



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

**KOCAELİ GEBZE GÜZELLER MAHALLESİ**  
**GEBZE EMLAK KONUTLARI**  
**2. ETAP PROJESİ**  
**2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN**  
**DEĞERLEME RAPORU**



18.12-01-404  
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Kocaeli Gebze Güzeller Mahallesi Gebze Emlak Konutları 2. Etap Projesi 2 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
<b>RAPOR NUMARASI</b>	18.12-01-404			
<b>RAPOR TARİHİ</b>	21.12.2018			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
Tapu Bilgileri- Ana Gayrimenkul	<b>İl</b>	<b>İlçe</b>	<b>Mahalle</b>	
	Kocaeli	Gebze	Güzeller	
	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nitelik</b>	
5800/1	44.542,00	Mesken		
Tapu Bilgileri- Bağımsız Bölüm	<b>Blok/Kat</b>	<b>B.B No</b>	<b>Nitelik</b>	
	B1/1. Bodrum Kat B3/11.Kat	1 50	Mesken Mesken	
	<b>Arsa Pay/Payda</b>	<b>Cilt/Sayfa</b>	<b>Tarih/Yevmiye No</b>	
	120/50788 120/50788	49/4781 51/4954	07.05.2018/9946 07.05.2018/9946	
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>İMAR FONKSİYONU</b>	<b>YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>
	5800	1	Konut Alanı	E: 1,00
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Daire boş vaziyettedir.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
<b>2 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Değeri</b>	617.513,31 ₺			
<b>2 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Değeri</b>	623.688,45 ₺			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>22</b>
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	29
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	31
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	32
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	33
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	34
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	34
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	36
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	37
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	37
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	38
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	38
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	38
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	38
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	38
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI</b> .....	<b>38</b>

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	38
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	38
6.4 Emsal Araştırması .....	39
6.4.1 Satılık Daire Emsal Araştırması.....	39
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	39
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>41</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	41
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri .....	41
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	41
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	41
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>42</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	42
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>42</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

21.12.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.12-01-404

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Kocaeli Gebze Güzeller Mahallesi Gebze Emlak Konutları 2. Etap Projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan "Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

17.12.2018

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 12.12.2018 tarihinde imzalanan 2018/262 no.lu sözleşmedir.

## **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri**

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### **2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri**

**Müşteri Unvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

### **2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, Kocaeli Gebze Güzeller Mahallesi Gebze Emlak Konutları 2. Etap Projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



## 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

##### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:



- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
  - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
  - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerini elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımını optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.*

4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

**2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)**

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

**3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)**

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

**4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)**

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.



Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturmaya ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

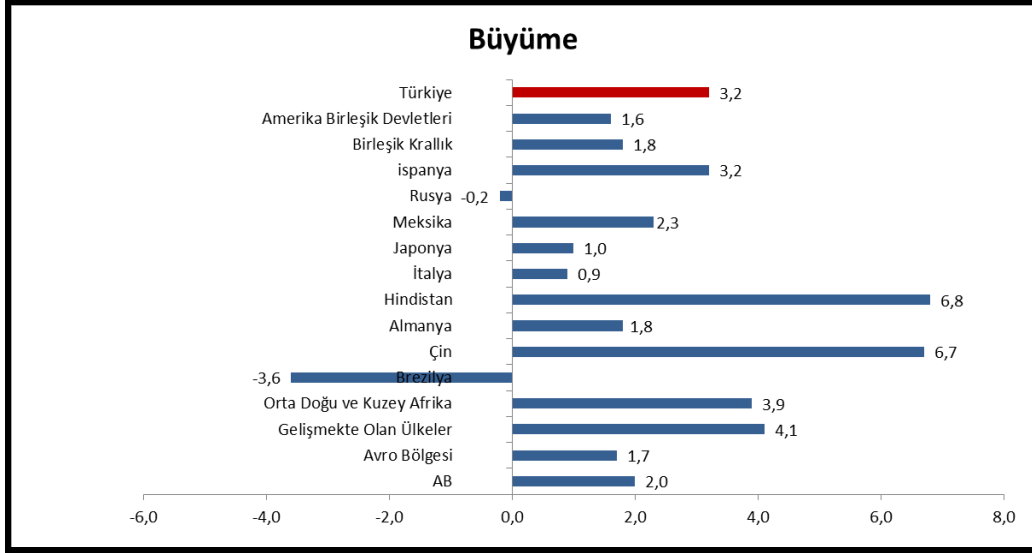
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

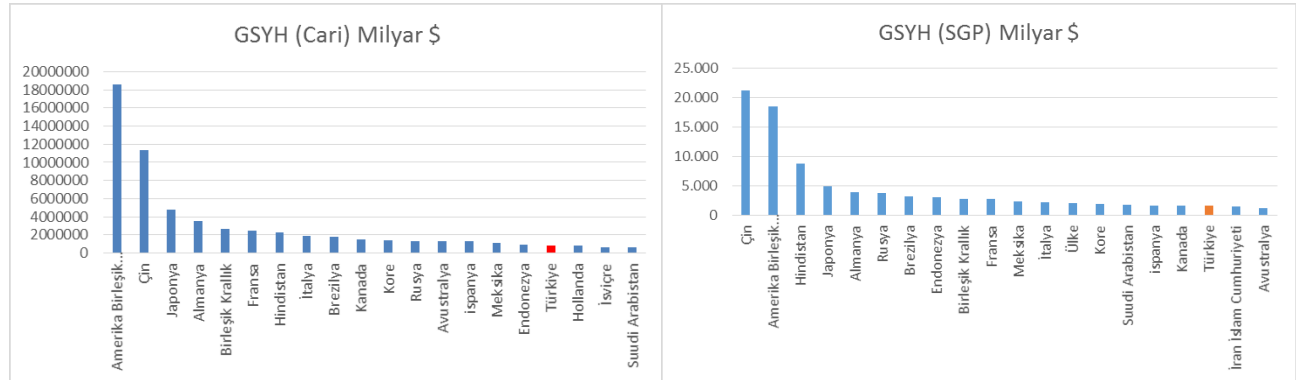
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

