

“

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KOCAELİ-GEBZE
ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: AFNGY-2025-00002

Rapor Tarihi: 23.12.2025



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	23.12.2025
Rapor No	:	AFNGY-2025-00002
Değerleme Tarihi	:	22.12.2025
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 526 Ada 1 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	141.007,78 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Balçık Mahallesi, 526 ada 1 Parsel Gebze/Kocaeli
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Depolama Alanı(1/5000)
Değerlemede Görev Alan Uzmanlar	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu 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 değerlendirme uzmanının 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. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- 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 değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan – bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- 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.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları.....	10
3.1.1	Pazar Değeri	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.4	Gebze İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	20
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	22
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.3.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.4	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	22
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	23
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
6.2	SWOT Analizi	24
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	25
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	25
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	25
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	26
6.5.2	Gelir Yaklaşımı	28
6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	28
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29

7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
7.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 23.12.2025

Rapor Numarası : AFNGY-2025-00002

Raporun Türü : Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 526 Ada 1 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 22.12.2025 tarihinde çalışılmaya başlanmış ve değerlendirme çalışmaları aynı gün sona ermiş olup, rapor yazımı 23.12.2025 tarihinde tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 22.12.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş
Merkezi No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8 Levent / Beşiktaş - İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 526 Ada 1 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Yukarıda tapu bilgileri verilen arsanın güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

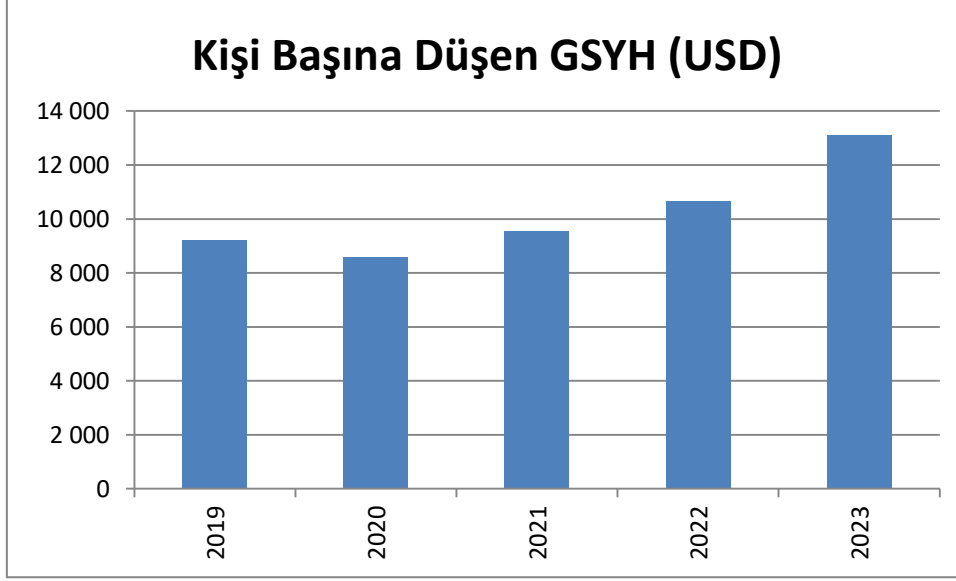
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, son yıllarda yaşadığı dalgalanmalar ve küresel ekonomideki değişimlerin etkisi altında önemli bir dönüşüm sürecinden geçmektedir. Türkiye, jeopolitik konumu, genç ve dinamik nüfusu ile gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir rol oynamaktadır. Ancak, yüksek enflasyon, cari açık, döviz kurlarındaki volatilité ve küresel piyasalardaki gelişmeler gibi unsurlar, Türkiye ekonomisini hem iç hem de dış faktörlerden kaynaklanan risklerle karşı karşıya bırakmıştır.

2024'te Türkiye ekonomisi, 2021-2023 döneminde yaşanan Covid-19 salgını sonrası toparlanma sürecinin ardından nispeten daha dengeli bir büyüme performansı göstermiştir. 2023 yılında yaşanan ekonomik yavaşlamaya rağmen 2024'te %3-4 arasında bir büyüme oranı öngörülmektedir. Bu büyüme oranı, güçlü iç talep, kamu yatırımları ve ihracattaki artışa bağlı olarak gerçekleşmiştir. Ancak, küresel ekonomik durgunluk ve enflasyonist baskılar, bu büyüme hızının daha yüksek seviyelere çıkmasını engellemiştir.



Özellikle inşaat, turizm ve sanayi sektörleri, büyümenin lokomotifi olarak ön plana çıkmaktadır. 2023 yılında yaşanan büyük depremler, yeniden inşa süreçlerini hızlandırmış ve inşaat sektörüne canlılık getirmiştir. Ayrıca, Türkiye'nin Avrupa Birliği ve Orta Doğu ile ticaret ilişkileri 2024'te daha da gelişmiş, ihracat hacmi artış göstermiştir.

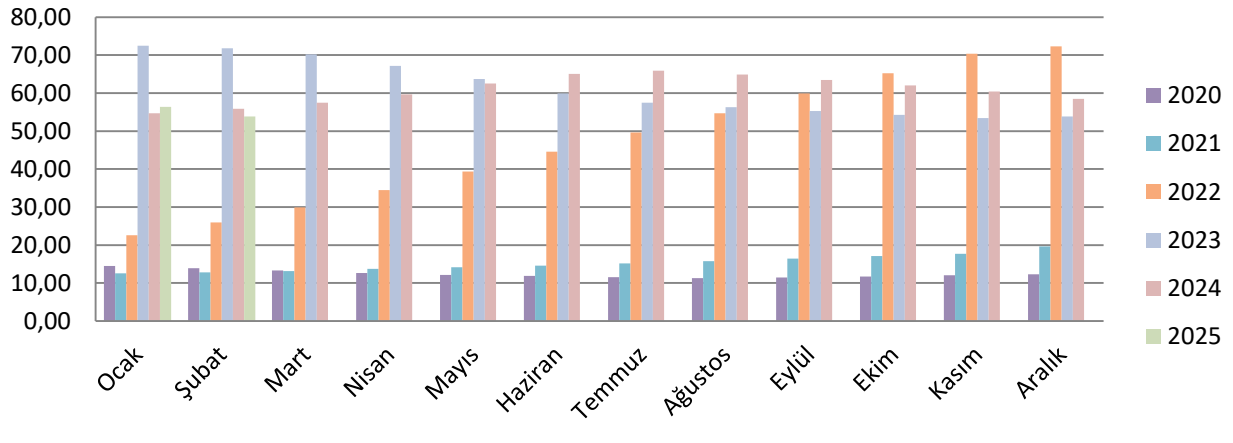


Türkiye ekonomisinin en büyük sorunlarından biri olan yüksek enflasyon, 2024 yılında da varlığını sürdürmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda alınan sıkı para politikası önlemleri sayesinde %50'ler seviyesine gerilemiştir. Ancak, enflasyon hala Türkiye'nin temel makroekonomik risk faktörlerinden biridir.

Merkez Bankası, enflasyonla mücadele amacıyla 2024'te de sıkı para politikalarını sürdürmüştür. Faiz oranlarının artırılması ve döviz rezervlerinin korunması amacıyla atılan adımlar, enflasyonu düşürmek için gerekli olsa da iç piyasada kredi maliyetlerini artırmış ve ekonomik aktivitenin yavaşlamasına neden olmuştur. Türkiye'nin hanehalkı üzerinde de ciddi bir baskı oluşturan yüksek enflasyon, tüketici güvenliğini zedelemiş ve gelir dağılımında bozulmalara yol açmıştır.

Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, Türkiye ekonomisinin en kırılgan noktalarından biri olmaya devam etmektedir. 2022 yılında hızla artan döviz kuru, ithalat maliyetlerini yükseltmiş ve enflasyon üzerinde baskı oluşturmıştır. 2023'te alınan önlemlerle döviz piyasalarında bir nebze denge sağlanmış olsa da, 2024'te Türk Lirası'ndaki değer kaybı devam etmiştir. Bu durum, özellikle enerji ithalatı ve yüksek teknoloji ürünleri gibi dövizle alınan malların maliyetlerini artırmış ve cari açığın genişlemesine neden olmuştur.

TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ -TÜFE (%)



Türkiye'nin 2024 yılı itibarıyla dış ticaret dengesini iyileştirmek için ihracat odaklı bir strateji benimsemesi gerektiği görülmektedir. Özellikle turizm gelirlerinde artış sağlanması ve enerji ithalatına alternatif çözümler üretilmesi, cari açık üzerindeki baskıyı hafifletmek adına önemli olacaktır.

2024 yılı itibarıyla işsizlik oranları %10 civarında seyretmektedir. Özellikle genç nüfusta işsizlik oranı daha yüksektir. Bu durum, Türkiye'nin dinamik ve eğitimli genç nüfusunu ekonomik kalkınma için tam anlamıyla kullanamaması anlamına gelmektedir. Ekonomik büyümenin istihdama yeterince yansımaması, işgücü piyasasında yapısal reformlara duyulan ihtiyacı artırmaktadır. Uygulanmakta olan istihdam politikaları, genç işsizliği azaltmaya yönelik adımlar içeriyor olsa da, büyüme istihdam yaratmada henüz yeterli etkiyi göstermemiştir.

Türkiye'nin jeopolitik konumu, ekonomisini küresel gelişmelere oldukça duyarlı hale getirmektedir. 2024 yılında, Ukrayna savaşı, Avrupa Birliği ile ticaret ilişkileri ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar Türkiye ekonomisini etkilemeye devam etmektedir. Ancak, Türkiye'nin dış ticaret stratejileri kapsamında Asya ve Afrika ülkeleriyle ticaretini artırması, dış ticaretteki çeşitliliği ve gelir kaynaklarını genişletmiştir.

2024 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisi, iç ve dış risklerle karşı karşıya kalmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, döviz kurlarındaki volatilité ve cari açık gibi makroekonomik sorunlar, büyüme performansını olumsuz etkileyen başlıca unsurlar arasında yer almaktadır. Ancak, Türkiye'nin genç ve dinamik nüfusu, stratejik konumu ve ihracata dayalı büyüme potansiyeli, uzun vadede ekonomik istikrar ve büyüme için önemli fırsatlar sunmaktadır. Yapısal reformların hayata geçirilmesi, istihdam yaratacak politikaların geliştirilmesi ve enflasyonla etkin mücadele edilmesi, Türkiye'nin ekonomik geleceği için kritik adımlar olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımcıyı cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye’de maliyetleri arttırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 ve 2024 yıllarında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

2025'te ekonomik göstergeler, siyasi gelişmeler ve teknolojik dönüşümler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyecek önemli unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2025 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

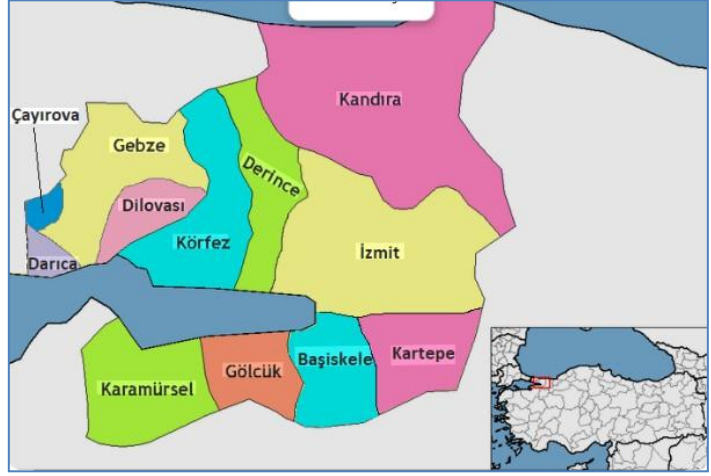
Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4 Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesi'nde, Kocaeli'ne bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, Devlet Demir Yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuştur. Yolların Doğu-Batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi bölgesidir.



İlçe, Marmara Bölgesi'nde İzmit Körfezi'nin Kuzey Batısında yer alan ve Kocaeli iline bağlı olan ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı, Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası ilçesi, batısında Darıca, Çayırova ve Tuzla ilçeleri, Kuzeyde ise Şile ilçesi yer almaktadır. Gebze'nin yüzölçümü, 426,29 km² olup, rakım ise ilçe merkezinde 130 m. civarındadır.

Gebze, coğrafi konumu gereği arazi dağılımı yönünden eski konumuna göre çok değişikliklere uğramış olup, özellikle sanayileşmenin etkisiyle tarım alanlarının büyük bir kısmı sanayi alanına verilmiş, bunun yanında kentleşmiş alanlar da sanayi ile birlikte yapılaşma alanı olarak kullanılmıştır. Halen Balçık, Pelitli, kısmen Tavşanlı mahallelerinde sanayileşme büyük bir hızla ile devam etmektedir. Diğer bazı mahallelerde ise villa türü yapılaşma, depo amaçlı yapılaşma yaşanmaktadır.

Gebze ulaşım imkânları bakımından büyük avantajlara sahiptir. Bölgenin tüm ulaşım yolları kullanılmakta ve üretilen ürünlerin dış pazarlara transferinde etkin bir şekilde yararlanılmaktadır. Deniz, kara, hava ve demiryollarının tamamı ile dünyanın dört bir yanına ulaşmak mümkündür.

Gebze Kocaeli'nin bir ilçesi olsa da gerek iş hayatı, gerekse özel yaşam bakımından İstanbul'a diğer İstanbul ilçeleri kadar bağımlı bir görüntü sergilemektedir. İstanbul'a çok yakın olması, Gebze'nin hızlı gelişmesini beraberinde getirmiştir. Gebze ve Darıca ile İstanbul ilçeleri tam anlamıyla birleşmişlerdir.

İlçenin yüzölçümü 42.629 hektardır. Gebze nüfusu 2024 yılına göre 411.800 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Balçık mahallesinde 526 Ada 1 Parselde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım için Gebze Organize Cadde kavşağından Balçık 2 Kavşağına giderken sol kolda 800 m. içerde kalmaktadır.

Konu taşınmaz Balçık 2 Kavşağı'na yaklaşık 2 km, Organize Cadde Kavşağı'na 2,5 km, Kılıç Ali Reis Bulvarı'na 1 km, Eski Ankara Asfaltı'na ise 2,5 km. mesafededir.

Konu parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup üzerinde yapı yoktur ve tarım yapılmamaktadır. Yakın çevresi boş araziler ile çevrilidir. Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne 3 km mesafe uzaklıkta kalmaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Uydu Görünümü



Parsel Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Gebze
Mahallesi	:	Balçık
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Ada No	:	526
Parsel No	:	1
Yüzölçümü	:	141.007,78 m ²
Maliki	:	Al Hussaini Adel Hamada
Niteliği	:	Arsa
Edinim Tarihi/Yevmiye	:	14.10.2024 /38894

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkul ile ilgili olarak müşteriden temin edilen 27.11.2025 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde

- Geliştireceği projeyi iki yıl içinde Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır.(Başlama Tarih:22.05.2019 Süre 2 yıl) Tarih: 22.05.2019, Yevmiye: 12103,

- Gebze Tapu Müdürlüğü'nün 08.08.2024 tarih ve 13491614 sayılı yazı ile taşınmazın tasfiyesine yönelik Gebze Milli Emlak Müdürlüğü'ne bildirimde bulunulmuştur.
Tarih:09.08.2024, Yevmiye:28535

Tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmaz, 14.10.2024 tarihinde 38894 yevmiye numarası ile kimlik bilgilerinin düzeltilmesi işleminden Al Hussaini Adel Hamada adına tescil edilmiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Tapu Kanunu 35. Maddesi'ne göre yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili bakanlıkça başlama ve bitirme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili bakanlık tarafından takip edilir.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Yukarıdaki kanun hükmüne göre taşınmaz üzerindeki beyanlar taşınmazın devrini engelleyecek ya da değerini etkileyecek nitelikte değildir.

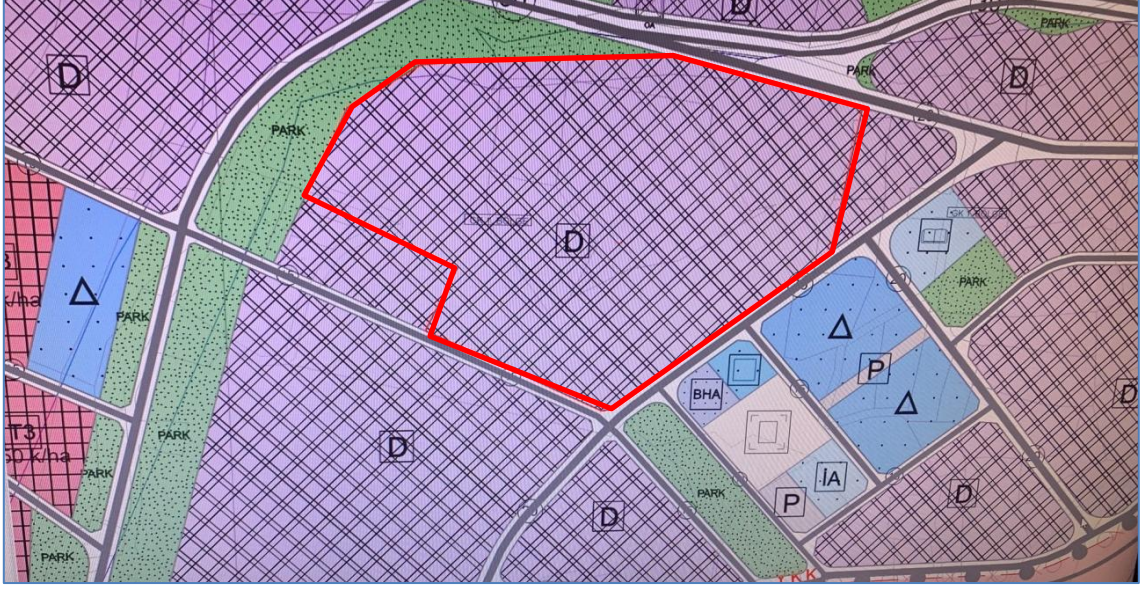
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi a bendine göre; gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

22. madde d bendine göre; portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir

Tebliğin ve yönetmeliğin ilgili maddeleri uyarınca taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.12.2025 tarihli imar durum yazısına göre Balçık Mahallesi, 526 ada 1 no'lu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2025 tarih ve 455 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında depolama alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin de bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışmaları devam etmektedir.



5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu gayrimenkul arsa niteliğinde ve üzerinde yapı yoktur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı yoktur.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulü de kapsayan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2025 tarih ve 455 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

5.3.4 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, 526 ada 1 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parsel amorf bir geometrik şekle, eğimli bir topografik yapıya sahip olup etrafı boş arazidir.
- Yakın çevresinde depo tarzında kullanılan yerler vardır ve depo tarzı inşaatlar yapılmaya başlanmıştır.
- Gebze OSB'ye mesafesi yaklaşık 2 km'dir.
- Konum olarak E-80 Otoyoluna 3 km ve Kuzey Anadolu Otoyoluna 3,5 km. mesafededir ancak parsel ulaşan imar yolları henüz açılmamıştır.

5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Gayrimenkul mevcut durumda boş arsa durumundadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen bir durum söz konusu değildir.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Bağlantı yollarına yakın olup, ulaşım açısından avantajlı sayılacak bir konumdadır
- Taşınmaz Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumda yer almaktadır.
- Sabiha Gökçen Havaalanına, E-80 Otoyolu'na ve Kuzey Anadolu Otoyolu'na yakın mesafede olması lojistik avantajı sağlayacaktır.
- İstanbul'a yakınlığı, organize sanayi bölgeleri (GOSB, Güzeller OSB vb.) çevresinde yer alması ve lojistik/endüstriyel gelişim potansiyeliyle öne çıkan bir konumdadır.
- Bölgede depolama tesisine talep oldukça yüksek olup parsel alanı, büyük ölçekli depolama tesisi veya lojistik merkez geliştirme için uygundur.

Zayıf Yönler

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları devam ettiğinden yapılaşma koşulları (yükseklik, yoğunluk, emsal vb.) henüz netleşmemiştir. Bu, durum kısa vadede ruhsat ve inşaat süreçlerini geciktirebilir.
- Parsel ham arazi olup; altyapı (yol, elektrik, su) yatırımı gerekebilir.

Fırsatlar

- Bölgede depolama tesisine talep oldukça yüksek olup uygulama imar planının yürürlüğe girmesi sonrası büyük depo/antrepo yatırımı yüksek getiri sağlayabilir.

Tehditler

- Enflasyon, inşaat maliyetleri artışı ve ekonomik belirsizlikler geliştirme maliyetlerini yükseltebilir
- Bölgede benzer parseller sınırlı olsa da, yeni oluşturulabilecek OSB/lojistik alanları talebi etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Taşınmaz tamamlanmış olup hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yaklaşımı yapılmakta olan proje değildir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün ticari gayrimenkul olması nedeni ile pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli arsa emsalleri araştırılmıştır. Emsal tablosunda genellikle tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/uygunluk/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

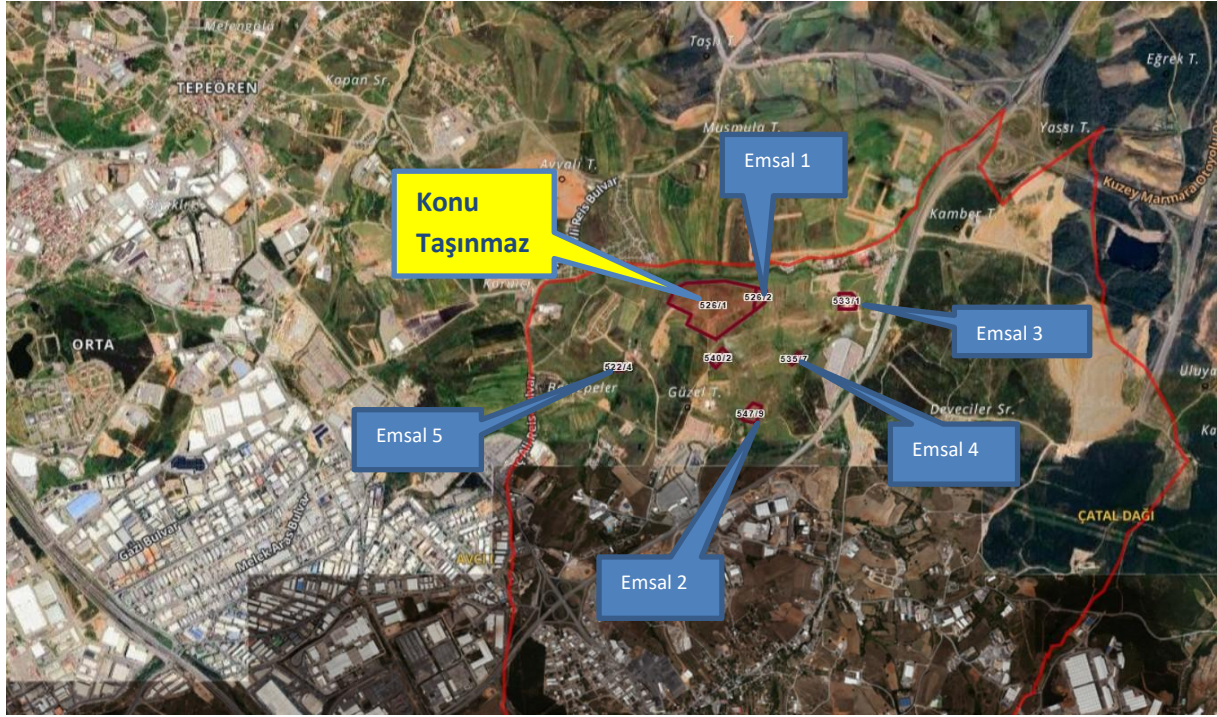
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, yükseklik ve nitelik gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Konu mülke emsal teşkil edebilecek çok yakın konumda arsa emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Balçık Mahallesi 526 ada 2 Parsel	7.967	120.000.000 TL	15.062 TL	Coldwell Banker Neta 444 37 82	Konu taşınmazın bitişiği
2	Balçık Mahallesi 547 ada 9 Parsel	1.372	19.500.000 TL	14.213 TL	Palmiye 41 Emlak 0 (262) 646 56 50	Konu taşınmazın yakınında hisseli
3	Balçık Mahallesi 533 ada 1 Parsel	5.197	78.000.000 TL	15.009 TL	Reha Medin Emlak 0 (533) 313 99 83	Konu taşınmazın yakınında
4	Balçık Mahallesi 535 ada 7 Parsel	2.775	40.000.000 TL	14.414 TL	Blue Loca 34 0 (532) 381 78 77	Konu taşınmazın yakınında
5	Balçık Mahallesi 522 ada 4 Parsel	1.774	26.000.000 TL	14.656 TL	Coldwell Banker Neta 444 37 82	Konu taşınmazın yakınında



Emsal Krokisi

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Emsaller tümü konu mülk ile benzer olarak nazım imar planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu taşınmazın emsal parsellere göre büyüklük düzeltmesi negatif olmasına karşın, lojistik tesislerinin tır parkı, manevra alanı, yanaşma rampası gibi alanlar için geniş parsel alanına ihtiyaç duyması nedeniyle emsallere depolama /lojistik tesisine uygunluk düzeltmesi faktörü uygulanmıştır. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

Satılık Arsa Emsal Düzeltme Tablosu

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	120.000.000	19.500.000	78.000.000	40.000.000	26.000.000
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	102.000.000	16.575.000	66.300.000	34.000.000	22.100.000
Büyüklük(m ²)	7.967	1.372	5.197	2.775	1.774
Birim m ² Değeri	12.803	12.081	12.757	12.252	12.458
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-12%	-20%	-12%	-16%	-20%
Hisseli olma Durumu	0%	5%	0%	0%	0%
Lojistik tesisine Uygunluk Durumu	10%	10%	10%	10%	10%
İmar Durum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-2%	-5%	-2%	-6%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	12.547	11.477	12.502	11.517	11.212
Ortalama	11.851 TL				

Arsa Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
141.007,78	11.851 TL	1.671.080.000 TL

6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarının (yükseklik, yoğunluk, emsal vb.) henüz netleşmemiş olması nedeniyle gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz arsa niteliklidir. Üzerinde yapı yoktur.

6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz arsa olduğu için kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu olan arsanın, en verimli en iyi kullanımının uygulama imar planı sonrası depolama tesis inşa edilmesi olacağı değerlendirilmektedir.

6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarının (yükseklik, yoğunluk, emsal vb.) henüz netleşmemiş olması nedeniyle gelir yaklaşımı kullanılmamıştır. Taşınmazın değeri pazar yaklaşımı ile takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi a bendine göre; gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

Taşınmaz üzerinde taşınmazın devrini engelleyecek ya da değerine doğrudan etki edecek bir takyidat bulunmamaktadır.

Tebliğin ilgili maddesi uyarınca taşınmazın arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve portföye alınma şekli birbirine uyumludur.

7.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Konu taşınmaz boş durumdadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu gayrimenkulün değeri aşağıda belirtilmiştir.

23.12.2025 Tarihi İtibarı İle

Pazar Değeri	
KDV Hariç	1.671.080.000 TL
KDV Dâhil	1.838.188.000 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %10 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Örneği
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Yazısı
4. İmar Plan Paftası
5. Fotoğraflar
6. Lisans Belgeleri
7. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri

1 من 8



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KOCAELİ		
	İlçe:	GEBZE		
	Mahalle/Köy:	BALÇIK		
	Mevki:			
	Ada:	526	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	141.007,78 m2	Cilt/Sayfa No:	54 - 5286
	Niteliği:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	AL HUSSAINI ADEL HAMAD A : Oğlu	Tam	141.007,78

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	134049364	Tapu Senedi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.
		02/09/2024 - 31320	Veriş Tarihi : 11/09/2024 Füsun DENİZ Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

33

T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

17.12.2025

KONU: İmar Durumu

Adel Hamad A ALHUSSAINI
Vekili
Halil Emrullah YEŞİLKAYA
Küçükköy Mah. Eski Edirne Asfaltı Cad. Metris Kavşağı Venezia Sitesi D Blok D: 92
Gaziosmanpaşa/İSTANBUL

İlgi: 17.12.2025 tarih ve 28286 kayıt no'lu başvurunuz.

İlgi başvuru ile Gebze ilçesi, Balçık Mahallesi, 526 ada 1 no'lu parselin imar durumu bilgisi talep edilmektedir.

İlgi dilekçe incelenmiş olup Balçık Mahallesi, 526 ada 1 no'lu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2025 tarih ve 455 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında depolama alanında kalmaktadır.

Söz konusu parselin de bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışmaları devam etmektedir.

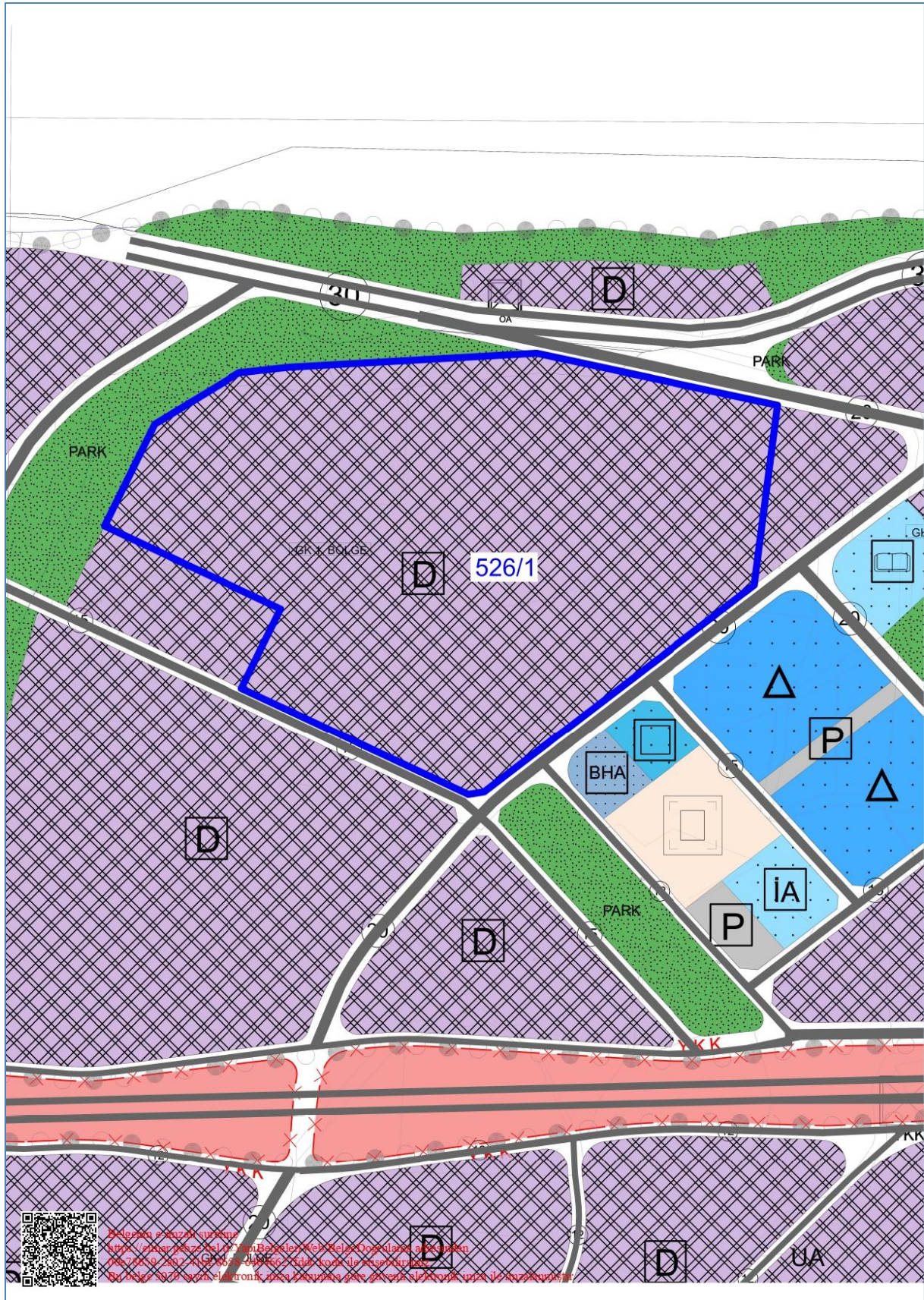
Bilgilerinize rica ederim.

Yusuf BURKUT
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdürü



Belgenin e-imzalı suretine
<https://eimar.gebze.bel.tr/YapiBelgeleriWeb/BelgeDogrulama> adresinden
00e78659-2a02-41bf-8658-64646627fdcc kodu ile enşebilirsiniz.
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bilgi için: Özge ÇEVİK Dahili:3729
Telefon: 0 262 642 04 30
E-Posta: gebze@gebze.bel.tr
Elektronik Ağ: www.gebze.bel.tr
Kep Adresi: gebzebelediyesi@hs01.kep.tr
Güzeller Mah. Bahar Cad. No:1 Gebze/KOCAELİ











Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

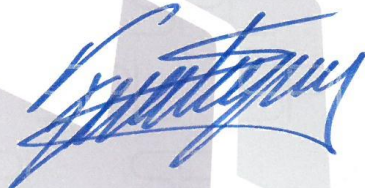
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve
Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 16.08.2024

Belge No: 400566

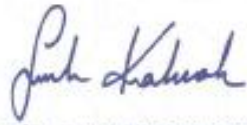
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin
Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

DİLEK YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
Lisanslama Sınav ve
Sicil Müdürü


Serkan KARABACAK
Genel Müdür ve
Yönetim Kurulu Üyesi





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

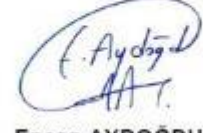
Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan