

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ

2016/0015

12.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden 12.01.2016 tarihinde, 2016/0015 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
  - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
  - Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
  - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
  - Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
  - Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
  - Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
  - Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- beyan ederiz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	08.01.2016
RAPOR TARİHİ	12.01.2016
RAPOR NO	2016/0015
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kirazpınar Mahallesi (Güzeller) Sınırları İçerisinde Yer Alan 49 Adet Parsel Gebze / KOCAELİ
KOORDİNATLARI	40.825436, 29.460844 (5814 Ada 1 Parsel)
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki ve hissesinin bulunduğu, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde konumlu, 49 Adet Parsel. (Bkz. raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	(Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu, rapor içerisinde konumları belirtilen 49 adet parselin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
49 ADET PARSELDEKİ EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORKALIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	66.112.146,70 TL (Altmışaltı milyonüç yüz kırk Türk Lirası Yetmiş Kuruş)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının 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.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>9</b>
2.1.	Değer Tanımları	9
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	9
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	9
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	9
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	10
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	10
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	10
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	11
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	11
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	11
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	11
2.3.2.	Varsayımlar	12
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	12
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	13
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	13
2.3.6.	Şerefiye	13
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	13
2.3.8.	Rapor Tarihi	13
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>14</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*)	14
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)	15
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18

3.3.1. Kocaeli İli (*).....	18
3.3.2. Gebze İlçesi.....	20
<b>BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....</b>	<b>21</b>
4.1. Çevre ve Konum .....	21
4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri .....	22
4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi .....	23
4.3. Parsellerin İmar Bilgisi .....	27
4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	33
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	33
4.4.2 Belediye İncelemesi .....	33
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	33
4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	34
4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	34
4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	34
4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	34
4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	34
4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	34
4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....	35
4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	35
<b>BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>36</b>
5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	40
5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	42
5.2.1 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	43
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	43
<b>BÖLÜM 6 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....</b>	<b>44</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 12.01.2016 tarihinde, 2016/0015 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde konumlu toplam 49 adet parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin toplam güncel piyasa rayiç bedelinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır. Değerleme uzmanı yardımcıları Naim KULAOĞLU ve Candegir Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarına yardımcı olmuşlardır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 08.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 12.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.

**1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

### DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.





## MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

**ÜN VAN I** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**ADRESİ** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4  
Ataşehir / İSTANBUL

**İLETİŞİM** : 0 216 579 15 15 (Tel)  
0 216 456 48 75 (Faks)  
[info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr) (e-posta)

**KURULUŞ TARİHİ** : 1953 Yılında kurulmuştur.

**FAALİYET KONUSU** : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

**HALKA ARZ TARİHİ** : 02.12.2010

**GYO TESCİL TARİHİ** : 22.07.2002

**SERMAYESİ** : 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)  
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)

**PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

**HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66



## **BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **2.1. Değer Tanımları**

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

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

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

#### **2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

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



#### 2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

<sup>2</sup> UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

##### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

##### Direkt Kapitalizasyon

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

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## 2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem



Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya aylık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

### **Risk Primi**

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

### **2.3.2. Varsayımlar**

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

### **2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlendirilmede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

#### 2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

#### 2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

#### 2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

#### 2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

#### 2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

## 3.1. Türkiye Demografik Veriler (\*)

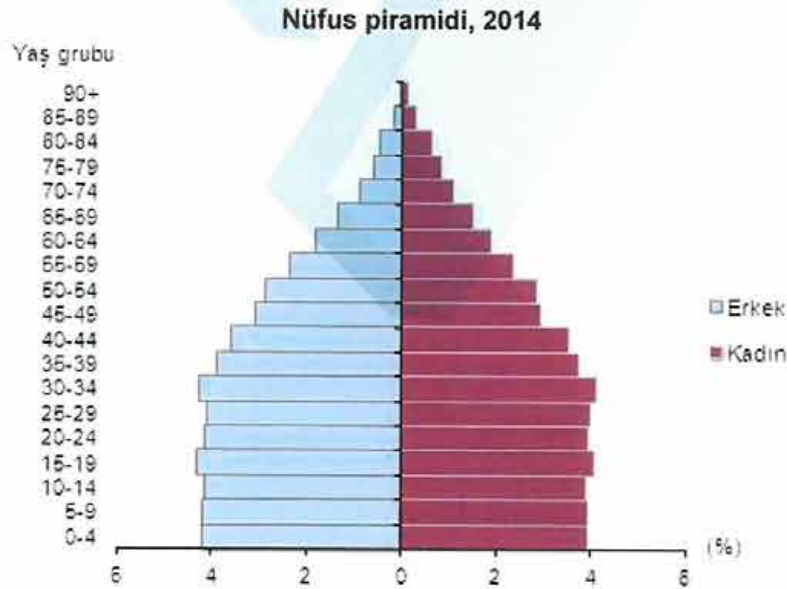
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile Ankara, %5,3 ile İzmir, %3,6 ile Bursa ve %2,9 ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52

640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

\* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

### 3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (\*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

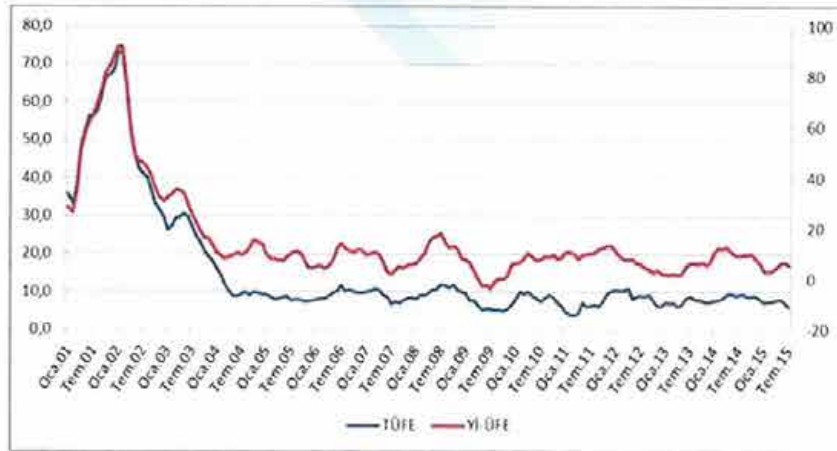
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.





ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açıktaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK



FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

## İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers



### 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.3.1. Kocaeli İli (\*)

Kocaeli İli, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Yalova illeri, İzmit Körfezi, Marmara Denizi, kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 3.418 km<sup>2</sup>'dir.

Sakarya Irmağı'nın batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli Kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası'dır.

Kocaeli İli'nin Ankara'ya olan uzaklığı 342 km., İstanbul İli'ne olan uzaklığı ise 111 km.'dir. Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 ilçesi, 1'i büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km<sup>2</sup>'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir.

İlde iklim yapısı, Körfez Kıyıları ile Karadeniz Kıyısı'nda ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Bu özelliğiyle Akdeniz İklimi ile Karadeniz İklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer.

Kocaeli'nin bitki örtüsü, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı dağları ile Karadeniz Kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.



Kocaeli, coğrafi konumu, İstanbul Metropolü'ne yakınlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşım imkânlarına sahip olması gibi nedenlerle yoğun bir sanayileşmeye ve buna paralel olarak hızlı bir nüfus artışına sahne olmaktadır.

Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan il, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13'lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli, bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69,9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır.

Kocaeli İli, "Sanayi Kenti" ve "Bilim Kenti" olma vizyonu yanında "Kartepe Dağ Turizm Merkezi Projesi" nin tamamlanmasıyla "Turizm Kenti" olma vizyonuna da sahiptir.

