

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,
İLAÇ HAMMADDE ÜRETİM BİNASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	RYGYO-2411021
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET SANAYİ TESİSİ (İLAÇ HAMMADDE ÜRETİM TESİSİ)
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ, İSMET İNÖNÜ CADDESİ, NO: 30, ÇAYIROVA/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Tapu Sureti
Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan lojistik binasının değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tesisin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2411021 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

412 ADA 10 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: ÇAYIROVA
Bucağı	: -
Mahallesi	: ŞEKERPINAR2 MAHALLESİ
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 412
Parsel No	: 10
Alanı	: 58.725,12 m ²
Vasfı	: KAPI KONTROL,YÖNETİM,AR-GE LABORATUAR, YEMEKHANE, TRAFO, TANK HAVUZLARI,ÜRETİM TESİSLERİ,HAMMADDE DEPOSU,ATÖLYE,YARDIMCI TESİSLER,BUHAR TESİSİ BİNALARI,1 KATLI ÇELİK SUNDURMA,1 KATLI ÜRETİM TESİSİ SUNDURMASI,1 KATLI ÇELİK ÜRETİM TESİSİ SUNDURMASI,1 KATLI BETONARME TEHLİKALİ ATIK EKİPMAN BİNASI,1 KATLI KARGİR TEHLİKELİ ATIK BİNASI, 1 KATLI KARGİR ARITMA WC BANYO BİNASI,BİR KATLI ÇELİK KİMYASAL HAVUZ BİNASI,3 KATLI BETONARME ARITMA, OFİS BİYOLOJİK HAVUZ BİNASI, 1KAT. PREF. DİZEL YAN. POMPASI VE ARSASI
Sınırı	:
Sahibi	: GENSENTA İLAÇ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ : 1/1
Yevmiye No	: 2321
Cilt No	: 48
Sayfa No	: 4703
Tapu Tarihi	: 27.02.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.11.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

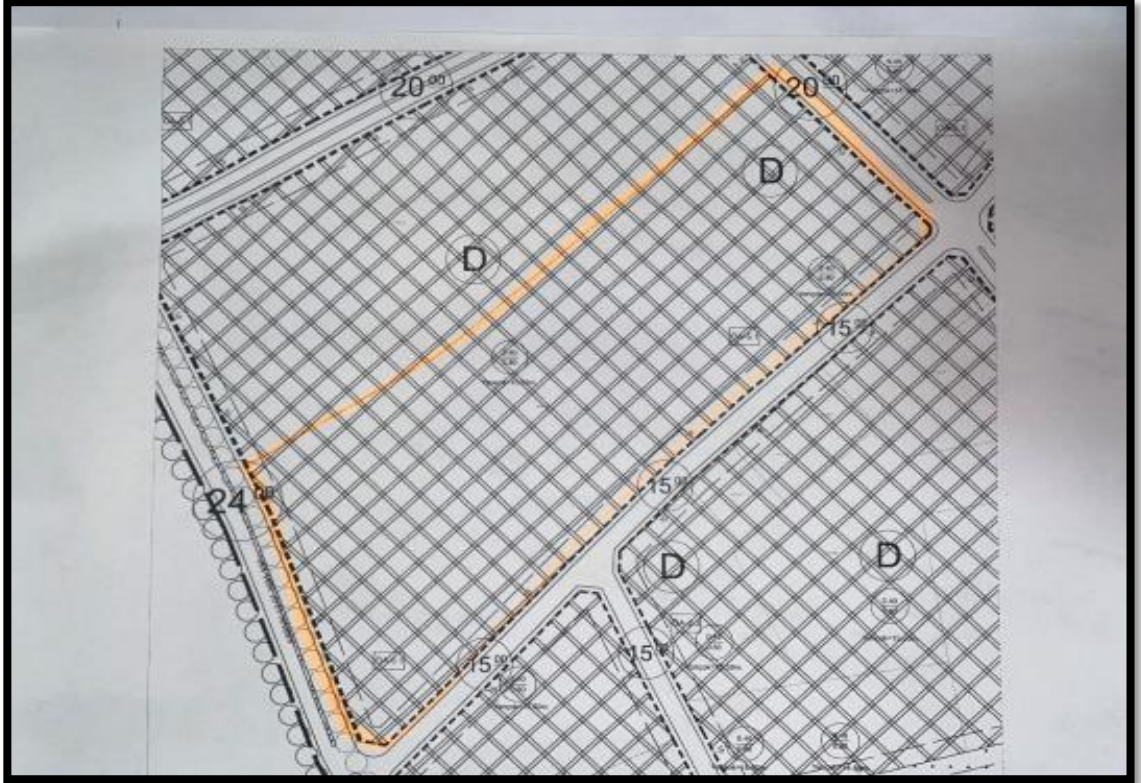
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın (Şekerpınar2 Mahallesi, 412 Ada, 10 Parsel), parselinin güncel imar durumu; 12.07.2021 onay tarih ve 337 sayılı, Şekerpınar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Depolama Alanı, TAKS: 0,40, Emsal: 0,80 ve Hmax: 15,50 m" olduğu bilgisi edinilmiştir. Parselin terki bulunmamaktadır. Net parseldir. Belediye sınırlarındadır.

İmar planında yapılaşma koşulu belirlenmemiş "D" sembolü getirilmiş "Depolama Alanları"nda TAKS:0,40, KAKS:0,80, Yençok=15,50 m olarak uygulanacaktır. Yine bu alanlarda planda belirtilmemiş ise çekme mesafeleri yol cephelerinden 10.00 m. Komşu cephelerden ise 5.00 m olarak uygulanacaktır.

Bu Alanlarda 29.09.1987 gün ve 19589 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğü" nde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde), ve şehirlerarası, uluslararası taşımacılık ile ilgili kargo, lojistik firmalarına ait tesisler ile bu kullanımları destekleyen teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda depolama faaliyetlerini destekler mahiyette çevre ve insan sağlığını olumsuz yönde etkilemeyecek atığı ve artığı bulunmayan imalatlar da yer alabilir, bu imalatlara yönelik yukarıda ifade edilen ve depolanmaması öngörülen maddeler diğer koşulları da sağlamak suretiyle imalatla ihtiyaç duyulduğu kadarıyla depolanabilir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çayırova Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın dosyası mail yoluyla tarafımıza iletilmiştir.

- 04.09.1998 gün ve 77 sayılı ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yönetim Binası, Üretim Binası, Hammadde Deposu ve Yardımcı Tesis Bölümleri için düzenlenmiştir. İnşaat Alanı 18.610,35 m² olarak belirtilmiştir.
- 28.08.2001 gün ve 2001/09 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Yönetim Binası, Üretim Tesisi, Hammadde Deposu, Yardımcı Tesisler ve Atölye Bölümleri için düzenlenmiştir. İnşaat Alanı 14.811,91 m² olarak belirtilmiştir.
- 31.12.2004 gün ve 2004/25 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Arıtma Binası için düzenlenmiştir. İnşaat Alanı 200 m² olarak belirtilmiştir.
- 10.12.2001 gün ve 2001/01 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Kapı Kontrol, Yönetim, Arge Laboratuvarı, Yemekhane, Trafo, Tank Havuzları, Üretim Tesisi, Hammadde Deposu, Atölye, Yardımcı Tesisler ve Buhar Tesisi Binaları için düzenlenmiştir. İnşaat Alanı 14.793,04 m² olarak belirtilmiştir.
- 31.12.2004 tarih bila sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir. Proje arıtma binası için düzenlenmiş olup içerisinde genel vaziyet planı bulunmaktadır.
- * 10.12.2019 tarih SDUETVRN belge 5750416 başvuru nolu Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Belge; 4.914,69 m² alan için düzenlenmiştir.
- * Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanılmamıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
412/10	4.09.1998	77	İlk Yapı Ruhsatı	Sanayi Binası	1					18.610,35
412/10	28.08.2001	2001/09	Tadilat Yapı Ruhsatı	Sanayi Binası	1				III-B	14.811,91
412/10	31.12.2004	2004/25	Yeni Yapı Ruhsatı	Sanayi Binası	1	1	1	2	II-B	200,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	BELGE NO	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
412/10	10.12.2001	2001/01	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Sanayi Tesisi	1				III-B	14.793,04
YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
412/10	10.12.2019	5750416	İmar Affı	Ticari	1					4.914,69

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın dosyası içerisinde ilk yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatı eki mimari projeler tarafımıza ibraz edilememiştir. 31.12.2004 tarihli ruhsat eki proje içerisindeki vaziyet planından parsel üzerindeki yapıların oturumu, kat sayısı ve konumu ile yapı kayıt belgesi üzerinde belirtilen alanlar toplamı genel haliyle parsel üzerindeki mevcut yapılarla kontrol edilmiş olup genel hatlarıyla tesisin resmi belgeleriyle uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir. Tesiste ilaç hammaddesi üretiliyor olması nedeniyle tesis üzerindeki yapıların bir kısmının içerisinde hijyen nedeniyle girilememiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Şirket Adı: Maveria Yapı Denetim Şirketi

Şirket Adresi: Özgürlük Mahallesi, M.Akif Ersoy Caddesi, No:119, Daire:8, Çayırova/Kocaeli

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Cumhuriye Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi'ne cepheli 30 Dış Kapı Numaralı, Kapı Kontrol, Yönetim, Ar-Ge Laboratuvar, Yemekhane, Trafo, Tank Havuzları, Üretim Tesisleri, Hammadde Deposu, Atölye, Yardımcı Tesisler, Buhar Tesis Binaları, 1 Katlı Çelik Sundurma, 1 Katlı Üretim Tesis Sundurması, 1 Katlı Çelik Üretim Tesis Sundurması, 1 Katlı Betonarme Tehlikeli Atık Ekipman Binası, 1 Katlı Kargir Tehlikeli Atık Binası, 1 Katlı Kargir Arıtma Wc Banyo Binası, Bir Katlı Çelik Kimyasal Havuz Binası, 3 Katlı Betonarme Arıtma, Ofis Biyolojik Havuz Binası, 1 Kat. Pref. Dizel Yan.Pompa Ve Arsası nitelikli, 58.725,12m² yüzölçümlü, Şekerpınar2 Mahallesi, 412 Ada, 10 Parseldir. (UAVT No: 1890439696), Bina No: 264039256.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım İstanbul-İzmit Otoban Yolu ile bağlantısı bulunan Çayırova Şekerpınar Bağlantı Yolu üzerinden İsmet İnönü Caddesi vasıtası ile sağlanmaktadır.

Günümüz endüstri sektöründe rekabet anlayışı giderek önem kazanmakta ve firmalar rekabetçi koşullarda ön plana çıkma çabası ile modern yaklaşımlara politikalarında daha çok yer vermektedirler. TEM ve Kuzey Marmara Otoyolu'na, havalimanlarına ve limanlara yakınlığı nedeniyle Çayırova, depolama ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıların yer seçtiği bir bölge olarak gelişimini sürdürmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisleri, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Çayırova Stadi, SGK Çayırova Hizmet Binası, Çayırova Yarı Olimpik Yüzme Havuzu, Hacı Perihan Kayar Camii, İpek Harmancı Sağlık Ocağı, Çayırova İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası, Y.K.B Mesl. Teknik And. Lisesi, Reysaş Lojistik Ortaokulu, Şehit İlhan Küçüksolak Anadolu Lisesi, Akse Semt Konağı, Gebze Sultan Ayhan İlkokulu, Mustafa Üstündağ Ortaokulu Spor Salonu, Kanuni Sosyal Bilimler Lisesi yakın çevredeki donatı birimleridir. Genel olarak çalışma bölgesi olarak gelişmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım İstanbul-İzmit Otoban Yolu ile bağlantısı bulunan Çayırova Şekerpınar Bağlantı Yolu üzerinden İsmet İnönü Caddesi vasıtası ile sağlanmaktadır.

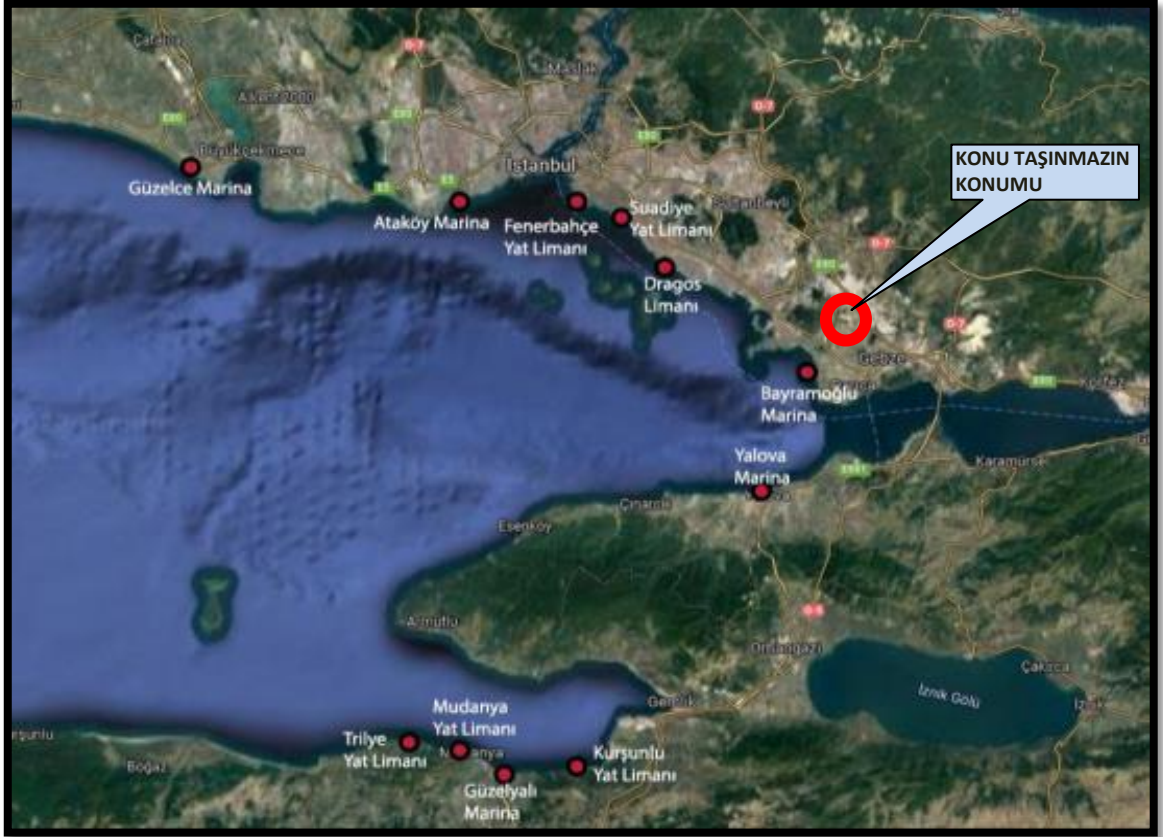
Ulaşım özel araçlar ve kısmi olarak hizmet veren toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Fabrika birimlerinin ulaşımı genel olarak özel servisler ile sağlanmaktadır.

Konu taşınmaz Çayırova İlçe Merkezi'ne yaklaşık 3,00 km, Gebze Merkez'e yaklaşık yaklaşık 9,00 km ve Tuzla İlçe Merkezi'ne yaklaşık 7,00 km mesafede yer almaktadır.

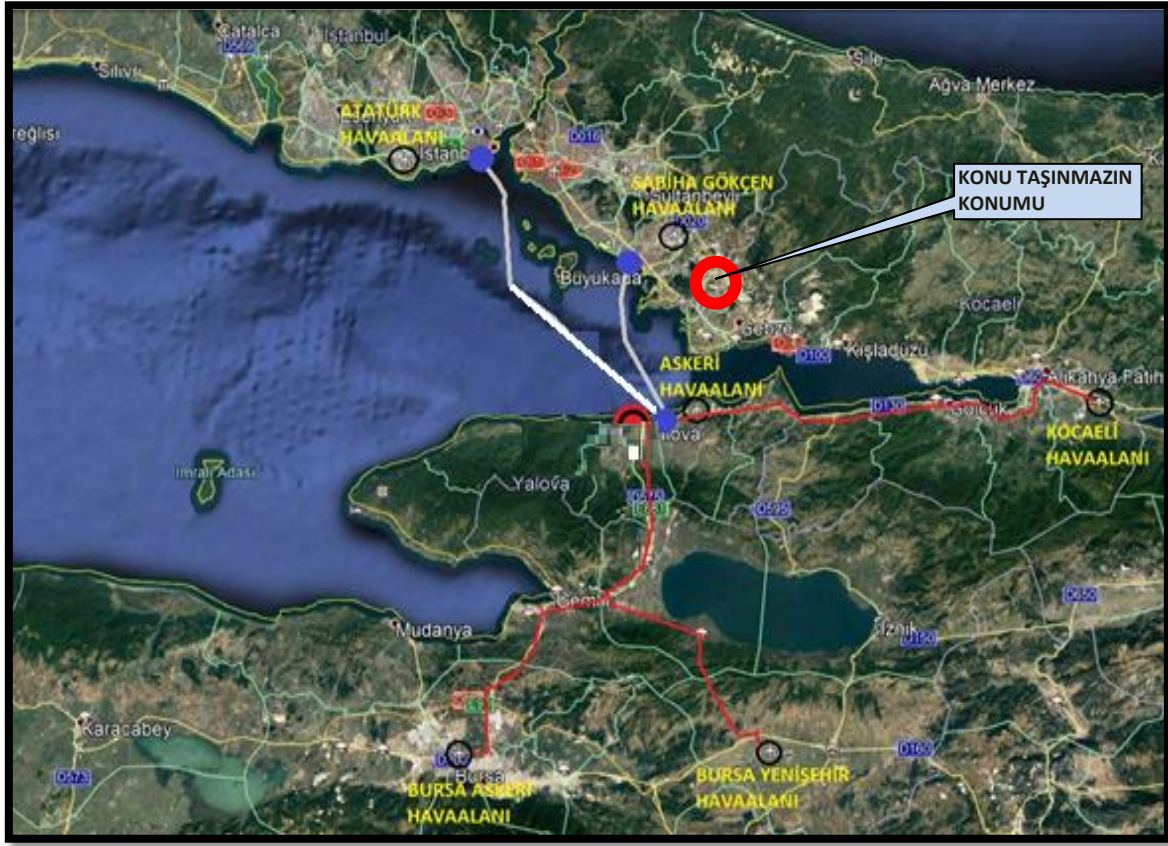
Konu taşınmazın D-100 Karayolu'na yaklaşık 4,00 km, İstanbul İzmit Otoyolu'na yaklaşık 5 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne (Eski Boğaziçi Köprüsü) yaklaşık 40 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 45 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne yaklaşık 70 km, Avrasya Tüneli'ne yaklaşık 45,00 km, Osmangazi Köprüsü'ne yaklaşık 18 km mesafede yer almaktadır.



Güzelce Marina, Ataköy Marina, Fenerbahçe Yat Limanı, Suadiye Yat Limanı, Dragos Limanı, Bayramoğlu Marina, Yalova Marina, Mudanya Yat Limanı, Kurşunu Yat Limanı, Güzelyalı Marina, Trilye Yat Limanı Marmara Denizi'nde yer alan limanlardır. Bayramoğlu Yat Limanı, Gebze Limanı, İzmit Limanı yakın çevredeki birimlerdir.



Kocaeli Havalimanı'na yaklaşık 45 km, Sabiha Gökçen Havalimanına 15,00 km, Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 50,00 km, İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 95,00 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar 2 Mahallesi, "Kapi Kontrol,Yönetim,Ar-Ge Laboratuvar,Yemekhane,Trafo,Tank Havuzları,Üretim Tesisleri, Hammadde Deposu, Atölye, Yardımcı Tesisler, Buhar Tesisi Binaları,1 Katlı Çelik Sundurma, 1 Katlı Üretim Tesisi Sundurması, 1 Katlı Çelik Üretim Tesisi Sundurması, 1 Katlı Betonarme Tehlikeli Atık Ekipman Binası, 1 Katlı Kargir Tehlikeli Atık Binası, 1 Katlı Kargir Arıtma Wc Banyo Binası,Bir Katlı Çelik Kimyasal Havuz Binası, 3 Katlı Betonarme Arıtma, Ofis Biyolojik Havuz Binası, 1kat. Pref. Dizel Yan.Pompası Ve Arsası" nitelikli, 58.725,12m² yüzölçümlü, 412 Ada, 10 Parseldir.

Değerlemeye konu 412 ada 10 parsel; eğimli bir topografyada yer almakta olup eğim yönü güney batıdan kuzey doğuya doğru artmaktadır. Parselin mahallinde sınırları tel çit ile çevrilerek belirlenmiştir. Ayrıca parselin sınırları güneydoğu cephesinde Turgut Özal Caddesi, kuzey cephesinde 412 ada 9 parsel, kuzeydoğu cephesinde İsmet İnönü Caddesi ve güneyinde Cihan Caddesi vasıtası ile belirlenebilmektedir. Parselin Turgut Özal Caddesi 182 metre, Cihan Caddesi cephesi 437 metre ve İsmet İnönü Caddesi 128 metredir. Parselin zemini büyük bölümünde (yapılar hariç) saha betonu ile kaplıdır.

Değerleme konusu 412 ada 10 parsel üzerinde bulunan tesis; ilaç hammadde üretim ve depolama amaçlı kullanılmaktadır. Tesis hali hazırda Gensenta İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş. Firması (mülk sahibi) tarafından kullanılmaktadır.

31.12.2004 tarihli projesine göre proje vaziyet planında belirtilen yapıların bir kısmının yerinde inşa edilmemiş olduğu tespit edilmiş olup inşa edilmeyen yapılar vaziyet planı yanında belirtilen bina alanları bölümünde de belirtilmemiştir. Vaziyet planında inşa edilmiş yapılar için belirtilen alanlar (14.816,14 m²) ve bu alana ilave yapı kayıt belgesi alanı (4.914,69 m²) dikkate alındığında tespit edilen toplam alanının (19.730,83 m²) mahalliyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yapıların alanlarını ve kat sayılarını gösterir tablo aşağıda gösterilmiştir.

Parsel üzerinde söz konusu yapılar haricinde yaklaşık 10.000 m² saha betonu ve ilave yaklaşık 450 m² sundurma bulunmaktadır. Söz konusu bölümler değerlemede şerefiye olarak ana değere ilave edilmiştir.

SIRA NO	PROJE VAZİYET PLANINDA NUMARATAJ	BİNA İSİMLERİ	YAPI KAYIT BELGESİNE GÖRE	PROJE VAZİYET PLANINA GÖRE	TOPLAM ALAN
1	1	Güvenlik (Giriş Kapı Kontrol)		45,36	45,36
2	2	Yönetim Binası		936,32	936,32
3	3	Araştırma Geliştirme Laboratuvarı	118,47	1.418,25	1.536,72
4	8	Yemekhane Binası	38,91	1.258,78	1.297,69
5	10	Asit Depo Tank Havuzu		337,26	337,26
6	11	Solvent Depo Tank Havuzu		535,92	535,92
7	12	Solvent Depo Tank Havuzu-2		337,26	337,26
8	13	Su Hazırlama Binası	13,14	180,12	193,26
9	9	Trafo ve Jeneratör	25,85	350,48	376,33
10	17	Atölye		615,64	615,64
11	14	Üretim Tesisi A	188,36	2.994,04	3.182,40
12	15	Hammadde Deposu	112,97	1.485,13	1.598,10
13	16	Üretim Tesisi B	169,76	2.994,04	3.163,80
14	18b	Pilot Üretim Tesisi	961,01		961,01
15	18a ve 19	Yardımcı Tesis	72,62	988,92	1.061,54
16	31	Buhar Tesisi		338,62	338,62
17		Hammadde Deposu-2	961,94		961,94
18	32	Kimyasal Arıtma Tesisi	75,22		75,22
19	33	Biyolojik Arıtma Tesisi	393,90		393,90
20	20, 21 ve 22	Kaynak, Malzeme ve Atık Deposu	1.519,24		1.519,24
21	-	Yardımcı Tesis Bölümleri	203,87		203,87
22	-	Yardımcı Tesis Bölümleri-2	25,98		25,98
23	27	Pompa Dairesi	33,45		33,45
TOPLAM			4.914,69	14.816,14	19.730,83

Bina	Kat Sayısı	Kat Dağılımı
Güvenlik (Giriş Kapı Kontrol)	1	Zemin
Yönetim Binası	2	Zemin + 1 Normal
Araştırma Geliştirme Laboratuvarı	3	Bodrum + Zemin + Normal
Yemekhane Binası	4	Zemin + 3 Normal
Asit Depo Tank Havuzu	1	Zemin
Solvent Depo Tank Havuzu	1	Zemin
Solvent Depo Tank Havuzu-2	1	Zemin
Su Hazırlama Binası	2	Zemin + Normal
Trafo ve Jeneratör	1	Zemin
Atölye	2	Bodrum + Zemin + Asma
Üretim Tesisi A	4	Zemin + 3 Normal
Hammadde Deposu	2	Zemin + Asma + Normal
Üretim Tesisi B	4	Zemin + 3 Normal
Pilot Üretim Tesisi	2	Zemin + Normal
Yardımcı Tesis	1	Zemin
Buhar Tesisi	1	Zemin
Hammadde Deposu-2	1	Zemin
Kimyasal Arıtma Tesisi	1	Zemin
Biyolojik Arıtma Tesisi	1	Zemin
Kaynak, Malzeme ve Atık Deposu	1	Zemin
Yardımcı Tesis Bölümleri	1	Zemin
Yardımcı Tesis Bölümleri-2	1	Zemin
Pompa Dairesi	1	Zemin

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	II-C, III-A ve III-B
Kullanım Amacı	:	İlaç Hammadde Üretim ve Depolama
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	Var
Jeneratör	:	Var
Yangın Tesisatı	:	Var
Çatı Tipi	:	Kısmen Sandviç panel çatı kaplama Kısmen Kiremit Çatı
Dış Cephe	:	Sandviç panel - Kısmen giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Tüm Cepheler
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parsel üzerindeki yapılardan üretim tipi binalarda; zeminler kısmen fayans kısmen parke, duvarlar ile tavanlar plastik boyalıdır. Bina dış cepheleri akrilik esaslı boyalıdır. Depo tipi yapılarda zemin sıkıştırılmış beton kaplı olup iç duvarlar boyasızdır. Dış cephesi ytong duvar paneli ve alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapılar proje vaziyet planında belirtilen alanlar ile uyumlu olmakla beraber harici kısımları için düzenlenen yapı kayıt belgesinin tapu müdürlüğüne iletilmesi önerilmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer , gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.102.907 kişidir.

4.1.2 - Çayırova İlçesi

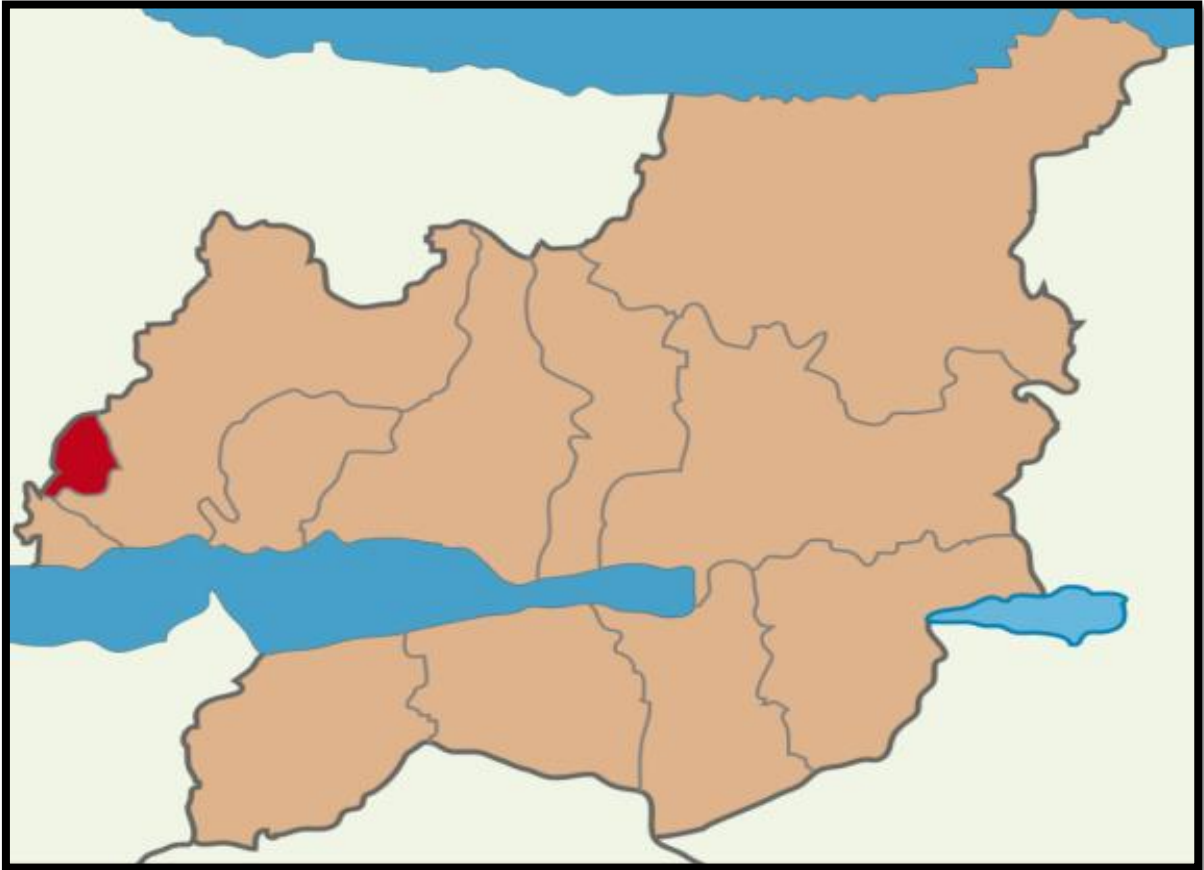
Çayırova, Kocaeli'nin Gebze ilçesinden ayrılarak Bakanlar Kurulu kararıyla 2008'de ilçe haline gelmiştir. Eski adı Güzeltepe olup 2 Kasım 1991 tarihinde belediye statüsü alarak beldeye dönüşmüştür.

1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İlç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır.

Güzeltepe beldesi, Türkiye'nin kalkınmasının ana merkezi olarak görülen KOBİ'lerin yoğun olarak görüldüğü bir sanayi bölgesidir. Ayrıca 2 bin kişinin çalıştığı Yapı Kredi Bankası bilgi işlem merkezi belde sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beldede gıda, cam, demir-çelik, kimya, metal, polyester, elyaf, makine, kâğıt, kablo, temizlik, yemek, kozmetik ve başka alanlarda hizmet üreten fabrika ve sanayi kuruluşları mevcuttur. Rakım 80 ile 200 metre arasındadır.

Eskiden Gebze'ye bağlı olan Yenimahalle ile Çayırova Mahalleleri'nin D-100 Karayolu'nun kuzeyinde kalan kısımları ve Şekerpınar beldesi Çayırova ilçesini oluşturmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çayırova ilçesinin Toplam Nüfusu 153.301 kişidir.

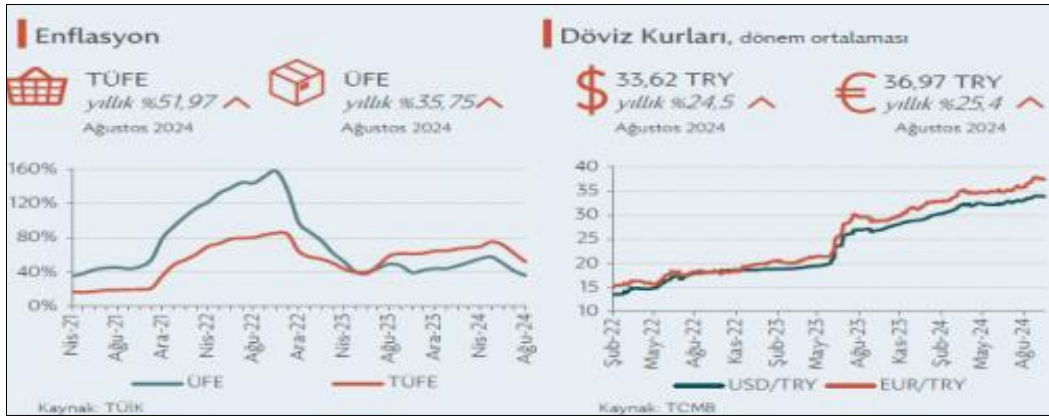


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

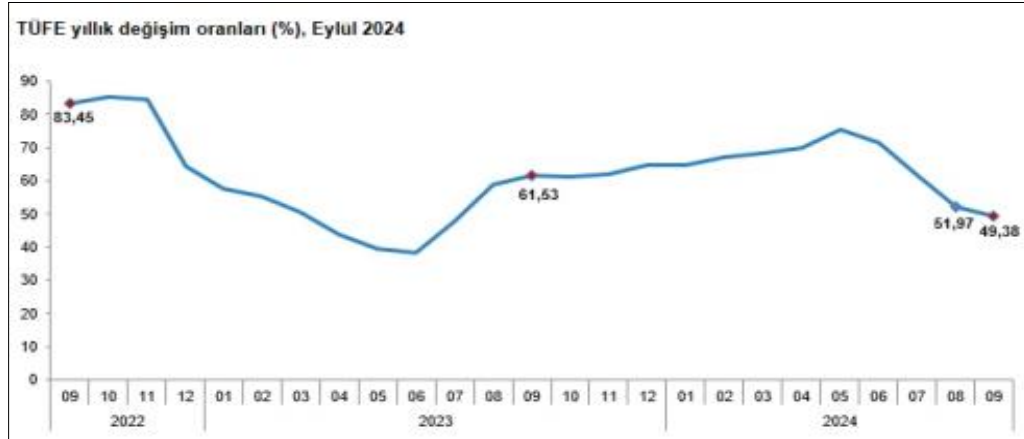
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 780	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrin ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

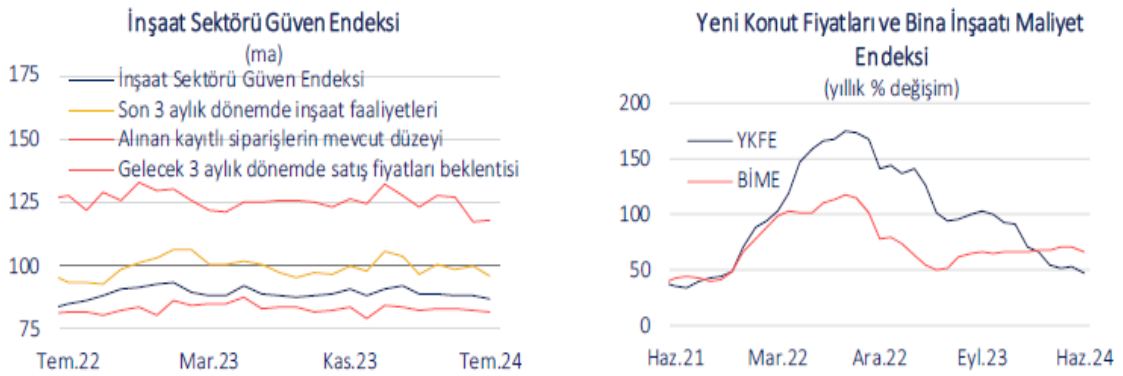
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)

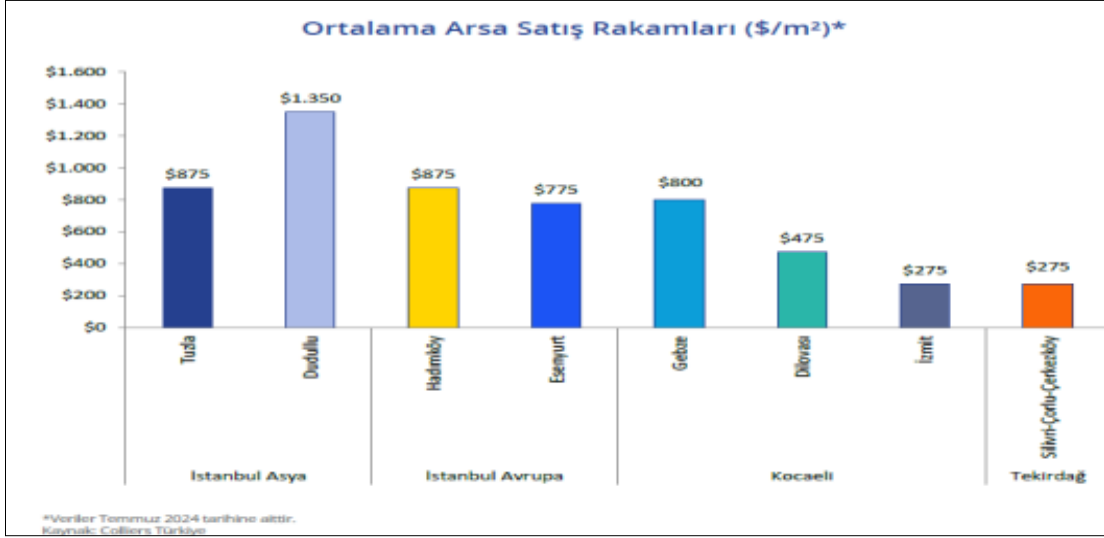


Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi etkilerinin azalmasıyla birlikte 2022 yılında başlayan kiralama ve satın alma faaliyetlerindeki canlılık 2024 yılının ilk yarısında da 2023 yılına benzer bir şekilde seyretti. Pandemi öncesi seviyelere ulaşan üretim faaliyetleri ve özellikle 2022 yılında başlayan e-ticaret hacmindeki büyümenin 2024 yılında da 2023 yılındakine benzer bir eğilim ile devam etmesiyle birlikte, üretim tesislerine ve şehir lojistiğine (son kilometre lojistiği) olan talep artmaya devam ediyor. Bu gelişmeler ışığında Türkiye, Çin'e alternatif bir üretim merkezi olarak öne çıkmaya devam ediyor.

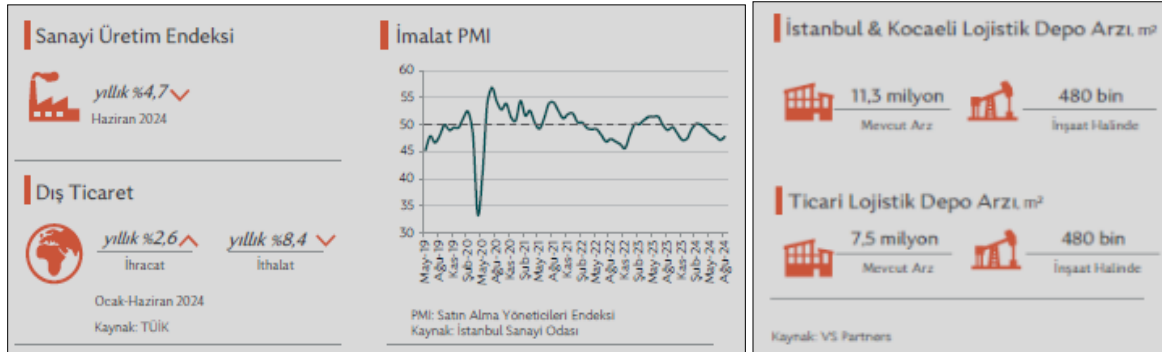
Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli ili ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %58'sini toplam 5.714.551m² büyüklüğündeki kiralanabilir alan oluşturuyor. Toplam stokun %32'si Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28 ile Esenyurt-Kıraç ve %17 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor. (Colliers Araştırma Raporu, 2024 İlk Yarı)



İmalat PMI endeksi, yılın ikinci çeyreği boyunca nötr 50 değerinin altında seyrederek, zayıflayan talebin üretim, istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmasıyla Ağustos 2024'te 47,8 olarak kaydedilmiştir.

- İstanbul ve Kocaeli lojistik pazarlarında mevcut arz geçen yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında sınırlı bir artış göstererek, 11,3 milyon m² seviyesine yükselmiştir.
- Sessiz geçen ilk çeyreğin ardından, devam eden müzakerelerin sonuçlanmasıyla, toplam lojistik depo kiralama işlem hacmi, üç kattan fazla artış göstererek yaklaşık 189 bin m² olarak kaydedilmiştir. 3. Parti Lojistik şirketleri toplam kiralama işlemlerinde %55 pay ile ilk sıraya yerleşirken, beyaz eşya kategorisi %24 ve perakende %21 pay ile sıralamayı takip etmiştir.
- Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, güçlü talebin yanında kira gelirlerinde süregelen yükselişe rağmen, geliştiricilerin getiri beklentisi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Diğer yandan, kiracıların daha büyük alanlara yönelik güçlü talebi paralelinde 2024'ün ilk yarısında kiralanan alanların ortalama büyüklüğü yaklaşık 27.000 m² seviyesinde gerçekleşirken, son 5 yılın ortalaması olan 14.500 m²'nin oldukça üzerinde kaydedilmiştir. (VS Partners Araştırma, 2Q 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çayirova Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Havaalanı ve otoyol birimlerine ulaşılabilir mesafede yer alması
- * İmarlı alanda yer alması
- * İskanının bulunması
- * Bölgesi içerisinde merkezi konumda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesi tarafından talep edilmesi
- * Parsel üzerindeki yapıların bakım ihtiyaçlarının bulunması
- * Yapı kayıt belgesinin 2. aşamasının yapılmamış olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Reality World Akar

Tel 0 535 929 93 35

Taşınmaza yakın konumda 397 Ada 19 Parselde yer aldığı belirtilen, taşınmazla benzer imar durumuna sahip 1.584 m² alanlı depolama arsası için 31.680.000.TL talep edilmektedir. Emlakçı ile yapılan görüşmede 27.000.000.TL teklif geldiğini ancak satmadıklarını belirtmiştir.Emsal arsanın alanının ufak olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

SATILIK	1584 .-M ²	31.680.000 .-TL	20.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Çare Gayrimenkul

Tel 0 532 374 18 20

Taşınmazla aynı bölgede benzer imar durumuna sahip olduğu belirtilen, 2.000 m² alanlı arsa için 46.000.000.TL talep edilmektedir.

SATILIK	2000 .-M ²	46.000.000 .-TL	23.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Y K Gayrimenkul

Tel 0 531 583 02 72

Taşınmaza yakın konumda 413 Ada 36 Parselde yer aldığı belirtilen, taşınmazla benzer imar durumuna sahip 14.814,58 m² alanlı arsanın 431 m²'lik kısmı için 4.050.000.TL talep edilmektedir. Emsalin hisseli olması nedeniyle şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	431 .-M ²	4.050.000 .-TL	9.397 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Servet Emlak

Tel 0 532 332 48 25

Taşınmaza yakın konumda Şekerpınar Mahallesiinde yer aldığı belirtilen, Emsal 1.50 yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı imarlı olduğu belirtilen 1.934 m² alanlı tek tapu Arsa için 34.000.000.TL talep edilmektedir. Emsalin alanının ufak ve yapılaşma şartlarının yüksek olması nedeniyle şerefiyesi yüksektir.

SATILIK 1934 .-M² 34.000.000 .-TL 17.580 .-TL/M²

5 Remax Arge Emlak

Tel 0 530 348 20 29

Taşınmaza yakın konumda Şekerpınar Mahallesiinde 829 Ada 15 yer aldığı belirtilen, Emsal 1.50 yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı imarlı olduğu belirtilen 2.545 m² alanlı tek tapu Arsa için 65.000.000.TL talep edilmektedir. Emsalin yapılaşma şartlarının yüksek olması nedeniyle şerefiyesi yüksektir.

SATILIK 2545 .-M² 65.000.000 .-TL 25.540 .-TL/M²

6 Remax Destan Emlak

Tel 0 546 150 42 41

Taşınmaza yakın konumda Şekerpınar Mahallesiinde 821 Ada 15 yer aldığı belirtilen, Emsal 1.50 yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı imarlı olduğu belirtilen 2.245 m² alanlı arsanın 434 m²'lik hissesi 6.600.000.TL bedelle satılıktır. Emsalin yapılaşma şartlarının yüksek olması nedeniyle şerefiyesi yüksek olmasına karşın hisseli olması nedeniyle birim değeri düşüktür.

SATILIK 434 .-M² 6.000.000 .-TL 13.825 .-TL/M²

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ

1 Start Industrial Properties

Tel 0 546 948 85 76

Taşınmaza yakın konumda 2.000 m² arsa üzerinde 2.000 m² alanlı sıfır fabrika için 110.000.000.TL talep edilmektedir.

SATILIK 2000 .-M² 110.000.000 .-TL 55.000 .-TL/M²

2 Emlak City Emlak

Tel 0544 653 52 10

Taşınmaza yakın konumda 2.000 m² arsa üzerinde 1.500 m² alanlı fabrika için 98.000.000.TL talep edilmektedir.

SATILIK 1500 .-M² 98.000.000 .-TL 65.333 .-TL/M²

3 Mustafa Bayraktar

Tel 0 532 463 53 74

Taşınmaza yakın konumda 2.600 m² arsa üzerinde 2.000 m² alanlı fabrika için 159.000.000.TL talep edilmektedir.

SATILIK 2000 .-M² 159.000.000 .-TL 79.500 .-TL/M²

4 İtibar Gayrimenkul

Tel 0 541 649 10 22

Taşınmaza yakın konumda 2.000 m² arsa üzerinde 1.680 m² alanlı fabrika için 105.000.000.TL talep edilmektedir.

SATILIK 1680 .-M² 105.000.000 .-TL 62.500 .-TL/M²

5 Mutluol Proje Gayrimenkul

Tel 0 543 903 55 50

Taşınmaza yakın konumda 10.000 m² arsa üzerinde 7.200 m² alanlı fabrika için 398.000.000.TL talep edilmektedir.

SATILIK 7200 .-M² 398.000.000 .-TL 55.278 .-TL/M²

KİRALIK FABRİKA EMSALLERİ

1 Start Industrial Properties

Tel 0 546 948 85 76

Taşınmaza yakın konumda 2.000 m² arsa üzerinde 2.100 m² alanlı fabrika için 670.000.TL/ay kira talep edilmektedir.

KİRALIK 2100 .-M² 670.000 .-TL 319 .-TL/M²

2 Reality White Ticari Gayrimenkul

Tel 0 535 962 29 71

Taşınmaza yakın konumda 3.000 m² alanlı fabrika için 800.000.TL/ay kira talep edilmektedir.

KİRALIK 3000 .-M² 800.000 .-TL 267 .-TL/M²

3 Sanayi Gayrimenkul

Tel 0 541 660 95 10

Taşınmaza yakın konumda 2.800 m² alanlı fabrika için 1.000.000.TL/ay kira talep edilmektedir.

KİRALIK	2800 .-M ²	1.000.000 .-TL	357 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

4 Remax Air

Tel 0 553 871 36 63

Taşınmaza yakın konumda 3.250 m² alanlı fabrika için 900.000.TL/ay kira talep edilmektedir.

KİRALIK	3250 .-M ²	900.000 .-TL	277 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA -2086 ADA 5 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		27.000.000 SATILIK 0%	46.000.000 SATILIK 0%	34.000.000 SATILIK 0%	65.000.000 SATILIK 0%	6.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	52.785,12	1.584 17.045 -15%	2.000 23.000 -15%	1.934 17.580 -15%	2.545 25.540 -15%	434 13.825 -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.80	E=0.80 0%	E=0.60 5%	E=1.50 -10%	E=1.50 -10%	E=1.50 -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	15%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	proje geliştirilebilir nitelikte	30%	30%	30%	30%	HİSSELİ 40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	10%	10%	-5%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.830	18.750	25.300	19.338	24.161	16.590

Değerleme konusu taşınmaz fabrika binası nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre 412 ada, 10 parselin arsasının net birim m² değerinin 20.830 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
412	10	58.725,12	20.830	1.223.244.249,60
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				1.223.240.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Lojistik sektörünün özellikle pandemi dönemi sonrası depolama ihtiyacının artması ve bu talebe paralel olarak, büyük firmalar için üretilen lojistik depoları için maliyetlerin de arttığı bilinmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel lojistik bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (Saha Beton, Beton Duvar, Demir Profil v.b.) arsa+ bina maliyetinin %1'i kadar olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Arsa Değeri	20.830 .-TL/M ²	X	58.725,12 M ²	=	1.223.240.000 .-TL
Güvenlik (Giriş Kapı Kontrol)	2.900 .-TL/M ²	X	45,36 M ²	=	131.544 .-TL
Yönetim Binası	6.700 .-TL/M ²	X	936,32 M ²	=	6.273.344 .-TL
Araştırma Geliştirme Laboratuvarı	6.700 .-TL/M ²	X	1.536,72 M ²	=	10.296.024 .-TL
Yemekhane Binası	6.700 .-TL/M ²	X	1.297,69 M ²	=	8.694.523 .-TL
Asit Depo Tank Havuzu	4.300 .-TL/M ²	X	337,26 M ²	=	1.450.218 .-TL
Solvent Depo Tank Havuzu	4.300 .-TL/M ²	X	535,92 M ²	=	2.304.456 .-TL
Solvent Depo Tank Havuzu-2	4.300 .-TL/M ²	X	337,26 M ²	=	1.450.218 .-TL
Su Hazırlama Binası	4.300 .-TL/M ²	X	193,26 M ²	=	831.018 .-TL
Trafo ve Jeneratör	4.300 .-TL/M ²	X	376,33 M ²	=	1.618.219 .-TL
Atölye	4.300 .-TL/M ²	X	615,64 M ²	=	2.647.252 .-TL
Üretim Tesisi A	6.700 .-TL/M ²	X	3.182,40 M ²	=	21.322.080 .-TL
Hammadde Deposu	6.700 .-TL/M ²	X	1.598,10 M ²	=	10.707.270 .-TL
Üretim Tesisi B	6.700 .-TL/M ²	X	3.163,80 M ²	=	21.197.460 .-TL
Pilot Üretim Tesisi	4.300 .-TL/M ²	X	961,01 M ²	=	4.132.343 .-TL
Yardımcı Tesis	4.300 .-TL/M ²	X	1.061,54 M ²	=	4.564.622 .-TL
Buhar Tesisi	4.300 .-TL/M ²	X	338,62 M ²	=	1.456.066 .-TL
Hammadde Deposu-2	4.300 .-TL/M ²	X	961,94 M ²	=	4.136.342 .-TL
Kimyasal Arıtma Tesisi	4.300 .-TL/M ²	X	75,22 M ²	=	323.446 .-TL
Biyolojik Arıtma Tesisi	4.300 .-TL/M ²	X	393,90 M ²	=	1.693.770 .-TL
Kaynak, Malzeme ve Atık Deposu	4.300 .-TL/M ²	X	1.519,24 M ²	=	6.532.732 .-TL
Yardımcı Tesis Bölümleri	2.900 .-TL/M ²	X	203,87 M ²	=	591.223 .-TL
Yardımcı Tesis Bölümleri-2	2.900 .-TL/M ²	X	25,98 M ²	=	75.342 .-TL
Pompa Dairesi	4.300 .-TL/M ²	X	33,45 M ²	=	143.835 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, v.b.)				=	13.358.000 .-TL
				TOPLAM	= 1.349.171.347 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				=	1.350.000.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

"Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır."

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi depo olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (-TL)	1.223.240.000 TL
------------------------------	------------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)	1.350.000.000 TL
-------------------------	------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. " denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi ve nihai değer takdirinde maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın incelenen mimari projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Ardından taşınmaz için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Proje alanına yapı kayıt belgesi alanı ilave edildiğinde tespit edilen toplam alanının mahalliyle uyumlu olduğu görülmüştür. Yapı Kayıt Belgesinin tapuya işletilmesi önerilmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki fabrika emsalleri incelenmiştir. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmaz için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Nitelik	Toplam Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
DEĞERLEME KNUSU TAŞINMAZ	19.730,83	162	3.200.000	38.400.000
TAŞINMAZIN 1/1 MÜLKİYETİN KİRA PAZAR DEĞERİ	TOPLAM		3.200.000	38.400.000

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Parsel üzerinde ana yapı iskan ve mimari projesi ile uyumlu olup Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın tapu niteliği ile mevcut durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

1.350.000.000 .-TL

(Bir Milyar Üç Yüz Elli Milyon TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

1.620.000.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A.Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003