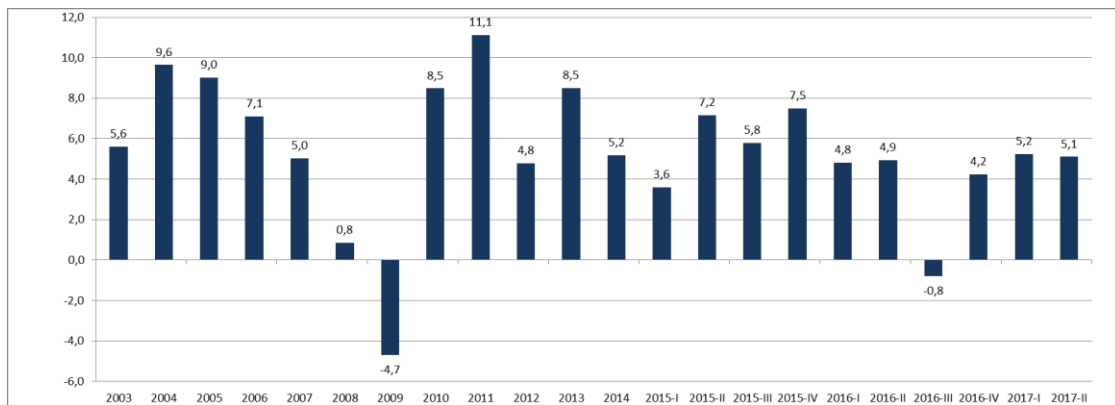
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

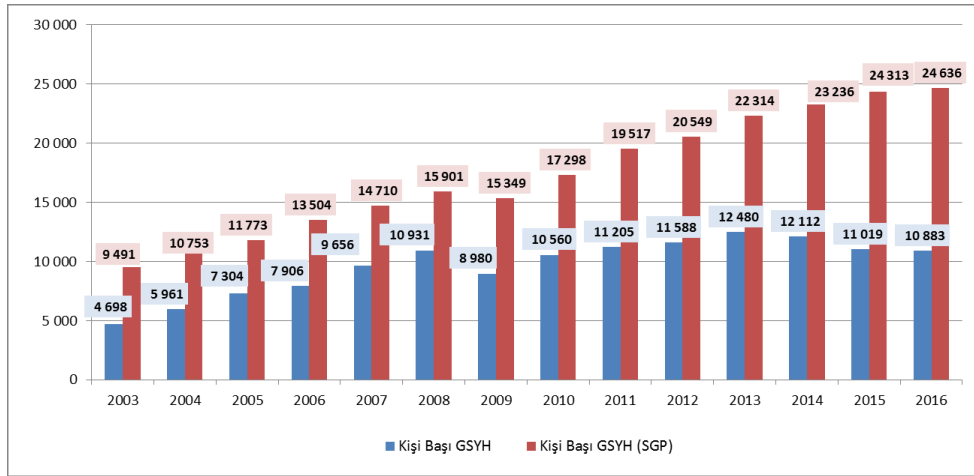


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

#### Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



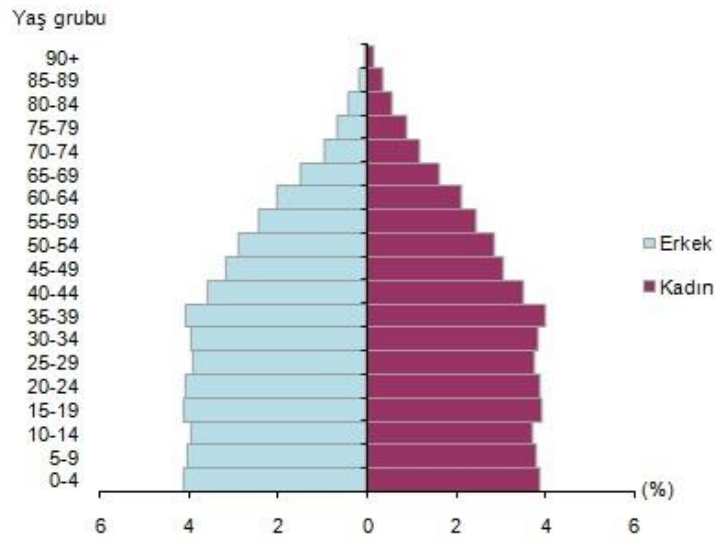
Kaynak:TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü



bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
<b>Ankara</b>	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
<b>İzmir</b>	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
<b>Bursa</b>	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
<b>Antalya</b>	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi



Kocaeli İli; Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Batısında İstanbul ve Marmara Denizi ve Yalova, güneyinde Bursa, doğusunda Sakarya, kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır.



3505 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Ülkemizin en küçük illerinden biri olan Kocaeli'nin 2002 yılı Genel Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.206.085 kişi olup, 2006 yılı nüfusu ise 1.378.000 kişi km<sup>2</sup>'ye düşen nüfus yoğunluğu 344'dür. Asya ile Avrupa'yı birbirlerine bağlayan yolların kavşağında bulunan, Avrupa'yı Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridoru üzerinde yer alan ve ilkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında il olmuştur. Kocaeli'de sanayinin 1960 sonlarında patlamasını ve yapısal bir dönüşümün gerçekleşmesini sağlamıştır.

Kocaeli, bir yüzüyle; Türkiye'nin en çok üreten, en çok göç alan, en hızlı kentleşen ve en çok veren; öbür yüzüyle de çevresi en önce ve en çok kirlenen, tarihsel ve kültürel kimliğini en acımasız ölçüde yitiren ili olmuştur. Kocaeli yeni düzenlemelere göre; Darıca, Çayırova, Gebze, Dilovası, Körfez, Derince, Kandıra, İzmit, Kartepe, Başiskele, Gölçük, Karamürsel olmak üzere toplam 12 ilçesi vardır.

### **Kocaeli Sanayi:**

Kocaeli Sanayi Odasına bağlı yaklaşık 1800 sanayi kuruluşu faaliyetini sürdürmektedir. Sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin 100 büyük sanayi kuruluşunun 27'si Kocaeli'nde bulunmaktadır. Türkiye İmalat Sanayi Tüketim Mallarının %2,82'si, Ara Mallarının %22,03'ü ve Yatırım Mallarının %10,23'ü Kocaeli'nde üretilmektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki payı %13, dış ticaretteki payı ise %18'dir. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içerisindeki payı incelendiğinde %28 ile Kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya sanayi, metal ana sanayi, otomotiv sanayi, makine sanayi ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen elektrik enerjisinin yaklaşık %10'u Kocaeli sanayi tarafından tüketilmektedir. Üretiminde % 33'ü ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasında Almanya birinci sırada yer almaktadır.

Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşları ile birlikte, bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli'nde yer almaktadırlar. Kocaeli Üniversitesi, 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 gelişmesine olanak sağlayacak kurum ve kuruluşlardır.

Kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından ise Kocaeli son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli %17,41 ile Türkiye sıralamasında 2. sırada yer almaktadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak il GSYİH'nın %69,9'unu sanayi sektöründe yarattığı bir bölgedir.

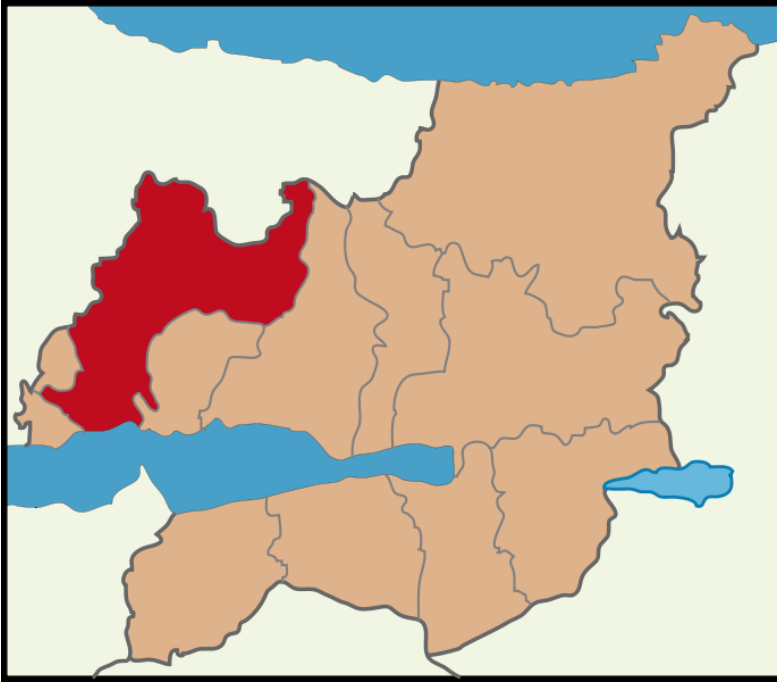
Bölgede ticari yapı incelendiğinde, il çapında yaklaşık 45.000 civarında ticarethane bulunduğu görülmektedir. Büyük mağazacılık girişimleri yörede ticari yapının bölgesel nitelik kazanmasına yol açmaktadır. Outlet Center, Özdilek, Belsa Plaza, Carrefoursa, Migros gibi büyük tüketici odak merkezleri kentin ticaret yapısının gelişmesine katkı sağlamaktadır.

### **Sanayi- Ulaşım İlişkisi:**

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım olanaklarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'ni öncelikli

kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı olanakları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

**Gebze İlçesi;** Marmara Bölgesinde İzmit Körfezi'nin Kuzey Batısında yer alan ve Kocaeli iline bağlı olan zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi büyük oranda sanayi'ye dayalı,



Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası ilçesi, batısında Darıca, Çayırova ve Tuzla ilçeleri, Kuzeyde ise Şile ilçesi yer almaktadır. Gebze'nin yüzölçümü, 426.29 km<sup>2</sup> olup, rakım ise ilçe merkezinde 130 metre civarındadır. Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin tesiri altındadır. İlçe' de yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar ise yağışlı ve görece ılık geçer. Yağışlar her mevsim görülmekle birlikte düzensiz olup, kuzeyden güneye

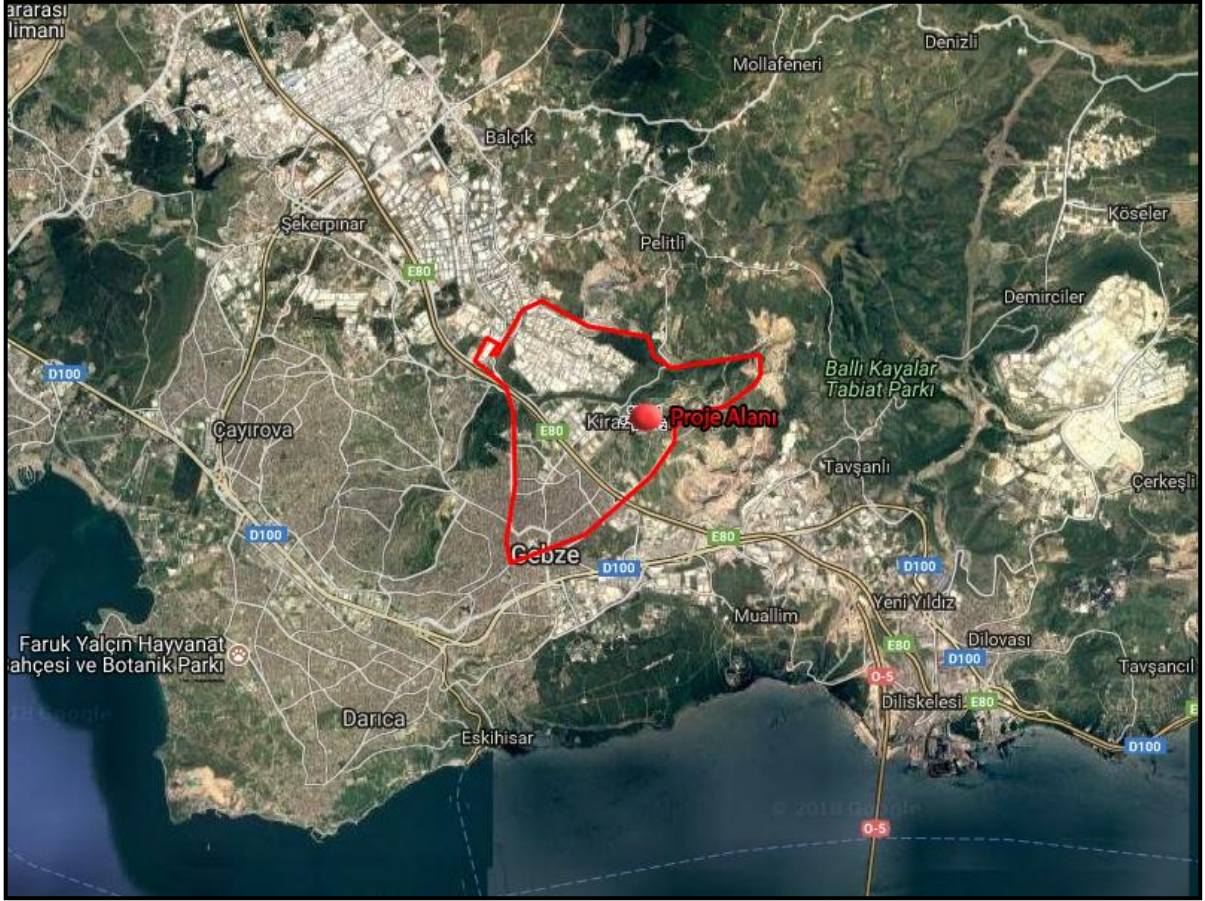
doğru inildikçe azalmaktadır. İlçe' de yaz ve kış aylarında rutubet derecesi yüksektir. Yılın en soğuk ayları olan Ocak ve Şubat aylarında sıcaklıklar -5 C°'yi geçmez.

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova'dır. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33.7'sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY'sının %1.69'unu üretmiştir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçlarına göre 2017 yılında 368.278 kişidir.





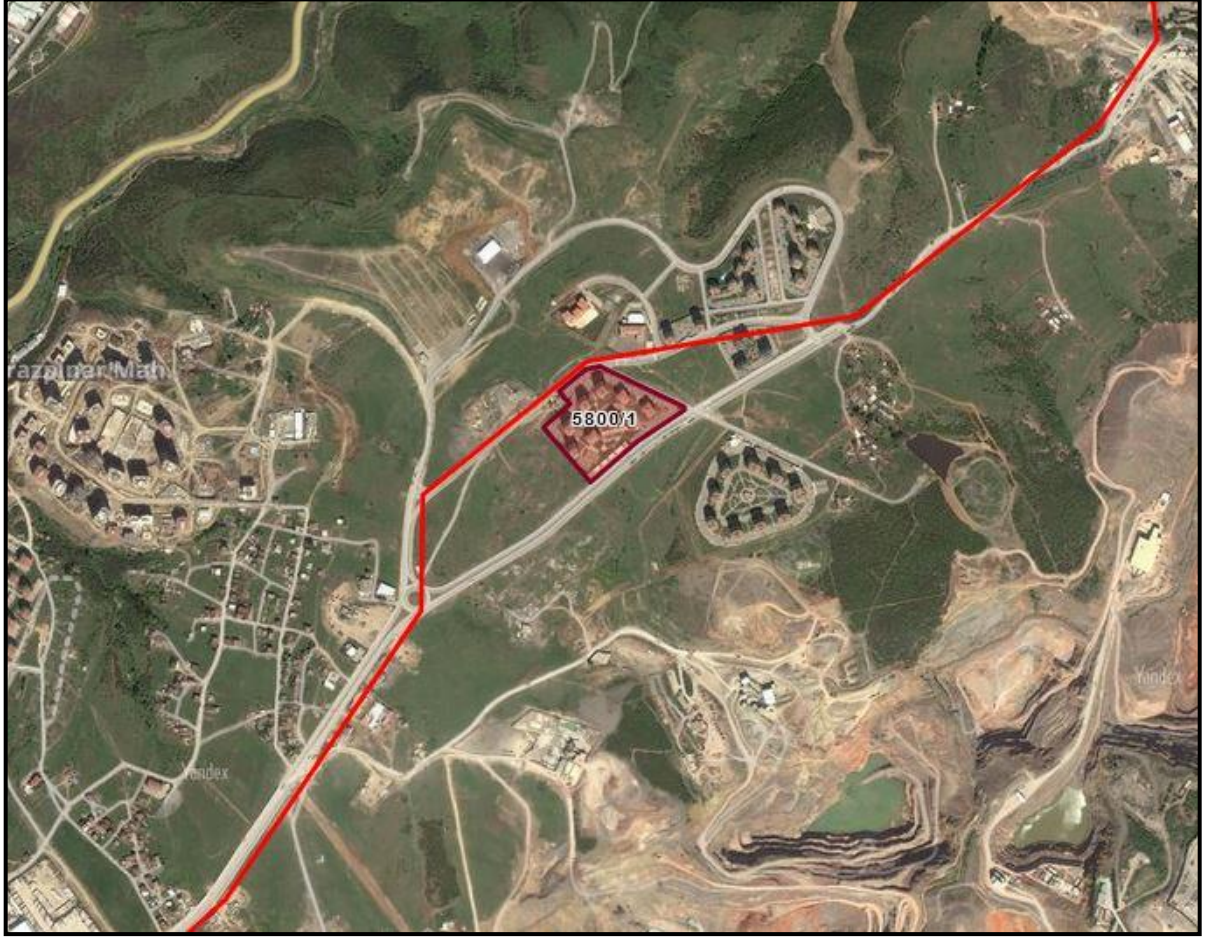












© ООО ИТЦ «СКАНЭКС», Image © 2012 DigitalGlobe, Inc., Image © 2018 DigitalGlobe, Inc., Includes material © Dig

### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 13.12.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir.

13.12.2018

<https://netcad.emlakkonut.com.tr/gyonet/Work/TapuHtmViewerPage.aspx?Key=q3FRJcNkv0uV97y0BmF9IA>**EMLAK KONUT GYO**

EMLAK KONUT GYO		TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	:KatMülkiyeti	Ada/Parsel	:S800 /1
Zemin No	:99835962	Yüzölçüm	:44542.00 m <sup>2</sup>
İl/İlçe	:KOCAELİ/GEBZE	Ana Taş. Nitelik	:Mesken
Kurum Adı	:	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	:B1/1. BODRUM(Bağ.Böl.No:1)
Mah/Köy Adı	:GÜZELLER	Arsa Pay/Payda	:120/50788
Mevkii	:	Bağ. Böl. Nitelik	:Mesken
Cilt/Sayfa No	:49/4781		
Kayıt Durum	:Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : İrtifak hakkının konusunu giriniz...	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	09/04/2012 - 4612	
Beyan	Yönetim Planı : 18/05/2012		03/08/2012 - 10337	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		31/07/2013 - 12527	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		31/07/2013 - 12527	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		31/07/2013 - 12527	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		31/07/2013 - 12527	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
427686533	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	-	1/1	105.24	İmar (TSM)-07/05/2018-9946	

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
----------	-------------	------	------	-------------	------	---------------------	--------	-----------

BU BELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 20.07.2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DÜZENLENMİŞTİR

Raporlayan : YAHYA ALBAYRAK  
Rapor Tarihi ve Saat: 13.12.2018 10:19:47

<https://netcad.emlakkonut.com.tr/gyonet/Work/TapuHtmViewerPage.aspx?Key=q3FRJcNkv0uV97y0BmF9IA>

1/1



13.12.2018

<https://netcad.emlakkonut.com.tr/gyonet/Work/TapuHtmViewerPage.aspx?Key=OQNIPg9lhkGD3rBD842CQw>**EMLAK KONUT GYO**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:KatMülkiyeti	Ada/Parsel	:5800 /1
Zemin No	:99836135	Yüzölçüm	:44542,00 m <sup>2</sup>
İl/İlçe	:KOCATEPE/GEBZE	Ana Taş. Nitelik	:Mesken
Kurum Adı	:	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	:B3/11/(Bağ.Böl.No:50)
Mah/Köy Adı	:GÜZELLER	Arsa Pay/Payda	:120/50788
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	:Mesken
Çift/Sayfa No	:51/4954		
Kayıt Durum	:Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Ş/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : İrtifak hakkının konusunu giriniz...	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	09/04/2012 - 4612	
Beyan	Yönetim Planı : 18/05/2012		03/08/2012 - 10337	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		31/07/2013 - 12527	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		31/07/2013 - 12527	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		31/07/2013 - 12527	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		31/07/2013 - 12527	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Mallik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
427686708	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	-	1/1	105.24	İmar (TSM)-07/05/2018-9946	

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
----------	-------------	------	------	-------------	------	--------------------	--------	-----------

BU BELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 20.07.2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DÜZENLENMİŞTİR

Raporlayan : YAHYA ALBAYRAK  
Rapor Tarih ve Saat: 13.12.2018 10:21:46<https://netcad.emlakkonut.com.tr/gyonet/Work/TapuHtmViewerPage.aspx?Key=OQNIPg9lhkGD3rBD842CQw>

1/1

Taşınmazların tapu kayıtlarında;

- 09..04.2012 tarih 4612 yevmiye numarası ile Diğer İrtifak Hakkı: irtifak haklarının konusunu giriniz (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.) lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 03.08.2012 tarih 10337 yevmiye numarası ile "Yönetim Planı: 18.05.2012" beyanı bulunmaktadır.
- 31.07.2013 tarih 12527 yevmiye numarası ile "Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir" beyanı bulunmaktadır.

Taşınmaz 07.05.2018 tarih 9946 yevmiye numarası "imar(TSM)" işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bağımsız Bölüm" bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

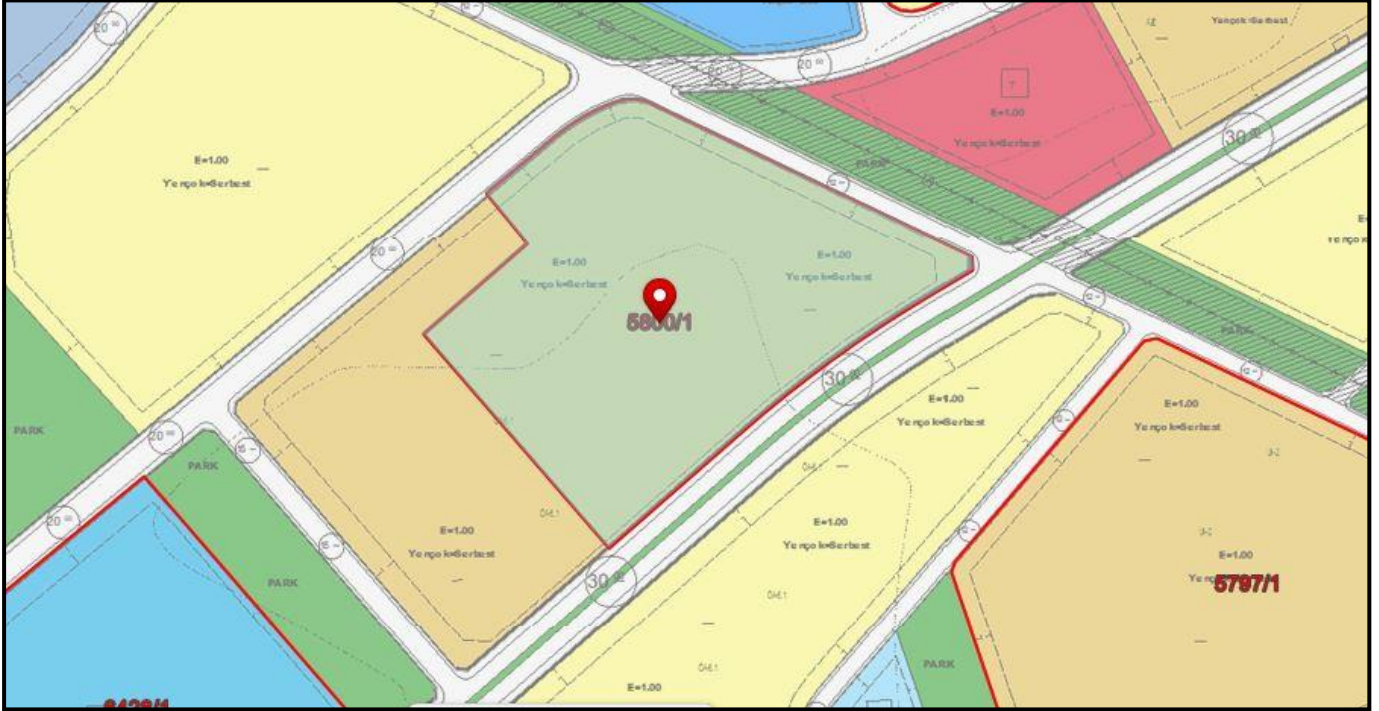
#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkulün bulunduğu 5800 ada 1 parsel; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi sınırları içerisinde 44.542,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Mesken” niteliği ile kayıtlıdır.



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu parseller 1/1000 Ölçekli 22.05.2017 tarih 2322 sayılı Kocaeli Gebze Güzeller Sultanorhan Kirazpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam, Emsal:1,00 yapılaşma koşulları ile **“Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.





## 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Gebze Belediye Başkanlığı ve Gebze Tapu Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda 5800 ada 1 parsel B1 ve B3 Blok için alınmış olan yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve kat irtifakına esas mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

### ➤ Ruhsat Bilgileri

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Kat Sayısı	
5800/1	B1	4.6.2010	329	Yeniyapı	Konut	62	7.280,00	Yol Kotu Altı	2
					Ortak Alan	-	1.338,00	Yol Kotu Üstü	15
					<b>Toplam</b>	<b>62</b>	<b>8.618,00</b>	<b>Toplam</b>	<b>17</b>
	B3	4.6.2010	327	Yeniyapı	Konut	62	7.280,00	Yol Kotu Altı	2
					Ortak Alan	-	1.338,00	Yol Kotu Üstü	15
					<b>Toplam</b>	<b>62</b>	<b>8.618,00</b>	<b>Toplam</b>	<b>17</b>

### ➤ Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Kat Sayısı	
5800/1	B1	3.6.2013	178	Yeniyapı	Mesken	62	7.280,00	Yol Kotu Altı	2
					Ortak Alan	-	1.338,00	Yol Kotu Üstü	15
					<b>Toplam</b>	<b>62</b>	<b>8.618,00</b>	<b>Toplam</b>	<b>17</b>
	B3	3.6.2013	180	Yeniyapı	Mesken	62	7.280,00	Yol Kotu Altı	2
					Ortak Alan	-	1.338,00	Yol Kotu Üstü	15
					<b>Toplam</b>	<b>62</b>	<b>8.618,00</b>	<b>Toplam</b>	<b>17</b>

### ➤ Mimari Proje Bilgileri

Ada/Parsel	Tarih	Numara
5800/1	30.09.2011	3342-10311

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bağımsız Bölüm" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.



## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Projeye ait yapı ruhsatları incelendiğinde Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'nin kamu kurumu niteliğine haiz olduğu ve yapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca yapılacağıın beyan edildiği görülmektedir.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5800 ada 1 parsel numaralı, 44.542,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü gayrimenkul üzerindeki Gebze Emlak Konutları 2. Etap Projesinde bulunan "Mesken" nitelikli B1 Blok 1 No.lu bağımsız bölüm ile B3 Blok 50 no.lu bağımsız bölümdür.

Gebze Emlak Konutları 2. Etap sitesinin etrafı çevrili güvenlik girişli ve 7/24 güvenlik kameraları ile izlenmektedir ve kayıt altına alınmaktadır. Sitede Yürüyüş parkurları, Açık Otopark, Çocuk Parkı, Süs Havuzu, Spor merkezi ve marketler bulunmaktadır. Bahçe Peyzajı tamamlanmıştır. Sitede 8 blok bulunmaktadır. Değerleme konusu B1 ve B3 bloklar; 2 Bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere toplamda 17 katlıdır. 2.bodrum katında; ortak alanlar, sığınak, su deposu, hidrofor odası, asansör odası, 1. bodrum katında; ortak alanlar, sığınak, elektrik pano odası, zemin katında ve normal katlarda 4 er bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda 62 adet bağımsız bölüm içermektedir. Binalara giriş zemin kattan yapılmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzerine akrilik esaslı boyadır. Binaların giriş kapısı camlı çelik kapıdır. merdiven ve sahanlıkları mermer. Merdiven korkulukları alüminyum küpeştedir. katlar arası ulaşım merdiven ve asansörle yapılmaktadır. Binada 2 asansör mevcuttur. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.



Rapora konu dairenin konumlu olduğu B1 Blok, 2 bodrum, zemin, 14 normal kat olmak üzere toplamda 17 katlıdır. B1 Bloğun 2. bodrum katında teknik mahaller, 1.bodrum katında 2 adet daire, zemin kat ve 14 normal katlarında ise 4'er adet daire olmak üzere toplamda 62 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde zemin kaplamaları seramik, duvarlar plastik boya kaplamalı, merdiven döşemeleri seramik, merdiven korkulukları ise alüminyum küpeşte esaslı olup 2 adet asansör faal olarak hizmet vermektedir.

B1 Blok 1 numaralı gayrimenkul, 1.bodrum katta konumludur. Gayrimenkul antre, hol, mutfak, 2 banyo, salon, 3 adet yatak odası olmak üzere 118,61 m<sup>2</sup> alanlıdır.

Daire içerisinde salon ve yatak odaları hacimlerinde zeminler laminat parke kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalı, mutfak, antre ve koridor hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalı, banyo ve WC hacimlerinde ise zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Daire giriş kapısı çelik kapı, Amerikan panel tipi kapı ve tüm pencereler PVC doğramadır. Mutfak dolap ve tezgahı ile tüm mutfak, banyo ve WC vitrifiyeleri tamdır. Katlar arası sirkülasyonu sağlayan merdiven için ahşap esaslı malzeme kullanılmıştır.

Rapora konu dairenin konumlu olduğu B3 Blok, 2 bodrum, zemin, 14 normal kat olmak üzere toplamda 17 katlıdır. B3 Bloğun 2. bodrum katında teknik mahaller, 1.bodrum katında 2 adet daire, zemin kat ve 14 normal katlarında ise 4'er adet daire olmak üzere toplamda 62 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde zemin kaplamaları seramik, duvarlar plastik boya kaplamalı, merdiven döşemeleri seramik, merdiven korkulukları ise alüminyum küpeşte esaslı olup 2 adet asansör faal olarak hizmet vermektedir.

B3 Blok 50 numaralı gayrimenkul, 11.normal katta konumludur. Gayrimenkul antre, hol, mutfak, 2 banyo, salon, 3 adet yatak odası olmak üzere 118,61 m<sup>2</sup> alanlıdır.

Daire içerisinde salon ve yatak odaları hacimlerinde zeminler laminat parke kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalı, mutfak, antre ve koridor hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalı, banyo ve WC hacimlerinde ise zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Daire giriş kapısı çelik kapı, Amerikan panel tipi kapı ve tüm pencereler PVC doğramadır. Mutfak dolap ve tezgahı ile tüm mutfak, banyo ve WC vitrifiyeleri tamdır. Katlar arası sirkülasyonu sağlayan merdiven için ahşap esaslı malzeme kullanılmıştır.

## 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu gayrimenkuller, Gebze Tapu Müdürlüğü ve Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenen mimari projeleri ile blok, kat, konum ve alan olarak uyumludur.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Projenin konum itibariyle E-80 Karayoluna yakın konumlu olması,
- Proje içerisinde sosyal olanakların fazla olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,

### Olumsuz Özellikler

- İlçe merkezine uzak konumda olması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

## 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

### *Tapu İncelemesi:*

Gebze Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapora konu parsel 07.05.2018 tarih 9946 yevmiye numarası ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. 5800 ada 1 parsel 09.04.2012 tarih 4612 yevmiye numaralı İrtifak Haklarının Tesisi işleminden tescil edilmiştir.

### *Belediye İncelemesi:*

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu parseller, 07.02.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gebze Kirazpınar Revizyon Uygulama Planı kapsamında iken 22.05.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gebze Kirazpınar Revizyon Uygulama Planı kapsamına alınmıştır.

Gebze Belediyesi Hukuk servisinden alınan şifahi olarak 20.01.2017 tarih ve Esas No:2016/1242, Karar No:2017/159 sayılı T.C. Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin, özetle parsellasyon işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması içerikli davada feragat nedeni ile konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına dair mahkeme kararı olduğu bilgisi edinilmiştir.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde tarafımıza gösterilen dosyada 02.02.2017 tarih ve 2016/1030 ve 2016/1031 Esas numarası ile özetle 3194 sayılı Kanunun 18. Maddesi uygulaması işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile açılan davada yürütmenin durdurulmasına karar verildiği içerikli mahkeme kararı olduğu görülmüştür. Gebze Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu



parsellere ilişkin açılan davalarda herhangi bir plan iptali kararının olmadığı, parselasyon çalışmaları için uygulamanın durdurulması kararları olduğu ancak 2018 yılında yeniden bir parselasyon çalışması yapıldığı, bundan dolayı daha önceki parselasyon ile ilgili yürütmenin durdurulması kararlarının hükmünün düştüğü bilgisi edinilmiştir.

#### **5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### **5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu gayrimenkul “mesken” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

#### **5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

#### **5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

#### **5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### **6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI**

#### **6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri**

Rapor’un 3.3 ‘üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

#### **6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.



## 6.4 Emsal Araştırması

### 6.4.1 Satılık Daire Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.

**Emsal 1:** Serdar Bey 0 (532) 600 61 08 ile yapılan görüşmede Değerleme konusu olan taşınmazlarla aynı mahallede 2. Eapta 14 katlı binanın 13. katında bulunan 3+1 118 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen meskenin satış bedeli için 270.000,00 ₺ bedel istenmektedir. Pazarlık payı bulunmamaktadır. (2.288,14 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Sedat Bey 0 (507) 194 44 84 ile yapılan görüşmede Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede 2. Eapta 14 katlı binanın 5. katında bulunan 3+1 118 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen meskenin satış bedeli için 275.000,00 ₺ bedel istenmektedir. Pazarlık payı bulunmamaktadır. (2.330,51 TL/ m<sup>2</sup> )

**Emsal 3:** Ahmet Bey 0 (554) 762 15 88 ile yapılan görüşmede Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede 1. Eapta 14 katlı binanın 2. katında bulunan 3+1 150 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen meskenin satış bedeli için 325.000,00 ₺ bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.1. Etap daha şerefiyelidir. (2.166,67 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Kirazpınar Emlak 0 (532) 600 61 08 ile yapılan görüşmede Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede 1. Eapta 14 katlı binanın 6. katında bulunan 3+1 126 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen meskenin satış bedeli için 300.000,00 ₺ bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. 1. Etap daha şerefiyelidir. (2.380,95 ₺/ m<sup>2</sup> )

**Emsal 5:** Faysal Bey 0 (532) 778 40 59 Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı mahallede 1. Eapta 14 katlı binanın 12. katında bulunan 3+1 126 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 120 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen mesken için 310.000-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.1. Etap daha şerefiyelidir. ( %10 şrf 2.325 TL/ m<sup>2</sup> )

## 6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bölgede yapılan pazar araştırması neticesinde rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte olan ve halihazırda satılık durumda olan gayrimenkuller araştırılmıştır. Rapora konu gayrimenkullün konum, büyüklük, cephe, fiziksel özellikleri gibi nitelikleri ile emsallerine göre

olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilmiş, takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan daire, ofis ve dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

#### Gayrimenkulün Değeri: Gayrimenkulün Alanı (m<sup>2</sup>) x Birim m<sup>2</sup> Değeri(₺/m<sup>2</sup>)

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Brüt m <sup>2</sup> Alanı	Birim m <sup>2</sup> Değer	Değer (KDV Hariç)	Değer (KDV Dahil)
B1	1	3+1	1.BODRUM KAT	118,61	2.543,75	301.714,19	304.731,33
B3	50	3+1	11.KAT	118,61	2.662,50	315.799,13	318.957,12
<b>Toplam</b>				<b>237,22</b>		<b>617.513,31</b>	<b>623.688,45</b>

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümün özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan daire emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Yeterli sayıda emsal bulunduğundan, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	617.513,31 ₺

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gebze Belediyesi ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre, rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaza ilişkin yapı kullanma izni bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bağımsız Bölüm" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi 5800 ada 1 parsel numaralı, 44.542,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü gayrimenkul üzerindeki Gebze Emlak Konutları 2. Etap Projesinde bulunan "Mesken" nitelikli B1 Blok 1 No.lu bağımsız bölüm ile B3 Blok 50 no.lu bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu bağımsız bölüm için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Brüt m <sup>2</sup> Alanı	Birim m <sup>2</sup> Değer	Değer (KDV Hariç)	Değer (KDV Dahil)
B1	1	3+1	1.BODRUM KAT	118,61	2.543,75	301.714,19	304.731,33
B3	50	3+1	11.KAT	118,61	2.662,50	315.799,13	318.957,12
<b>Toplam</b>				<b>237,22</b>		<b>617.513,31</b>	<b>623.688,45</b>



**Samed YALÇIN**  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 406430



**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402613



**Yılmaz ALUÇ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400902

### RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
3. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
4. Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri