada 28 parsel sayılı 259,77 m² yüzölçümlü arsa nitelikli ana taşınmaz üzerinde inşa halindeki ofis ve iş yeri projesinin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde GYO portföyüne proje olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

Taşınmazların bulunduğu konumu, fiziksel ve diğer özellikleri ile değerinde etken olabilecek tüm faktörler dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı pazar araştırması yapılmıştır.

Son dönemdeki ekonomik koşullar da göz önüne alınarak değerlendirme konusu taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla aşağıdaki tabloda belirtilen değerler takdir edilmiştir.

90 ADA 28 PARSEL ÜZERİNDEKİ OFİS VE İŞ YERİ PROJESİ	
TAMAMLANMIŞ OLMASI KABULÜ İLE TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ (TL)	4.110.000
TAMAMLANMA ORANI (%60) İTİBARIYLA TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ (TL)	3.610.000
TAMAMLANMIŞ OLMASI KABULÜ İLE KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.849.800
TAMAMLANMA ORANI (%60) İTİBARIYLA KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.259.800

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.

Bu raporda takdir edilen değer, raporun ilgili bölümlerinde bilgileri verilen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde inşaatı devam eden ofis ve iş yeri projesinin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme raporumuzu görüş ve bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Ezgi GÜLER

Lisans No: 404583

Sorumlu Değerleme Uzmanı **Volkan YEDİKARDAŞLAR**

Lisans No: 402076

Ekler

- Taşınmaza Ait Fotoğraflar
- Taşınmazın 3 Yıl Geriye Dönük Olarak Tapu Kaydını Gösteren Onaylı Belge
- Taşınmazın Son 3 Yıllık İmar Durumuna İlişkin Resmi Yazı
- Yeni Yapı Ruhsatı
- Tadilat Ruhsatı
- Onaylı Mimari Tadilat Projesi Görselleri
- İnşaat Tamamlanma Seviyesi Tablosu
- Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Değerleme Lisanslarının Örnekleri
- Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Özgeçmişleri
- SPK Şirket Yetkilendirme Yazısı