Bir sanayi kenti olan Kocaeli aynı zamanda; tarihi ve kültürel mekânları ile kültür turizmi, Kerpe, Kefken, Cebeci, Eskihisar ve Karamürsel Sahilleri ile yaz turizmi ve Kartepe Dağ Turizm Merkezi ile de kış turizmi açısından bir turizm cazibe merkezidir. İlde Kartepe Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi, Kocaeli - Sakarya Kıyı Bandı Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi ve Kocaeli - Yazlık - Yeniköy- Termal Turizm alanları oluşturulmuştur.

*(\*) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.*



### 3.3.2. Gebze İlçesi

Gebze, Kocaeli'nin ilçesi olup Marmara Bölgesi'nin en büyük sanayi alanlarından biridir.

Gebze, Marmara Bölgesi'nin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir.

Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır.

Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli İli'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.

Kentin, limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM karayollarının birbirine çok yakın alanında kurulmuş olması, havalimanlarına ve demiryollarına yakınlığı, hem Avrupa'ya yapılacak ticarete hem de Anadolu, Orta Asya ve Orta Anadolu'ya geçiş için taşıma kolaylıkları sunması, Türkiye'nin en fazla kalkınmış üç büyük kentinin ortasında ve onlara yaklaşık olarak 45 dakika uzaklıkta olması da yatırımcıların dikkatlerini bu bölge üzerinde yoğunlaştırmasının temel nedenleri arasında bulunmaktadır.

Gebze, Marmara sahiline 7 km., İzmit'e 49 km., İstanbul'a 45 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

Günümüzde Gebze kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

İlçe sınırları içinde, göl, dağ, akarsu bulunmamakla beraber, yaklaşık 650 m. yüksekliği geçmeyen tepelerin ve sırtların varlığından söz edilebilmektedir. Genellikle Karadeniz ve Akdeniz bölgeleri arasında bir geçiş özelliği taşımaktadır. Yaz mevsimi sıcak ve az yağışlı, kış mevsimi oldukça serin ve daha ziyade yağışlı geçmektedir.

Yörenin ekilebilir topraklarında tarım, meyvecilik, sebzeçilik ileri bir durumdadır. Marmara kıyısında ilçe toprakları genellikle ovalıktır.

Yoğun sanayi yapılanması ile dikkat çeken Gebze, idari olarak Kocaeli'ye bağlıysa da, İstanbul iline daha yakın olduğu için, bu ille hem ticari hem de sosyal ilişkileri gelişmiştir

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından beş gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili ve Kocaeli İli'dir. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş beş ilinden birinde bulunmaktadır.

(\*) İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

#### 4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi sınırlarında konumlu ve tapuda Güzeller Mahallesi'nde yer alan toplam 49 adet parseldir. Taşınmazlar Gebze ilçe merkezinin kuzeyinde konumlanmaktadır. Dağınık bir şekilde geniş bir araziye yayılmış olan parsellerin yer aldığı bölge Anayolu Otoyolunun kuzeyinde, GEPOSB'nin (Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi) doğusunda, Tavşanlı yerleşimi birimi, Gebze Sanayi Bölgesi ve Kastamonu Entegre tesislerinin batısında konumlanmaktadır.

Bölge Kirazpınar olarak bilinmekte olup yer yer konut siteleri, yasa dışı yapılanma alanları, taş ocağı tesisleri, tır parkı ve boş araziler yer almaktadır. Bölgede yer yer yeni site tarzında yapılaşmalar gözlemlenmekte olup TOKİ Gebze Konutları, Mutlukent Toplu Konut Alanı, Gebze Emlak Konutları 1.Etap Konutları yer almaktadır.

Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Ana arterlere yakınlığı nedeniyle taşınmazlara ulaşım kolaydır.

Taşınmazlar D 100 Karayoluna yaklaşık 3 km., Gebze ilçe merkezine 3 km., TEM Otoyolu Gebze girişlerine yaklaşık 4 km., Kocaeli İl merkezine ise yaklaşık 40 km., mesafede yer almaktadır.



#### 4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parsellerin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemelere göre düzenlenmiştir.

**İLİ** : Kocaeli  
**İLÇESİ** : Gebze  
**MAHALLESİ** : Güzeller  
**SAHİBİ** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**NİTELİĞİ** : Arsa

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	HİSSE	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO	TARİHİ	YEV. NO
1	2471	6	4.39	1/1	4.39	48	4746	29.6.2009	16686
2	2477	1	643.85	1/1	643.85	49	4816	29.6.2009	16686
3	2627	8	308.00	1/1	308.00	63	6157	29.6.2009	16686
4	2627	9	311.00	1/1	311.00	63	6158	29.6.2009	16686
5	2634	1	344.00	1/1	344.00	63	6231	29.6.2009	16686
6	2634	2	216.00	1/1	216.00	63	6232	29.6.2009	16686
7	2634	6	247.00	1/1	247.00	63	6236	29.6.2009	16686
8	2634	7	273.00	1/1	273.00	64	6237	29.6.2009	16686
9	2634	8	298.00	1/1	298.00	64	6238	29.6.2009	16686
10	2634	9	279.00	1/1	279.00	64	6239	29.6.2009	16686
11	2634	12	359.00	1/1	359.00	64	6242	29.6.2009	16686
12	2634	13	249.00	1/1	249.00	64	6243	29.6.2009	16686
13	2636	16	401.00	1/1	401.00	64	6273	29.6.2009	16686
14	2636	18	407.00	1/1	407.00	64	6275	29.6.2009	16686
15	2639	2	223.00	1/1	223.00	64	6291	29.6.2009	16686
16	2082	3	153.70	1/1	153.70	86	8463	17.2.2010	1813
17	2082	8	29.79	1/1	29.79	86	8468	17.2.2010	1813
18	5777	2	41,084.53	172/2400	2,944.39	152	15046	8.4.2010	4005
19	5779	1	3,000.00	176/2400	220.00	152	15048	8.4.2010	4005
20	5787	1	3,031.18	54/2400	68.20	153	15064	8.4.2010	4005
21	5788	2	4,917.21	176/2400	360.60	153	15069	8.4.2010	4005
22	5794	1	27,497.10	350/2400	4,009.99	153	15088	8.4.2010	4005
23	5800	5	3,268.90	339/2400	461.73	153	15101	8.4.2010	4005
24	5809	1	14,756.70	1977/2400	12,155.83	153	15137	8.4.2010	4005
25	5810	1	5,553.42	415/2400	960.28	153	15138	8.4.2010	4005
26	5810	4	4,429.22	468/2400	863.70	153	15141	8.4.2010	4005
27	5811	1	6,462.58	1976/2400	5,320.86	153	15143	8.4.2010	4005
28	5812	1	26,684.30	1/1	26,684.30	153	15144	8.4.2010	4005
29	5813	1	19,045.30	1/1	19,045.30	153	15145	8.4.2010	4005

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	HİSSE	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO	TARİHİ	YEV. NO	
30	5814	1	71,448.70	1557/2400	46,352.34	153	15146	8.4.2010	4005	
31	5815	1	15,438.60	1/1	15,438.60	153	15148	8.4.2010	4005	
32	5816	1	24,933.00	2080/2400	21,608.60	153	15149	8.4.2010	4005	
33	5820	1	26,550.50	246/2400	2,721.43	153	15157	8.4.2010	4005	
34	5833	1	9,821.00	27/2400	233.25	154	15197	8.4.2010	4005	
35	5838	2	5,154.08	812/2400	1,743.80	154	15209	8.4.2010	4005	
36	5838	3	4,994.11	4/2400	8.32	154	15210	8.4.2010	4005	
37	5842	4	12,249.88	99/2400	505.31	154	15220	8.4.2010	4005	
38	5842	5	7,431.74	162/2400	501.64	154	15221	8.4.2010	4005	
39	5842	8	5,601.70	207/2400	483.15	154	152254	8.4.2010	4005	
40	5842	9	4,273.81	17/300	242.18	154	15225	8.4.2010	4005	
41	5842	10	7,029.93	33/2400	96.66	154	15226	8.4.2010	4005	
42	5843	1	42,191.50	46/2400	808.67	154	15227	8.4.2010	4005	
43	5844	4	3,039.62	641/2400	811.83	154	15231	8.4.2010	4005	
44	5845	4	4,687.42	2373/2400	4,634.69	154	152238	8.4.2010	4005	
45	5851	2	7,455.36	356/2400	1,105.88	155	15227	8.4.2010	4005	
46	5860	2	12,142.80	1/1	12,142.80	155	15298	8.4.2010	4005	
47	5873	3	3,211.58	1/2400	1.34	155	15337	8.4.2010	4005	
48	5876	4	4,836.98	14/2400	28.22	155	15356	8.4.2010	4005	
49	5880	5	3,397.00	472/2400	668.08	156	15383	8.4.2010	4005	
			<b>440,366.48</b>					<b>187,978.69</b>		

#### 4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine istinaden; parsellerin bütünü veya Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş. hissesine düşen kısımlar üzerindeki takyidatlar aşağıda sunulmuş olup diğer hissedarlara düşen takyidat bilgileri raporumuzun ekinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	TAKYİDATLAR	
1	2471	6	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
2	2477	1	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
3	2627	8	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
4	2627	9	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
5	2634	1	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
6	2634	2	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)



Sıra No	Ada No	Parsel No	TAKYİDATLAR	
7	2634	6	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
8	2634	7	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
9	2634	8	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
10	2634	9	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
11	2634	12	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
12	2634	13	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
13	2636	16		Taşınmazın kaydında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
14	2636	18	Şerh	Ön Alım Hakkının Tesisi Şufa Hakkı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Lehine Şufa Hakkı (13.06.2008/8428)
15	2639	2		Taşınmazın kaydında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
16	2082	3	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
17	2082	8	Beyan	3194/18 Maddesi İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtilmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 Sayılı Yazısı(22.11.2007/13620)
18	5777	2	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır.(26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
			İrtifak	Parselin tamamı için; *Planda gösterilen 702,35 m <sup>2</sup> de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984/3694) *Planda gösterilen 4426,46 m <sup>2</sup> de TEK lehine irtifak hakkı. (27.12.1984/3694) *Planda gösterilen 754,00 m <sup>2</sup> de TEK lehine irtifak hakkı(27.12.1984/3694)
19	5779	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
20	5787	1	Beyan	Emlak Konut GYO A.Ş hissesine düşen kısım için; 2942 sayılı 7.maddesi gereği belirtmenin tesisi(kamulaştırılacaktır).Türkiye Elektrik Üretim İletim Anonim Şirketi 05.05.1997 tarih 794 sayılı yazısı (07.05.1997/2228)
			Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
21	5788	2	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.)(15.04.2013/6038)
22	5794	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
23	5800	5	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
24	5809	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
25	5810	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)

Sıra No	Ada No	Parsel No	TAKYİDATLAR	
26	5810	4	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
27	5811	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
28	5812	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
29	5813	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
30	5814	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
31	5815	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
32	5816	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
33	5820	1	Beyan	Parselin tamamı için; Gebze 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 27.05.2014 tarih 2014/371 sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.06.2014/9690)
			Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
34	5833	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
35	5838	2	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
36	5838	3	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
37	5842	4	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
38	5842	5	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
39	5842	8	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
40	5842	9	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)

Sıra No	Ada No	Parsel No	TAKYİDATLAR	
41	5842	10	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
42	5843	1	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
43	5844	4	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
44	5845	4	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
45	5851	2	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
46	5860	2	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
47	5873	3	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
48	5876	4	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)
49	5880	5	Şerh	Parselin tamamı için; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013/4712) *775 Sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013/6038)

(\*) Takyidat kayıtlarının ayrıntılı dökümü rapor ekindeki tapu kayıt belgelerinden incelenebilir.

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum kamulaştırma yapmadan önce bazı işlemler yapar. Bu işlemlerden biri de kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi ve kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirilmesidir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 – 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescil isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.
- 5820 Ada 1 parsel üzerindeki yer alan 05.06.2014 tarih 9690 yevmiye nolu takyidat: Takyidat bu parsel ile ilgili olarak bir davanın devam ettiğine dair bilgilendirilmedi. Devam eden dava ise; Kentsel Dönüşüm kapsamında yer alan taşınmazın TOKİ tarafından 08.10.2012 tarihli karar ile acele kamulaştırması sonucunda idare Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesine 2013/0148 dosya ile bedel tespiti yaptırmış, bedel konusunda anlaşılmasını sebebi ile idare tarafından bedel tespiti ve tescil davası açılmıştır. Yapılan kamulaştırmalar TOKİ ile Emlak Konut GYO arasındaki protokol

gereği yapılmaktadır. Bu çerçevede mevcut takyidat Emlak Konut GYO hissesi için olumsuz bir etki doğurmayacaktır.

- Bölge Gecekondu önleme bölgesi ilan edilmiş olup bu bölgede Toplu Konut İdaresi yetkilidir. Ön alım hakkı ve 775 sayılı yasa ile ilgili takyidatlar bu itibarı ile mevcut olup olumsuzluk taşımamaktadır.
- 3194/18. Maddesi ile ilgili takyidatlar ise hükmünü kaybetmiştir. Bu tarihten sonra bölgede imar uygulaması yapılmış olup yeni onaylanan plan uyarınca tekrar yapılacaktır.

Tapu kayıt incelemesine göre rapor konusu parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edilmiş 24.08.2015 tarih 3038/279746 sayılı bilgi yazısına, yetkililer ile yapılan görüşmelere ve imar paftalarında yapılan incelemelere göre taşınmazların imar özellikleri hakkında bilgiler edinilmiştir.

Buna göre taşınmazlar, 07.02.2014 tarih 1966 sayılı karar ile onaylanan Kocaeli Gebze Güzeller Sultanorhan Kirazpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

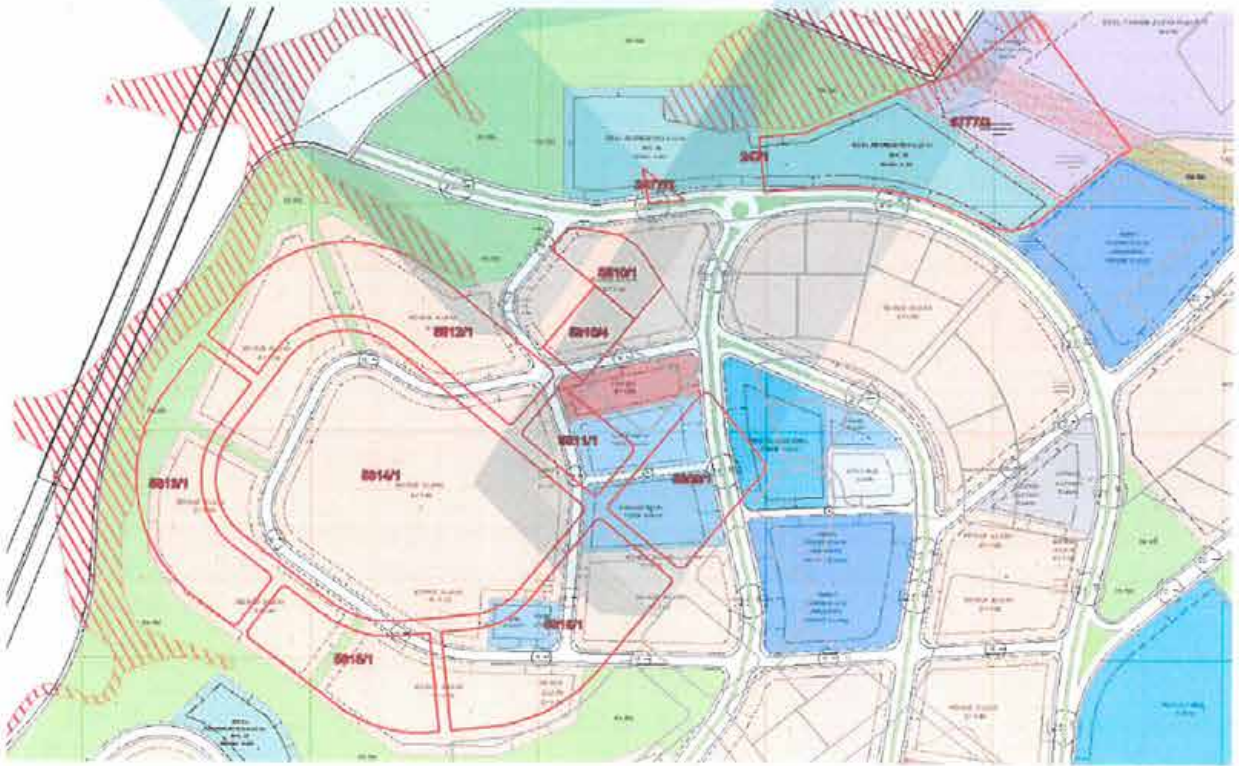
Bu plana göre, parsellerin imar lejant bilgileri ile bu lejantlara ait yapılaşma özellikleri aşağıda belirtilmiştir. Ayrıca, Gebze Güzeller Mahallesi, 2627 ada 8 ve 9 nolu parseller, 2634 ada 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12 ve 13 nolu parseller, 2636 ada 16 ve 18 nolu parseller ile 2639 ada 2 nolu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 18.06.2010 tarih ve 355 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda kalmaktadır.

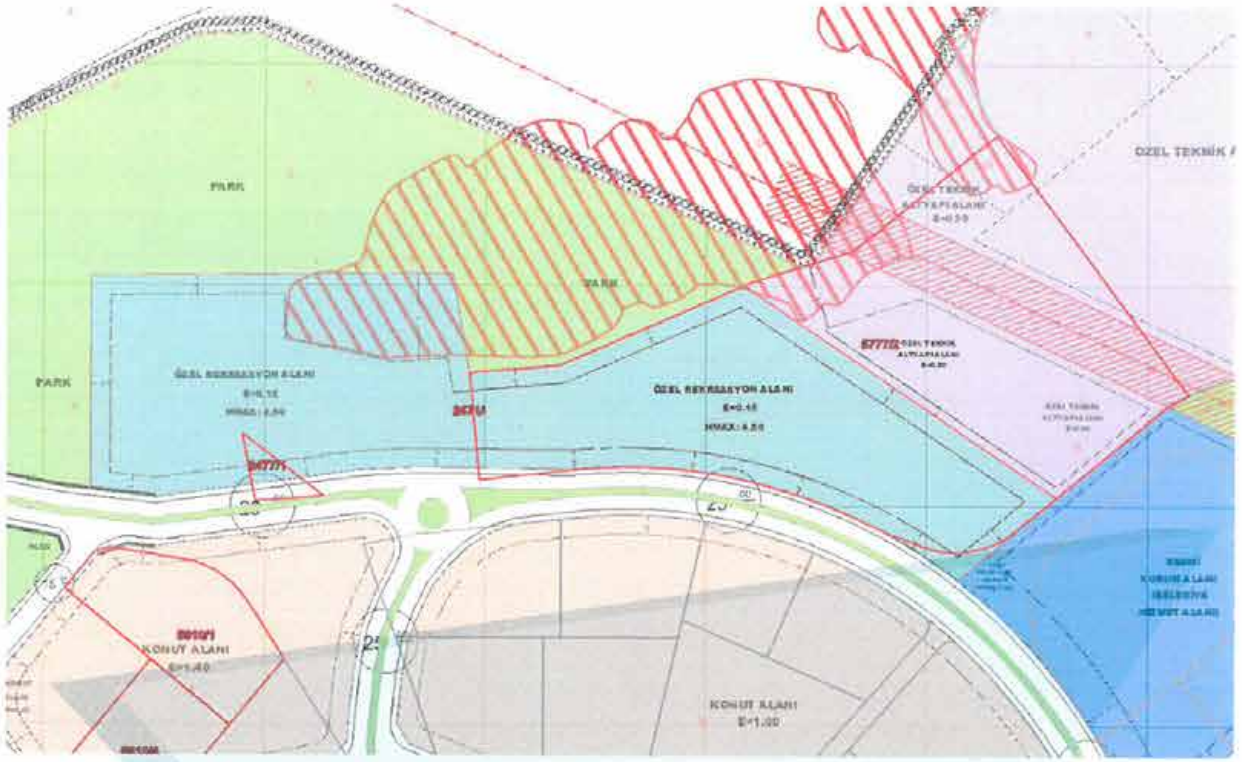
**Gebze Belediyesi'nin 24.08.2015 tarihli yazısında belirtildiği üzere; bölgede Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından İmar Uygulaması (Şuvulandırma) çalışmaları devam etmektedir. Bu çalışmalar sonucunda mevcut taşınmazlar tekrar parsellenecek ve/veya hisseleneyecektir.**

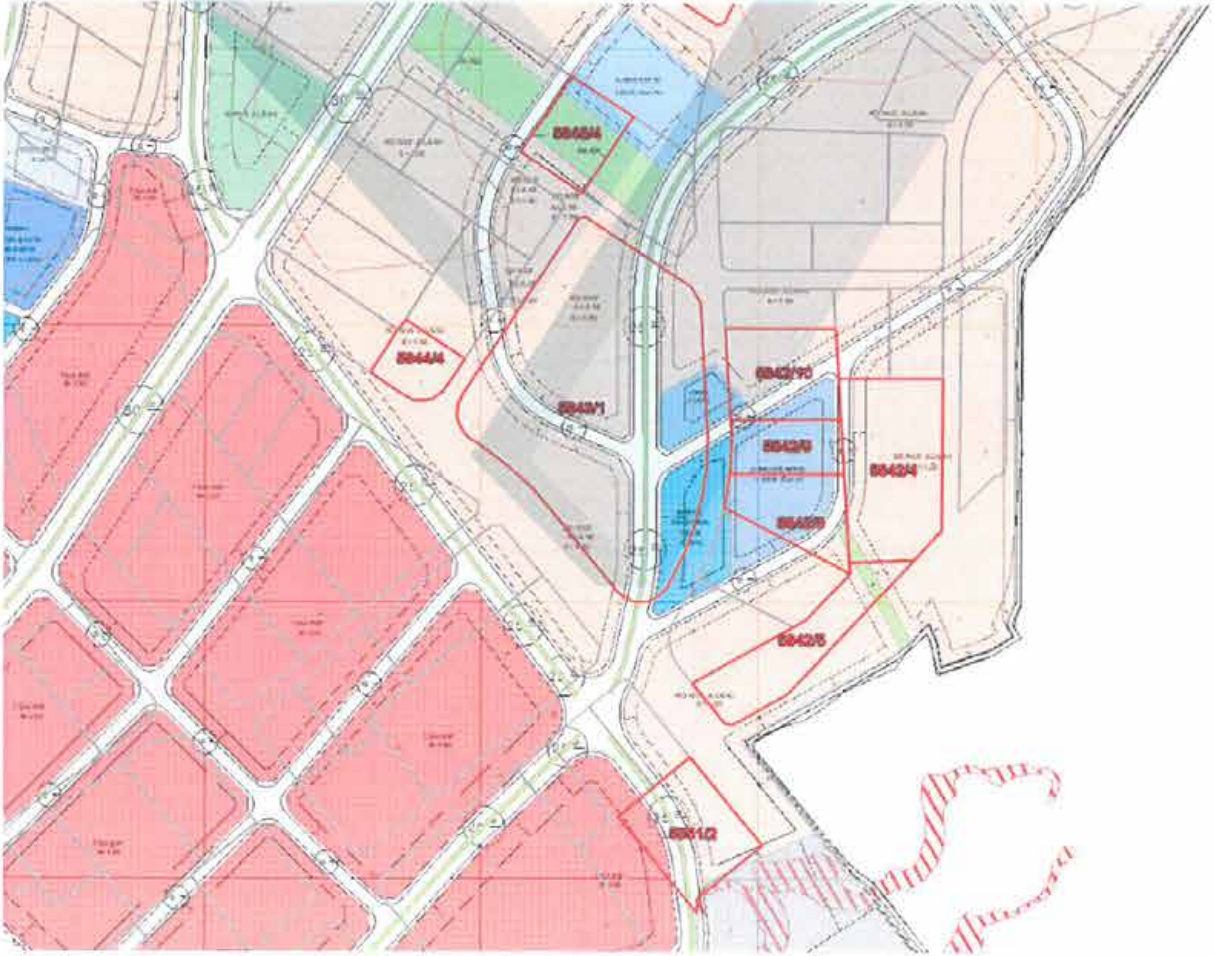
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTI
1	2471	6	Özel Rekreasyon Alanı	E=0.15, Hmaks:4.50 m
2	2477	1	Özel Rekreasyon Alanı, Yol	E=0.15, Hmaks:4.50 m
3	2627	8	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
4	2627	9	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
5	2634	1	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
6	2634	2	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
7	2634	6	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
8	2634	7	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTI
9	2634	8	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
10	2634	9	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
11	2634	12	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
12	2634	13	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
13	2636	16	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı), Park	-
14	2636	18	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı), Park	-
15	2639	2	Yol (Karayolları Kamulaştırma Alanı)	-
16	2082	3	Park Alanı	-
17	2082	8	Park Alanı	-
18	5777	2	Özel Rekreasyon Alanı, Özel Teknik Altyapı Alanı, Park, Yol	ÖRA E=0.15, Hmaks:4.50 m. ÖTAA E=0.50
19	5779	1	Konut Alanı, Yol	E=1.00
20	5787	1	Konut Alanı, Yol	E=1.00
21	5788	2	Konut Alanı	E=1.00
22	5794	1	Sağlık Alanı, İlköğretim Alanı, Ortaöğretim Alanı	E=1.00 E=1.00 E=1.00
23	5800	5	Konut Alanı	E=1.00
24	5809	1	Sosyo Kültürel Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Ortaöğretim Alanı, Konut Alanı, Yol	SKTA E=1.00 İA E=1.00 OA E=1.00 KA E=1.40
25	5810	1	Konut Alanı, Yol	E=1.40
26	5810	4	Konut Alanı, Ticaret Alanı, Yol	KA E=1.40 TA E=1.00
27	5811	1	Konut Alanı, Ticaret Alanı, İlköğretim Alanı, Ortaöğretim Alanı, Yol	KA E=1.40 TA E=1.00 OA E=1.00 İA E=1.00
28	5812	1	Konut Alanı, Yol, Park	E=1.40
29	5813	1	Konut Alanı, Yol, Park	E=1.40
30	5814	1	Konut Alanı, Kreş Alanı, Yol, Park	KA E=1.40, KRA E=1.00
31	5815	1	Konut Alanı, Yol, Park	E=1.40
32	5816	1	Konut Alanı, Kreş Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Yol	KA E=1.40, KRA E=1.00 OA E=1.00
33	5820	1	Konut Alanı, Yol	E=1.40
34	5833	1	Konut Alanı, Yol, Park	E=1.00
35	5838	2	Konut Alanı, Yol	E=1.00
36	5838	3	Konut Alanı, Yol	E=1.00
37	5842	4	Konut Alanı, Yol, Park	E=1.00
38	5842	5	Konut Alanı, Park	E=1.00
39	5842	8	Konut Alanı, Sosyo Kültürel Tesis Alanı, Ortaöğretim Alanı Yol, Park	KA E=1.00 SKTA E=1.00 OA E=1.00

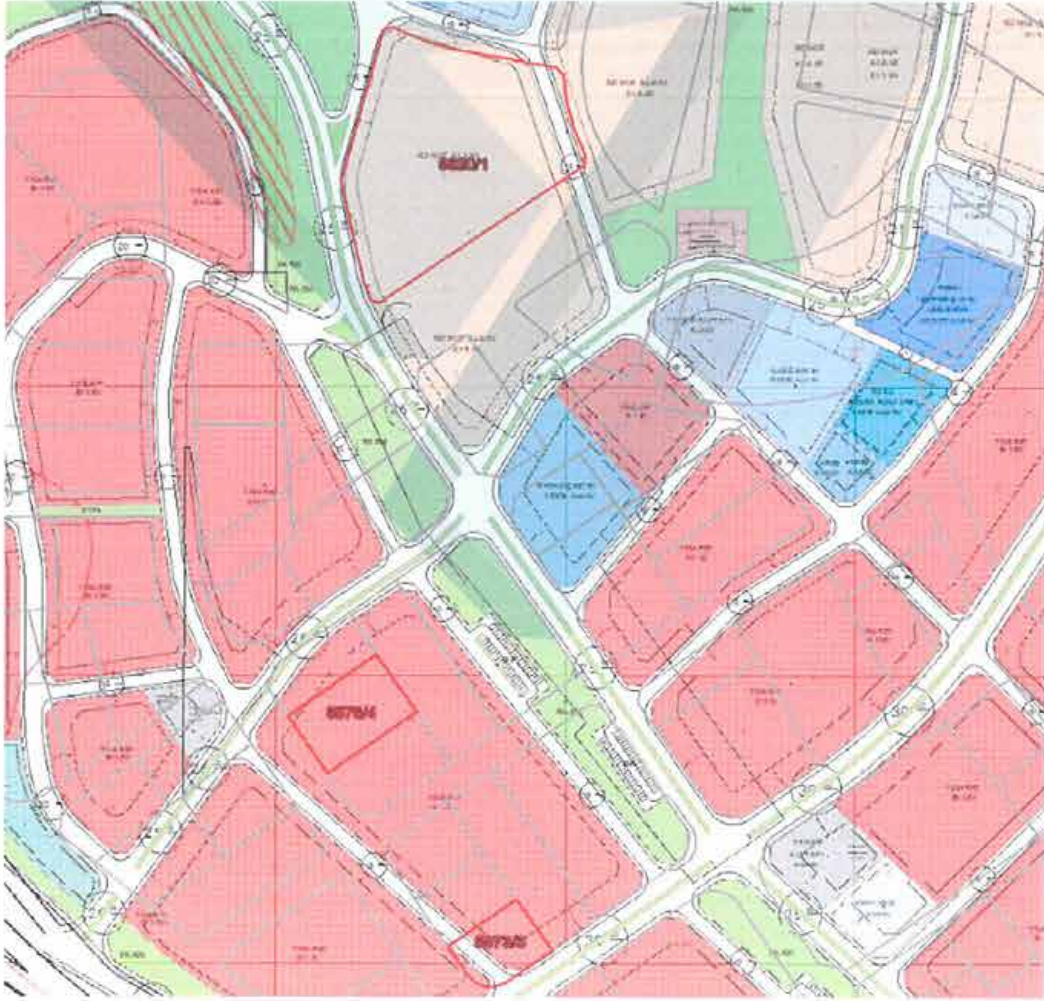
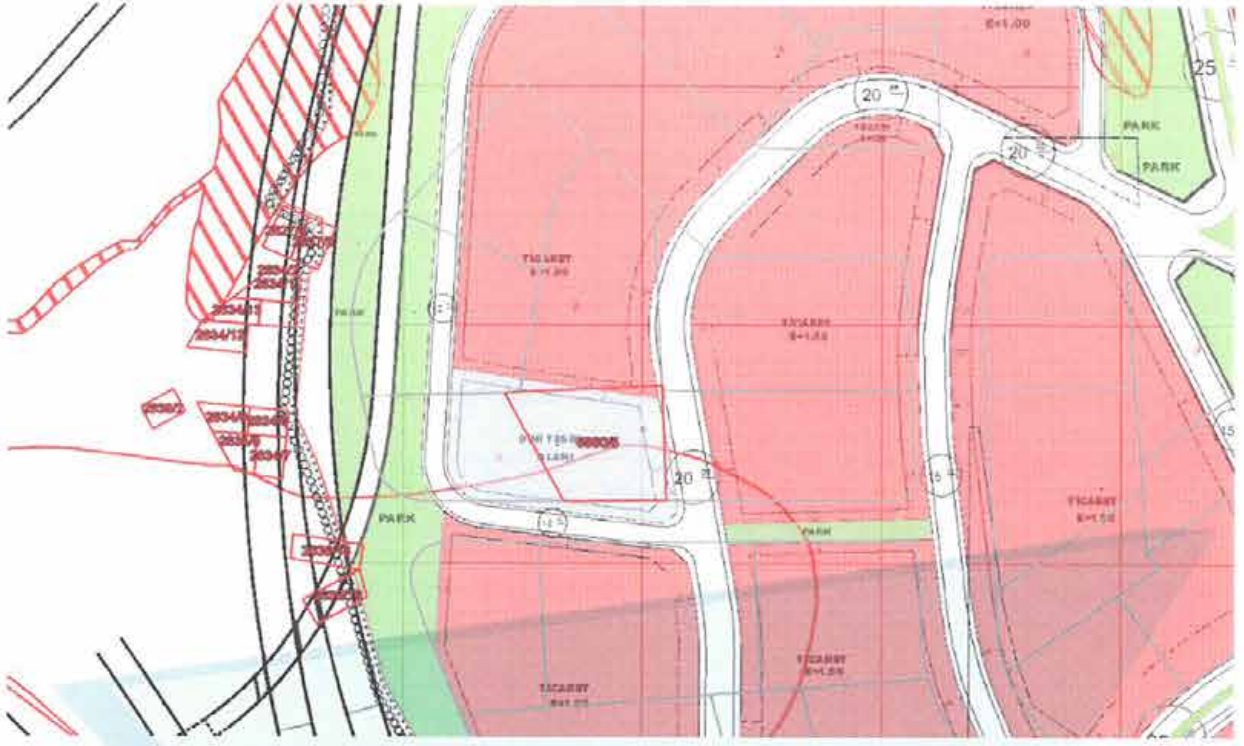
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTI
40	5842	9	Ortaöğretim Alanı, Yol	E=1.00
41	5842	10	Konut Alanı, Ortaöğretim Alanı, Kreş Alanı, Yol	KA E=1.00 OA E=1.00 KRA E=1.00
42	5843	1	Konut Alanı, Sosyo Kültürel Tesis Alanı, Kreş Alanı, Yol	KA E=1.00 SKTA E=1.00 KRA E=1.00
43	5844	4	Konut Alanı	E=1.00
44	5845	4	Konut Alanı, İlköğretim Alanı, Park, Yol	KA E=1.00 İA E=1.00
45	5851	2	Konut Alanı, Ticaret Alanı Yol, Teknik Altyapı Alanı	KA E=1.00 TA E=1.50 TAA E=0.50
46	5860	2	Ticaret Alanı, Yol	TA E=1.50
47	5873	3	Ticaret Alanı, Yol	E=1.50
48	5876	4	Ticaret Alanı	E=1.50
49	5880	5	Ticaret Alanı, Dini Tesis Alanı, Park	TA E=1.00 DTA E=1.00











2627 ada 8 ve 9 nolu parseller, 2634 ada 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12 ve 13 nolu parseller, 2636 ada 16 ve 18 nolu parseller ile 2639 ada 2 nolu parseller, kadastral parsel olup daha önce imar uygulaması görmemişlerdir. Bu parseller dışındaki raporumuz konusu diğer parseller, daha önce imar uygulaması görmüş olup plan iptal edilmesi neticesinde yeni plana göre yeniden uygulama göreceklerdir. Daha önceki uygulamada parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmış olup yeni uygulamaya ilişkin düzenleme ortaklık payı oranı belirsiz olduğundan ilave düzenleme ortaklık payı alınmayacağı kabul edilmiştir. Özetle, parsellerin imar uygulaması ile yüzölçümleri değişmeyecek olup imar fonksiyonlarında değişiklikler olabilecektir. Yeni plana göre uygulama yapıldığında parsellerin olası imar fonksiyonları, daha önceki imar planları da irdelenerek uygulama sonucu oluşacak olası imar fonksiyonları göz önünde bulundurularak değer takdirleri yapılmıştır.

#### **4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Taşınmazların konumlu olduğu Güzeller Mahallesi'nde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan bu plan Kocaeli 2.İdare Mahkemesi'nin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Daha sonra yine Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.02.2014 tarih 1966 sayı ile onaylı planlar 31.03.2014 ila 30.04.2014 tarihleri arasında askıda kalarak kesinleşmiştir.

Bu plan ile ilgili olarak 16.10.2014 tarihli uygulama imar plan değişikliği ile 27.05.2015 tarihinde plan notu değişikliği yapılmıştır.

Bölgede halihazırda imar uygulama (şuyulandırma) çalışmaları devam etmekte olup bu çalışmalar sonucunda yeni parsel ve kullanım fonksiyonları oluşacaktır.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Rapora konu taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



#### 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu bazı taşınmazların üzerlerinde eski yapılaşmalar mevcut olsa da yasa dışı ve mevcut imar planlarına aykırı yapılmış olmaları sebebi ile dikkat alınmamış ve değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.

#### 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlardan bazıları üzerinde yer alan yapılaşmalar yasa dışı ve mevcut imar planları ile uyumsuz olması sebebi yapı denetim kanunu gereğince inceleme yapılmamıştır.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin halihazırda imar uygulama çalışmalarının devam etmekte olduğu göz önünde bulundurulurken mevcut durum itibarıyla imar uygulaması işlemi tamamlanana dek boş olarak muhafaza edilmesi en verimli ve etkin kullanım olacağı kanaatindeyiz.

#### 4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde müşterek/bölünmüş kısımlar bulunmaması sebebi ile bu analiz yapılmamıştır.

#### 4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

#### 4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parseller mevcut durumları itibarı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde konumludur.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına kayıtlı parsellerin yüzölçümleri ile hisseli olduğu parsellerin hisselerine isabet eden toplam yüzölçüm 187.844,96 m<sup>2</sup> dir.
- Parseller farklı büyüklüklerde olup en küçük parsel 4,39 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip iken en büyük parsel 42.191,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Mahallinde taşınmazların sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Taşınmazlar geniş alanda yer almaları sebebi ile farklı arazi yapılarına sahiptirler.
- Bölgede alt yapı kısmen tamamlanmıştır.

#### 4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

OLUMLU	OLUMSUZ
Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,	Bölgenin henüz kentsel yapılanmasını tamamlamamış olması,
Bölge birçok konut projesinin bulunması,	İmar uygulama çalışmalarının henüz bitmemiş olması.
Ulaşım imkânlarının kolay olması,	Bölgenin kentsel altyapısının tamamlanmamış, imar yollarının henüz açılmamış olması.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Taşınmazın değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan aşağıdaki bilgiler toplanmıştır.

#### **Arsa Emsal Araştırması:**

- **As Gayrimenkul (533 4109303):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmazlara yakın bölgede 311 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 140.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~450,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Realty World Eva Gayrimenkul (535 3323110):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmazlara yakın konumda hissesine düşen 197 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 90.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~457,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Grup İş Yapı ve Gayrimenkul Danışmanlığı (532 7221800):**
  - ✓ Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmazlara yakın konumda hissesine düşen 320 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.40 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 187.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~584,-TL/m<sup>2</sup>)
  - ✓ Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmaza yakın konumda hissesine düşen 202 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 133.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~658,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Remax Klavuz Gayrimenkul Danışmanlığı (532 4883544):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmaza yakın konumda 14.049 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 8.400.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~598,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Zor Emlak (555 3002525):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmaza yakın hissesine düşen 244 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma hakkına sahip arsaya 150.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~615,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Kebsa Gayrimenkul Otomotiv (541 6387885):** Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda 473 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.40 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 250.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~529,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Bizim Emlak (532 4877083):**
  - ✓ Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda hissesine düşen 256 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı + Yol Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 103.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~402,-TL/m<sup>2</sup>)
  - ✓ Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda hissesine düşen 311 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı + Resmi Kurum Alanı + Yol Alanı**” imarlı, Emsal=1.40 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 135.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~434,-TL/m<sup>2</sup>)
  - ✓ Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda hissesine düşen 212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip, “**Ticaret Alanı + Park Alanı + Yol Alanı**” imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 148.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~698 TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (532 2863746):** Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda hissesine düşen 200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 75.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 375,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (533 4888221):** Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda hissesine düşen 235 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Ticaret Alanı**” imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 200.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~851 TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (532 2649486):** Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda 1.702 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı + Yol Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 875.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~514,-TL/m<sup>2</sup>)

**Sarı Toprak Emlak İnşaat (533 553 03 89) :**

- ✓ Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda 9.821 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, ‘**Konut Alanı + Park Alanı + Yol Alanı**’ imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 4.975.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~507,-TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda 2.270 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, ‘**Konut Alanı + Park Alanı + Yol Alanı**’ imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 1.050.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~463,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Emlakhan (532 1628398)**: Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın, hissesine düşen 647 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 230.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~355,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (532 1602904)**: Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın, hissesine düşen 320 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.40 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 200.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~625,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Turyap Cavuşoğlu Karta Temsilciliği (533 707 86 96)**: Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda 5.686 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Ticaret Alanı + Yol Alanı**” imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 1.600.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~281,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Renk Gayrimenkul (555 380 38 54)**: Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın hissesine düşen 202 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma hakkına sahip arsa için 120.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~594,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (531 3355525)**: Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumda hissesine düşen 107 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Ticaret Alanı + Yol Alanı**” imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 37.500,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~350,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Konut Emsal Araştırması:**

- **Sahibinden (505 9067705)**: Gebze Kirazpınar Konutları bünyesinde 5.normal katta bulunan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 daire için 205.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~1.708,-TL /m<sup>2</sup>)
- **Lavi Gayrimenkul (535 0727476)**: Kirazpınar TOKİ Konutları bünyesinde giriş katta bulunan 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 daire için 165.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 1.650,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Ata Grup Gayrimenkul (544 8754041)**: Gebze Kirazpınar Konutları bünyesinde 10.normal katta bulunan 95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 2+1 daire için 155.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~1.632,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Lider Emlak Gebze (541 8151212)**:  
  - Gebze Emlak Konutları 1.Etap bünyesinde 10.normal katta bulunan 99 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 2+1 daire için 173.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~1.747 TL/m<sup>2</sup>)
  - Gebze Emlak Konutları 1.Etap bünyesinde 11.normal katta bulunan 99 m<sup>2</sup> kullanım alanlı sahip 2+1 daire için 179.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~1.808,-TL/m<sup>2</sup>)

- **First Class İnşaat (543 8284562)**: Gebze Kirazpınar Konutları bünyesinde 5.normal katta bulunan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 daire için 205.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~1.708,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (537 2207171)**: Gebze Kirazpınar Konutları bünyesinde 7.normal katta bulunan 99 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 daire için 175.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~1.768,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Kral Emlak (542 4336067)**: Gebze Kirazpınar Konutları bünyesinde 11.normal katta bulunan 55 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 1+1 daire için 93.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~1.691,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Ticari Emsal Araştırması:**

- **Lavi Gayrimenkul (545 4222486)**: Arapçeşme Mahallesi'nde konumlu 90 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 1 bölümden oluşan dükkan için 190.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~2.111,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Eşikar İnşaat (532 7494399)**: Arapçeşme Mahallesi'nde konumlu 95 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 1 bölümden oluşan dükkan için 200.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~2.105,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Optima Birka İnşaat (542 2290129)**: Arapçeşme Mahallesi'nde konumlu 330 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip bodrum, giriş, asma kat bölümlerinden oluşan dükkan için 900.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~2.727,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sarı Toprak Emlak İnşaat (533 553 03 89)**: Arapçeşme Mahallesi'nde konumlu 300 m<sup>2</sup> yüz ölçüme 1 bölümden oluşan dükkan için 750.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 2.500,-TL/m<sup>2</sup>)



## 5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş emsaller incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar durumları, yapılaşma hakları gibi kriterler dahilinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmıştır.

Raporumuz daha önceki bölümlerinde de aktarıldığı üzere 2627 ada 8 ve 9 nolu parseller, 2634 ada 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12 ve 13 nolu parseller, 2636 ada 16 ve 18 nolu parseller ile 2639 ada 2 nolu parseller, kadastral parsel olup daha önce imar uygulaması görmemişlerdir. Bu parseller dışındaki raporumuz konusu diğer parseller, daha önce imar uygulaması görmüş olup plan iptal edilmesi neticesinde yeni plana göre yeniden uygulama göreceklerdir. Daha önceki uygulamada parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmış olduğundan yeni uygulamaya ilişkin düzenleme ortaklık payı oranı belirsiz olduğundan ilave düzenleme ortaklık payı alınmayacağı kabul edilmiştir. Özetle, parsellerin imar uygulaması ile yüzölçümleri değişmeyecek olup imar fonksiyonlarında değişiklikler olabilecektir. Yeni plana göre uygulama yapıldığında parsellerin olası imar fonksiyonları, daha önceki imar planları da irdelenerek uygulama sonucu oluşacak olası imar fonksiyonları göz önünde bulundurularak değer takdirleri yapılmıştır.

Tüm bu veriler ışığında takdir edilen m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi	Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
1	2471	6	4,39	1/1	4,39	150,00	658.50
2	2477	1	643,85	1/1	643,85	175,00	112,673.75
3	2627	8	308,00	1/1	308,00	275,00	84,700.00
4	2627	9	311,00	1/1	311,00	275,00	85,525.00
5	2634	1	344,00	1/1	344,00	275,00	94,600.00
6	2634	2	216,00	1/1	216,00	275,00	59,400.00
7	2634	6	247,00	1/1	247,00	275,00	67,925.00
8	2634	7	273,00	1/1	273,00	275,00	75,075.00
9	2634	8	298,00	1/1	298,00	275,00	81,950.00
10	2634	9	279,00	1/1	279,00	275,00	76,725.00
11	2634	12	359,00	1/1	359,00	275,00	98,725.00
12	2634	13	249,00	1/1	249,00	275,00	68,475.00
13	2636	16	401,00	1/1	401,00	275,00	110,275.00
14	2636	18	407,00	1/1	407,00	275,00	111,925.00
15	2639	2	223,00	1/1	223,00	275,00	61,325.00
16	2082	3	153,70	1/1	153,70	275,00	42,267.50
17	2082	8	29,79	1/1	29,79	225,00	6,702.75
18	5777	2	41.084,53	172/2400	2.944,39	200,00	588,878.00
19	5779	1	3.000,00	176/2400	220,00	300,00	66,000.00
20	5787	1	3.031,18	54/2400	68,20	300,00	20,460.00
21	5788	2	4.917,21	176/2400	360,60	300,00	108,180.00
22	5794	1	27.497,10	350/2400	4.009,99	200,00	801,998.00

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi	Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
23	5800	5	3.268,90	339/2400	461,73	300,00	138,519.00
24	5809	1	14.756,70	1977/2400	12.155,83	360,00	4,376,098.80
25	5810	1	5.553,42	415/2400	960,28	375,00	360,105.00
26	5810	4	4.429,22	468/2400	863,70	375,00	323,887.50
27	5811	1	6.462,58	1976/2400	5.320,86	475,00	2,527,408.50
28	5812	1	26.684,30	1/1	26.684,30	360,00	9,606,348.00
29	5813	1	19.045,30	1/1	19.045,30	360,00	6,856,308.00
30	5814	1	71.448,70	1557/2400	46.352,34	330,00	15,296,272.20
31	5815	1	15.438,60	1/1	15.438,60	360,00	5,557,896.00
32	5816	1	24.933,00	2080/2400	21.608,60	360,00	7,779,096.00
33	5820	1	26.550,50	246/2400	2.721,43	360,00	979,714.80
34	5833	1	9.821,00	57/2400	233,25	280,00	65,310.00
35	5838	2	5.154,08	812/2400	1.743,80	400,00	697,520.00
36	5838	3	4.994,11	4/2400	8,32	400,00	3,328.00
37	5842	4	12.249,88	99/2400	505,31	280,00	141,486.80
38	5842	5	7.431,74	162/2400	501,64	300,00	150,492.00
39	5842	8	5.601,70	207/2400	483,15	300,00	144,945.00
40	5842	9	4.273,81	17/300	242,18	300,00	72,654.00
41	5842	10	7.029,93	33/2400	96,66	300,00	28,998.00
42	5843	1	42.191,50	46/2400	808,67	280,00	226,427.60
43	5844	4	3.039,62	641/2400	811,83	300,00	243,549.00
44	5845	4	4.687,42	2373/2400	4.634,69	300,00	1,390,407.00
45	5851	2	7.455,36	356/2400	1.105,88	475,00	525,293.00
46	5860	2	12.142,80	1/1	12.142,80	450,00	5,464,260.00
47	5873	3	3.211,58	1/2400	1,34	475,00	636.50
48	5876	4	4.836,98	14/2400	28,22	475,00	13,404.50
49	5880	5	3.397,00	472/2400	668,08	475,00	317,338.00
					<b>187.978,69</b>		<b>66.112.146,70</b>

Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı ve hisselerine tekabül eden alanların toplam değeri ~ **66.112.146,70 TL** olarak hesap ve kıymet takdir edilmiştir.

## 5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazların özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir.

Rapor konusu parsellerden 2627 ada 8 ve 9 nolu parseller, 2634 ada 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12 ve 13 nolu parseller, 2636 ada 16 ve 18 nolu parseller ile 2639 ada 2 nolu parseller, kadastral parsel olup daha önce imar uygulaması görmemişlerdir. Bu sebeple söz konusu parsellerin %40 oranında düzenleme ortaklık payı kapsamında kalacağı ve bu parsellerin eski/yeni imar planları irdelenerek kısmen konut kısmen ticaret alanı olarak ayrılacağı varsayılmıştır.

Yukarıdaki paragrafta bahsedilen parsellerin dışında kalan diğer parseller, daha önce imar uygulaması görmüş parseller olup yeniden uygulama gördüklerinde yüzölçümlerinin aynı kalacağı kabul edilmiş ve parsellerin yeni yapılacak imar uygulaması işleminde oluşacak imar fonksiyonlarının toplam yüzölçümlerinin aşağıdaki tablodaki gibi olacağı varsayılmıştır.

İMAR FONKİSYONU	EMSAL	TOPLAM YÜZÖLÇÜM
KONUT ALANI	1,00	9.816,85
KONUT ALANI	1,40	145.830,38
TİCARET ALANI	1,00	1.752,12
TİCARET ALANI	1,50	21.726,26
ÖZEL REKREASYON ALANI	0,15	1.500,00
ÖZEL TEKNİK ALANI	0,50	1.444,39

- Satılabilir toplam inşaat alanı, emsale dahil inşaat alanının 1,20 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Toplam inşaat alanının, emsal alanının 1,50 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde elde edilecek emsal alanları, inşaat alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	SATILABİLİR ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )
Konut	213.979,38	256.775,26	320.969,07
Ticaret	34.341,51	41.209,81	51.512,27
Özel Rekreasyon Alanı	225,00	270,00	337,50
Özel Teknik Alanı	722,20	866,63	1.083,29

- Projede inşaat birim fiyatlarının ortalama yüklenici karı dahil konut alanlarında 1.250 TL/m<sup>2</sup>, ticaret alanlarında 1.250,-TL/m<sup>2</sup>, özel rekreasyon alanlarında 750,-TL/m<sup>2</sup>, özel teknik altyapı alanlarında 750,-TL/m<sup>2</sup> olacağı kabul edilmiştir.
- Proje genelinde m<sup>2</sup> bazında 2016 yılı için ortalama birim satış değerlerinin; konut alanlarında 1.800,-TL/m<sup>2</sup>, ticaret alanlarında 3.000,-TL/m<sup>2</sup>, özel rekreasyon alanlarında 2.500,-TL/m<sup>2</sup>, özel teknik altyapı alanlarında 1.000,-TL/m<sup>2</sup> olacağı kabul edilmiştir.

- Bu değerlerin yıllara göre %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Projede inşaat sürecinin 2016 yılında başlayacağı, 2016 yılında %30'u, 2017 yılında %40'ı, 2018 yılında ise %30'unun tamamlanarak inşaatın bitirileceği kabul edilmiştir.
- Projede konut satışlarının 2016 yılı için %30'u, 2017 yılında %40'ı, 2018 yılında %30'unun gerçekleşeceği, ticaretlerin 2016 yılı için %20'u, 2017 yılında %40'ı, 2018 yılında %40'ının, rekreasyon alanlarının 2017 yılında tamamının, özel teknik altyapı alanının ise 2018 yılında tamamının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,14 olarak alınmıştır.

### 5.2.1 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan hesaplamalardan ortaya çıkan tabloya bakıldığında (Bkz. Ekler Nakit Akışı Tablosu) proje genelinden elde edilecek toplam gelirin bugünkü değeri **566.091.862,95 TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetlerin bugünkü değeri **450.465.340,13 TL**'dir.

<b>Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)</b>	566.091.862,95
<b>Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	450.465.340,13
<b>Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>	115.626.522,82

### 5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Gelir indirgeme yöntemi bilgi amaçlı sunulmuştur. Bu yaklaşımda parsellerin imar fonksiyonlarında belirsizlikler mevcuttur. Henüz imar uygulaması işlemleri gerçekleştirilmediğinden fonksiyonlar varsayımlara dayalıdır. Bu varsayımların değişmesi durumunda değerlerin de değişeceği muhakkaktır. Bu sebepten dolayı parsellerin değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen arsa miktarının KDV hariç pazar değeri **66.112.146,70-TL** kıymet takdir olunmuştur.



## BÖLÜM 6

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi sınırlarında yer alan toplam 49 adet parselin değerinin hesabına yöneliktir.

Rapor konusu taşınmazların konumları, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cepheleri, mevcut imar koşulları, fonksiyonları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen arsa miktarının günümüz piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri **KDV hariç 66.112.146,70 TL (Altmışaltı milyonyüzonikibinyüzkırkaltı Türk Lirası Yetmiş Kuruş)**'dur.

	TL	USD
<b>49 Adet Parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselerinin KDV Hariç Toplam Pazar Değeri</b>	66.112.146,70	21.891.439,30
<b>49 Adet Parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselerinin KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (%18)</b>	78.012.333,11	25.831.898,38

- TCMB USD döviz satış kuru 3,02-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Barış BARUTÇU</b> (SPK Lisans No: 400271)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)

### EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi ve Tapu Kayıt Belgeleri
- Emlak Beyan Örnekleri
- İmar Durum Yazısı ve İmar Pafta Örnekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri

