



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 GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 3. KISIM PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



18.10-01-265
KASIM, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6437 ada 1 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 3. Kısım Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değerinin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	18.10-01-265			
RAPOR TARİHİ	16.11.2018			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	6437/1	6.337,96	173/17141	07/05/2018-9946
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri			
İMAR DURUMU	ADA NO	PAREL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	6437	1	Ticaret	E:1,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	5.856.669 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	33.024.602 TL			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
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
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
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
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
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	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	29
5.5 İmar Durum Bilgileri	30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	34
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	36
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.....	37
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
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	39

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	39
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	39
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	39
6.4 Emsal Araştırması	40
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	40
6.4.2 Konut Emsal Araştırması	41
6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması	42
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	43
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	44
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	45
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	47
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
8. SONUÇ	49
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	49
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	49
RAPOR EKLERİ:	50

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

16.11.2018

1.2 Rapor Numarası

18.10-01-265

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 İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6437 ada 1 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 3. Kısım Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

13.11.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Şaban ULUCA, 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 01.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/177 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 verdiğiine 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 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 İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6437 ada 1 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 3. Kısım Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin 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
\$/₺	13.11.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,4770 ₺ esas alınmıştır.
₺/\$	13.11.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,4868 ₺ esas alınmıştır.

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(lar)ının 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 bilgilili 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 değıştirmesinde 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 değışebileceğinden, 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 değerlendirme tarihinden 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 hesaplarırken 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 değer 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 kullanımı 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 kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla 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,

değerleme 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 tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 sayısallaştırdıklarına 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer 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:

- ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının 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 oluşturana 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)

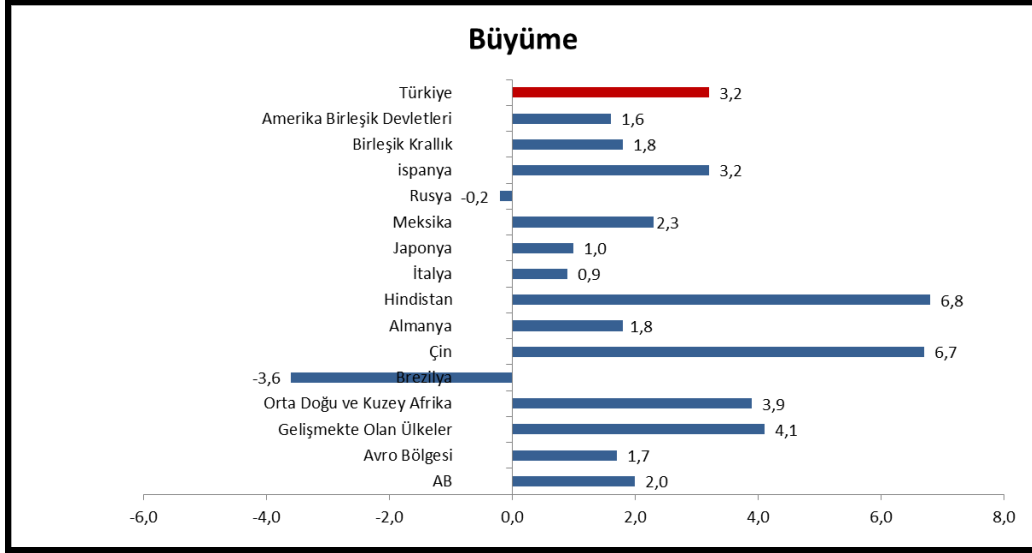
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

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

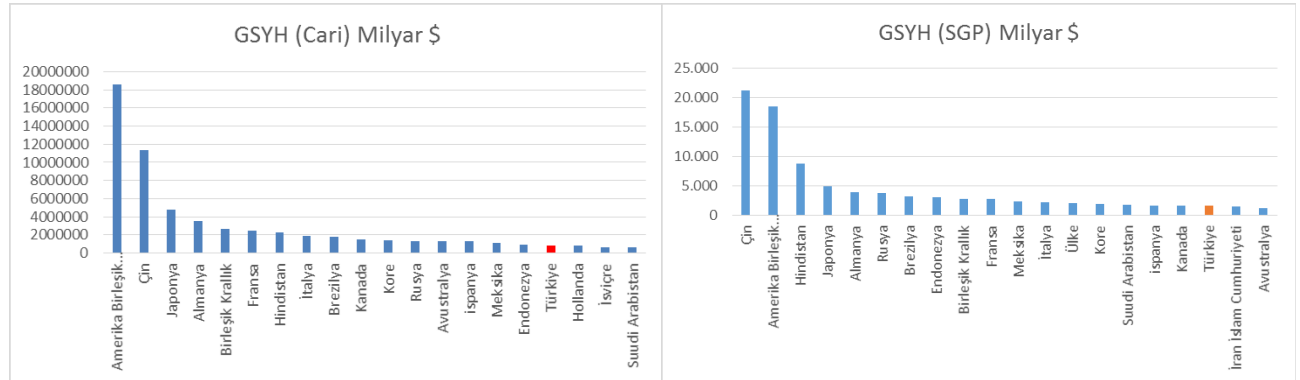
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

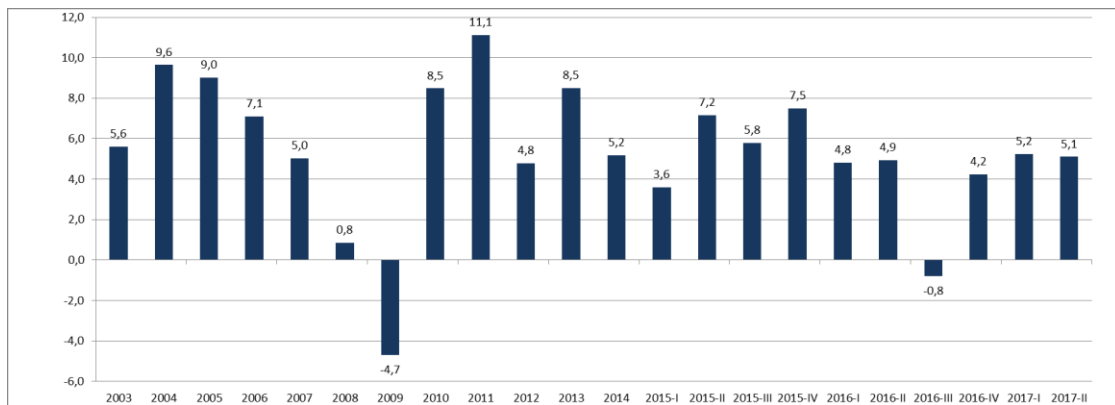
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



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

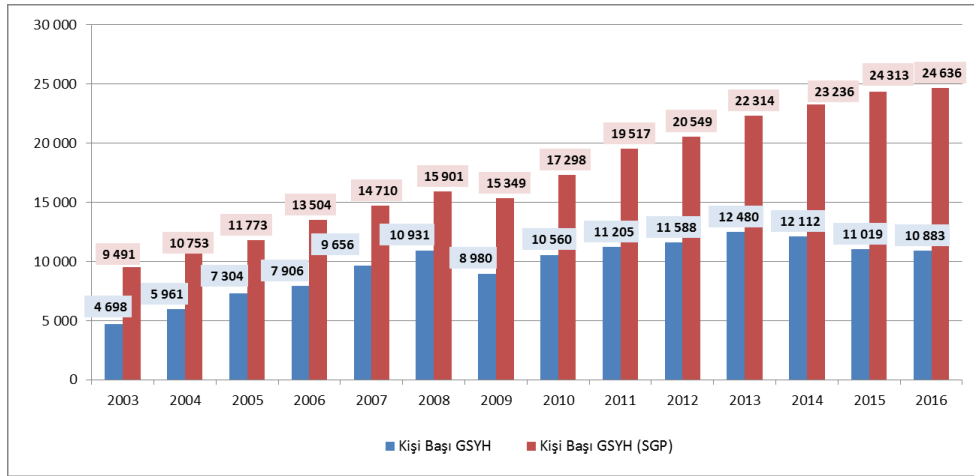


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



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]



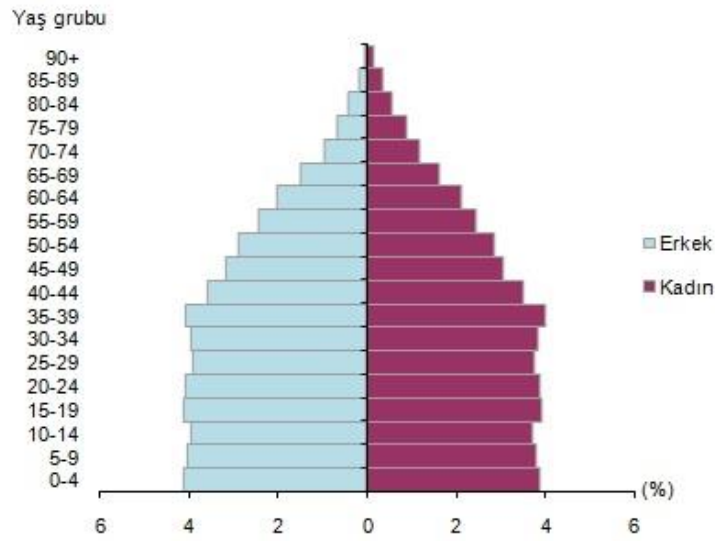
Kaynak:TÜİK

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
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	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 km²'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 km²'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, Gölcük, 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.

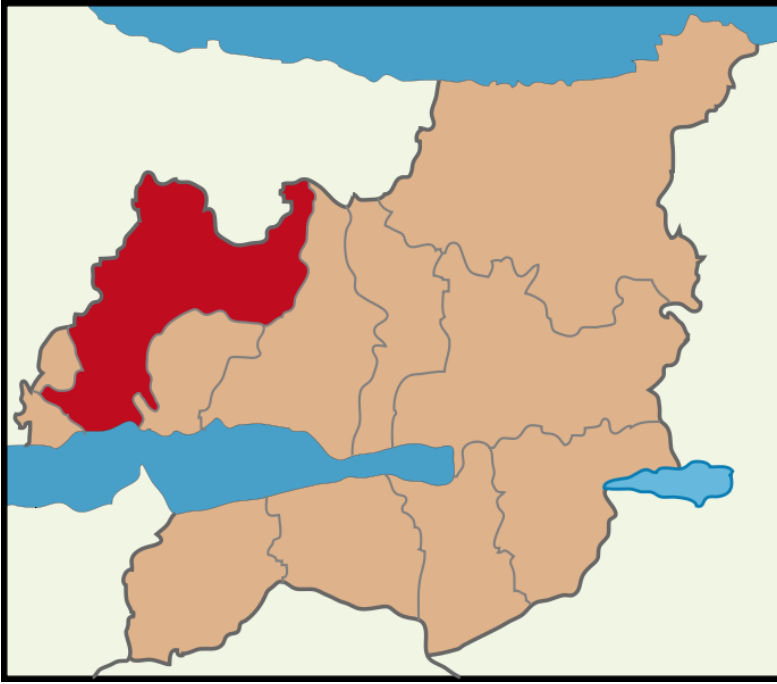
Bölgede ticari yapı incelendiğinde, il çapında yaklaşık 45.000 civarında ticarethane bulunduğu görülmektedir. Büyük mağazacılık girişimleri yörede ticari yapının bölgesel nitelik kazanmasına yol açmaktadır. Outlet Center, Özdilek, Belsa Plaza, Carrefoursa, Migros gibi büyük tüketici odak merkezleri kentin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



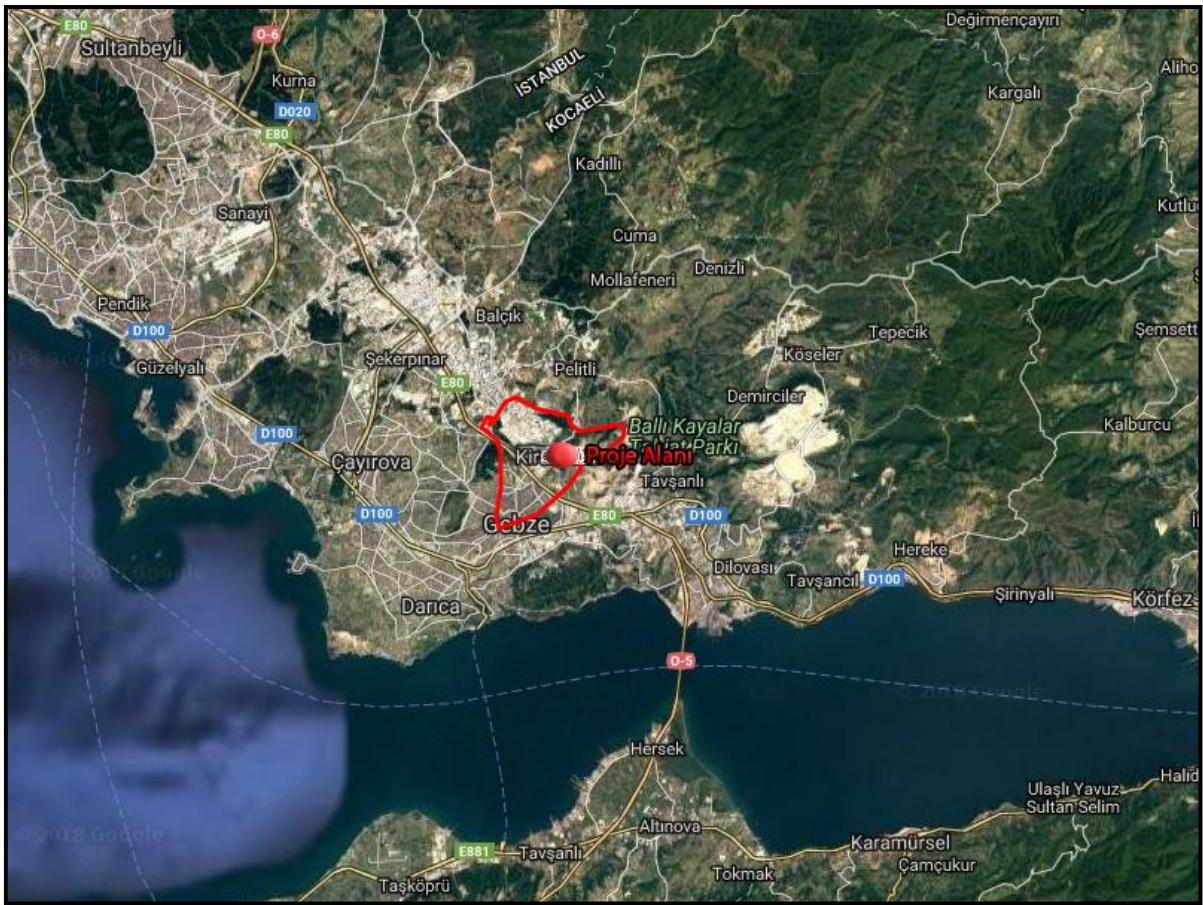
Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası ilçesi, batısında Darıca, Çayırova ve Tuzla ilçeleri, Kuzeyde ise Şile ilçesi yer almaktadır. Gebze'nin yüzölçümü, 426.29 km² olup, rakım ise ilçe merkezinde 130 metre civarındadır. Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin tesiri altındadır. 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.

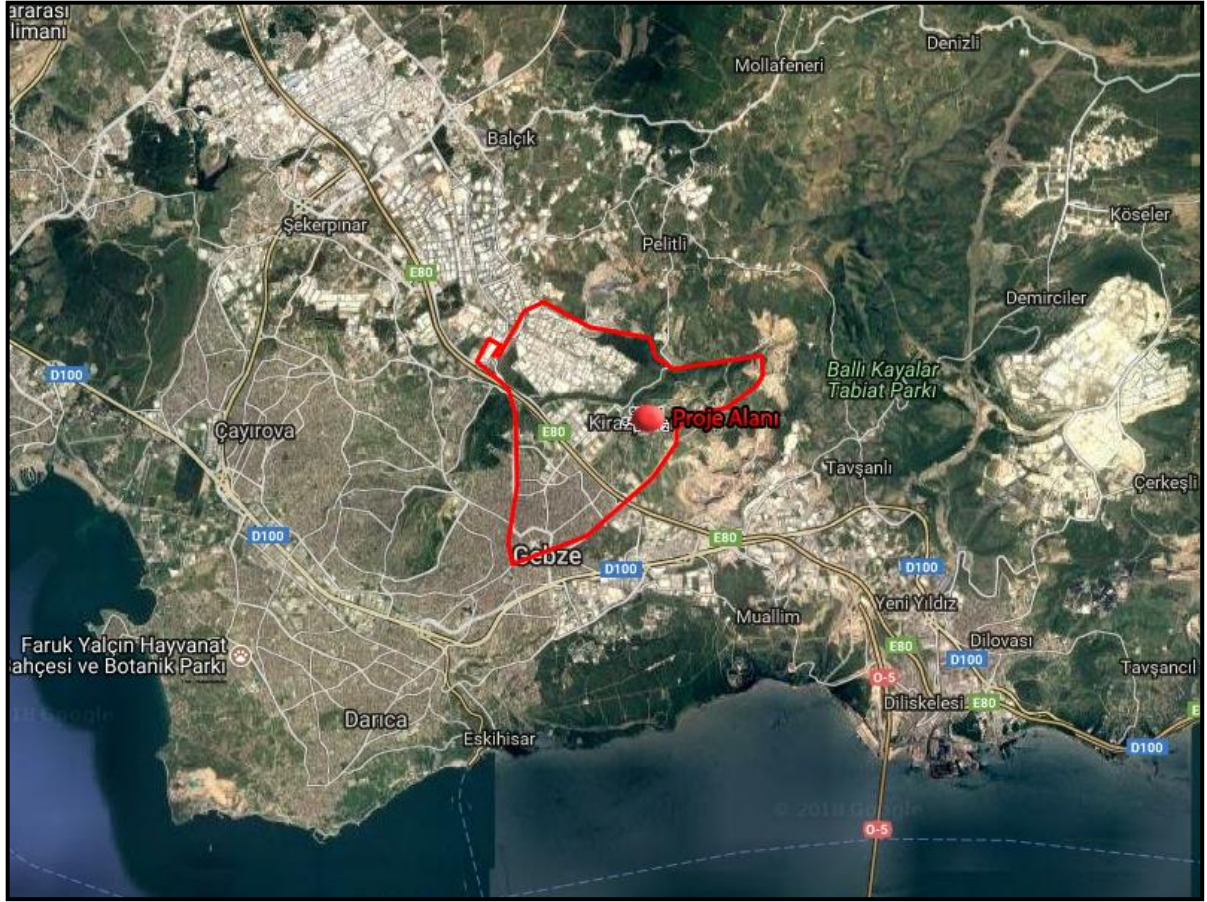
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6437 ada 1 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 3. Kısım Projesinde yer almaktadır. Proje Alanı Anadolu Otoyolu (E-80) Karayolunun kuzeyinde, Gebze Plastikçiler OSB doğusunda, Gebze Sanayi Bölgesinin batısında konumlanmış durumdadır. Proje yaklaşık 40.82683241 kuzey, 29.46322918 doğu koordinatlarında konumludur. Proje alanına İstanbul – Kocaeli arası önemli ulaşım yollarından olan Anadolu Otoyolu E-80 Karayolu kenarında, doğrudan Gebze kavşağı üzerinden bağlantı sağlanmaktadır. Yakın çevresinde TOKİ Gebze Konutları, Mutlukent Toplu Konut Alanı ve Gebze Emlak Konutları Projeleri yer almaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, D-100 Karayoluna takribi 3 km, Anadolu Otoyolu Gebze Gişelerine takribi 4 km, Sabiha Gökçen Havaalanına takribi 24 km, Osmangazi Köprüsüne takribi 12 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 12.10.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir. Gayrimenkullerin mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, tapu kayıtları rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hisse Yüzölçüm
6437	1	6.337,96	Arsa	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1	1	6.337,96

Gayrimenkullerin tapu kaydında müşterek olarak;

6437 ada 1 parsel

Şerhler

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye numarası ile)
- 775 sayılı Kanun uyarınca gecekondu önleme bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye numarası ile)

TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 03.09.2018 tarihinde imzalanan protokol şartları doğrultusunda rapora konu 6437 ada 1 parselin de içinde bulunduğu TOKİ mülkiyetindeki 2 adet taşınmaz ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 12 adet taşınmazın bedelleri karşılığında trampa yapılmıştır. İlgili protokol rapor eklerinde sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

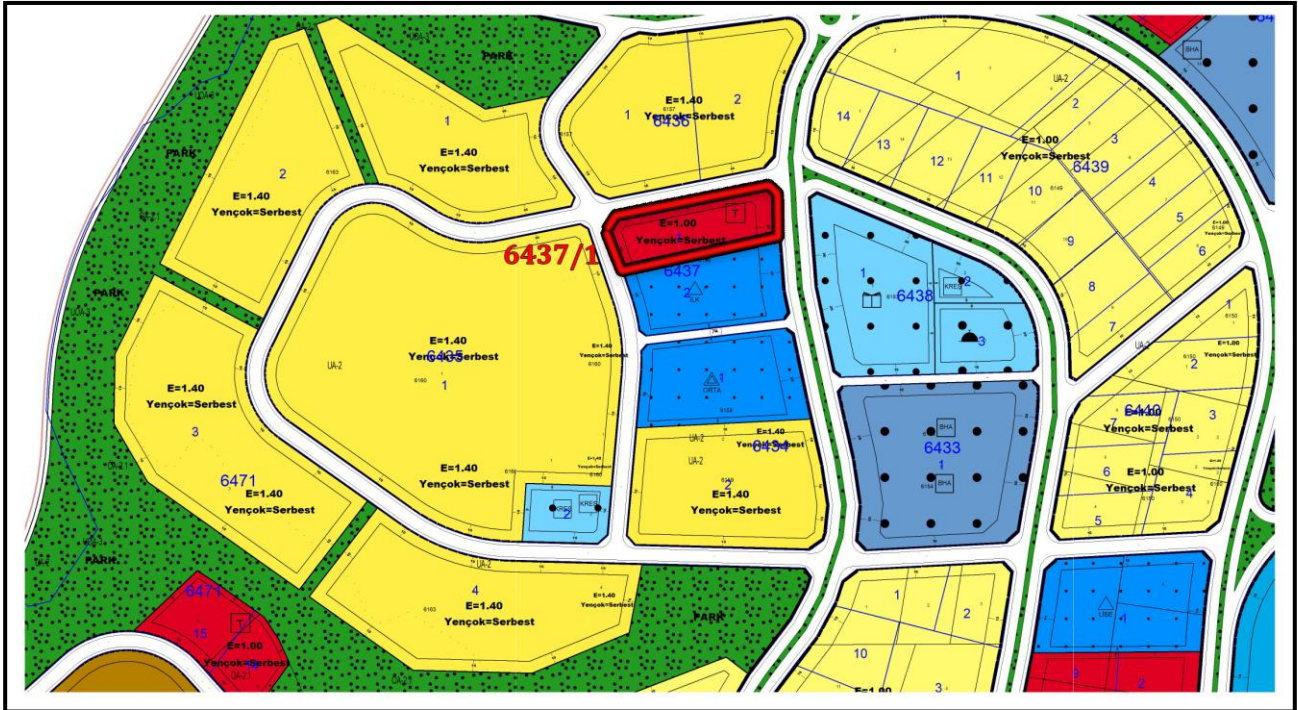
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm
Kocaeli	Gebze	Güzeller	6437	1	Arsa	6.337,96



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 kalmakta olup fonksiyon ve yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm	Fonksiyon	Yapılaşma Şartları	2018 Sokak Rayiç Bedeli
6437	1	Arsa	6.337,96	Ticaret	KAKS: 1.00	117,74 ₺/m ²








KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER-SULTANORHAN-KIRAZPINAR MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖLÇEK:1/1000


GÖSTERİM



SINIRLAR

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI
-  KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI
-  JEOLOJİK FORMASYON ALANI SINIRI
-  JEOLOJİK AÇIDAN UYGUN OLAN ALANLAR



**YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMASI
GETİRİLECEK ALANLAR**

-  JEOLOJİK AÇIDAN UYGUN OLMAYAN ALANLAR



-  ENERJİ NAKİL HATTI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

YERLEŞİK KONUT ALANLARI (MESKUN ALANLAR)

-  ORTA YOĞUNLUKTA KONUT ALANI
-  YÜKSEK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI




GELİŞME KONUT ALANLARI (İNKİŞAF ALANLAR)

-  ORTA YOĞUNLUKTA KONUT ALANI
-  YÜKSEK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

-  BELEDİYE HİZMET ALANI
-  RESMİ KURUM ALANI
-  TİCARET ALANI
-  TİCARET ALANI T1
-  TİCARET-KONUT ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

-  MEYDAN
-  PARK VE YEŞİL ALAN
-  AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-  İLKOKUL ALANI
-  ORTAOKUL ALANI
-  LİSE ALANI
-  MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI
-  KREŞ ALANI
-  SAĞLIK TESİS ALANI
-  ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI
-  KÜLTÜREL TESİS ALANI
-  DİNİ TESİS ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

-  BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYON ALANI
-  TEKNİK ALTYAPI ALANI
-  ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANI
-  1. DERECE KENTSEL YOLLAR
-  2. DERECE KENTSEL YOLLAR
-  3. DERECE KENTSEL YOLLAR
-  4. DERECE KENTİÇİ YOLLAR
-  5. DERECE KENTİÇİ YOLLAR
-  6. DERECE KENTİÇİ YOLLAR
-  7. DERECE KENTİÇİ YOLLAR

Plan Notlarına göre;

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ONAMA SINIRI GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRIDIR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, VB. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. OTOPARK SAYISI KONUT ALANLARI İÇİN BAĞIMSIZ BİRİM BAŞINA BİR ADETTEN, TİCARET ALANLARI İÇİN İŞE TOPLAM OTOPARK SAYISININ EN AZ %50'Sİ ZEMİN ALTINDA OLMAK KAYDIYLA İLGİLİ YÖNETMELİKÇE BELİRLENEN ADEDİN 1.5 KATINDAN AZ OLMAYACAKTIR.
5. PLAN BÜTÜNÜNDE TABİ ZEMİN KOTUNUN 0.50 METRE ALTINDA VE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİNE KADAR PARSEL TAMAMINDA OTOPARK YAPILABİLİR. BU OTOPARKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
6. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7. PLANDA BÜTÜN ADALARDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP AYRIK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İMAR PLANINDA AKSİ BELİRTİLMEYİNCİYE, BÜTÜN YAPILARDA ZEMİN YAPISININ ELVERDİĞİ KOŞULDA YENÇOK: SERBESTTİR.
9. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.
10. BODRUM KATLARDA PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1.20 METREYİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3'ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN VE ARKA CEPHEYE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.
11. BAHÇE SULAMASININ TEMİNİ AMACIYLA ÇATI SUYU VE YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPILAN SARNIÇLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
12. PLANLAMA ALANINDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA SINIRI PLAN SINIRIDIR. PLANDA KONUT, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI, ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANI VE TİCARET ALANLARINDA OLUŞTURULABİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²'DİR. DİĞER FONKSİYON ALANLARINDA BU KOŞUL UYGULANMAYACAKTIR.
13. PLANLAMA ALANINDA İMAR KANUNUN 18. MADDESİ İLE 2981/3290 SAYILI KANUNUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖR ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILMADAN İMAR UYGULAMASI (TEVHİD, İFRAZ, İHDAS, TERK VS) YAPILAMAZ.
14. PLANLAMA ALANINDA, MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ÇEVREDE, ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE VE İLETİŞİM -HABERLEŞİM VB. TESİSLERİNİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLERİNE YAKIN ALANLARINDAKİ AÇIK ALAN MEYDAN, YEŞİL ALAN-PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARINDA, İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE "HELİKOPTER YAPIM VE İŞLETİM YÖNETMELİĞİ'NE" UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT "HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ" (HELİPORT ALANI) AYRILABİLİR.
15. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI VE YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M²'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
16. TÜM DURAK YERLERİ CEP ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR.
17. TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
18. YAPILACAK HER TÜRLÜ BİNADA "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
19. BİNA CEPHELERİ VE ÇATILARDA GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANILACAKTIR.
20. PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAK VE REFÜJ NOKTALARI ŞEMATİK OLUP, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULA YAPILACAKTIR.
21. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
22. BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSİKLET YOLU KILAVUZU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
23. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTS SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
24. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ YAPI PARSELİNDE; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI V.B. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
25. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ İLE OLUŞAN MÜLKİYET SINIRI PLAN SINIRI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.
26. ENERJİ İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA VE TRAFİKO MERKEZİ ALANINDA 'ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ GECERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI

1. KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN %5'İ YENÇOK:5.50 M OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARİ KULLANIMA İLİŞKİN DETAY VE KONUM MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

KONUT+TİCARET ALANLARI

2. TİCARET+KONUT TARAMASI ŞEMATİK OLUP YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN TİCARET OLDUĞUNU İFADE EDER. BU ALANLARDA YAPILACAK BİNANIN ZEMİN KATTAKI YOL CEPHESİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

3. TİCARET+KONUT KULLANIM ALANINDA KONUT KULLANIM ORANI İNŞAAT ALANININ EN FAZLA %30 U OLACAKTIR.

TİCARET ALANLARI

4. BURADAKİ Tİ LEJANTLI TİCARET ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ %20'SİNE KADAR KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.
5. TİCARET ALANLARINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI PARLAYICI, DUMAN V.B. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.

BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI

6. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP, AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ (LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ (CNG), VE SIVILAŞTIRIŞMIŞ DOĞALGAZ (LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU, ELEKTİRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ İLE TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

7. BU ALANLARDA YAPILAŞMA E:0.30 YENÇOK:7.00 M ŞARTLARINDA OLMAK ÜZERE MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

8. PLAN NOTLARI VE İMAR PLANINDA EMSAL DEĞERİ BELİRTİLMİYEN DONATI ALANLARINDA E:1.25 OLUP, YENÇOK İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR. ÖZEL DONATI ALANLARINDA E:0.50 OLUP, YENÇOK PLAT ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

9. PLANDAKİ İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI YA DA LİSE ALANLARI, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ANAOKULU MESLEK LİSESİ VE ÇOK PROGRAMLI LİSELER OLARAK KULLANILABİLİR.

10. LİSE ALANLARINDA MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM ALANLARINDA DA LİSE TESİSLERİ YAPILABİLİR.

11. KREŞ ALANINDA, OKUL ÖNCESİ EĞİTİM, ANAOKULU TESİSLERİ YER ALABİLİR.

12. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSEF KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

13. PLANDA BELİRTİLEN SAĞLIK TESİSİ VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA AİLE SAĞLIK MERKEZİ, BASAMAK SAĞLIK TESİSLERİ, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, DOĞUM VE ÇOCUK BAKIM EVLERİ, DEVLET HASTANELERİ, İHTİSAS/EĞİTİM V ARAŞTIRMA HASTANELERİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON HASTANELERİ, SAĞLIK KAMPÜSLERİ V.B. SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.

14. PLANDAKİ PARK ALANLARINDA; TOPLAM ALANIN %2'SİNİ VE YENÇOK:6.50 M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KAYDIYLA, SABİT OLMAYAN BÜFE, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, SU DEPOSU, SARNIÇ, İZGAZ VANA ODALARI TRAFİKO BİNASI, MUHTARLIK GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

15. RESMİ KURUM ALANLARINDA; RESMİ KURUMLAR, SAĞLIK, EĞİTİM, SOSYOKÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ VE SP TESİSLERİ, İTFAİYE, BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİSLER, KARAKOL, MUHTARLIK, PTT, İSU, GAZ, PAZAR YERİ, TELEKOM V.B. İLE KENTİN İHTİYAÇI OLAN DİĞER KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR. YENÇOK ZEMİN YAPISI VE YAPILARIN TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE SERBESTTİR.

16. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, AF VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATI İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ V.B. İLE KENTİN DİĞER TESİSLER YER ALABİLİR. HMAKS ZEMİN YAPISI VE YAPILARIN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE SERBESTTİR.

17. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.

18. ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN MER'İ MEVZUAT UYARINCA UYGUN GÖRÜŞL GEREKLİ İZİNLER V.B. ALINMASI KAYDIYLA, ARITMA, AYRIŞTIRMA VE DÖNÜŞÜM TESİSLERİ VE BU TESİSLERE AİT ENERJİ ÇEVİRİM VE ÜRETİM TESİSLERİ, BELEDİYEYE AİT BİRİMLER VE TESİSLERİ, ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL, BÖLGE OTOYOLU, TIR VE KAMYON PARKI YAPILABİLİR.

19. 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEBZE REVİZYON NAZIM İMAR PLANINDA "AĞAÇLANDIRILACAK ALAN" LEJANTINDA KALAN ALAN İÇ

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Gebze Belediye Başkanlığında yapılan araştırmalara göre 6437 ada 1 parsel (eski 6158 ada 1 parsel) için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Ruhsat Bilgileri

Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnaşat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
Eski: 6158/1 Yeni: 6437/1	T3	28.10.2016	1453	Yeni yapı	Ofis ve İşyeri	62	8.468,00	Yol Kotu Altı	4	IVB
					Ortak Alan		9.414,00	Yol Kotu Üstü	4	
					Toplam	62	17.882,00		8	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Merkez Mahallesi, Albay Burak Cad. No:5 İç Kapı No:27 Gölcük/Kocaeli adresli PETEK Yapı Denetim Limited Őirketi tarafından yapılmıştır.

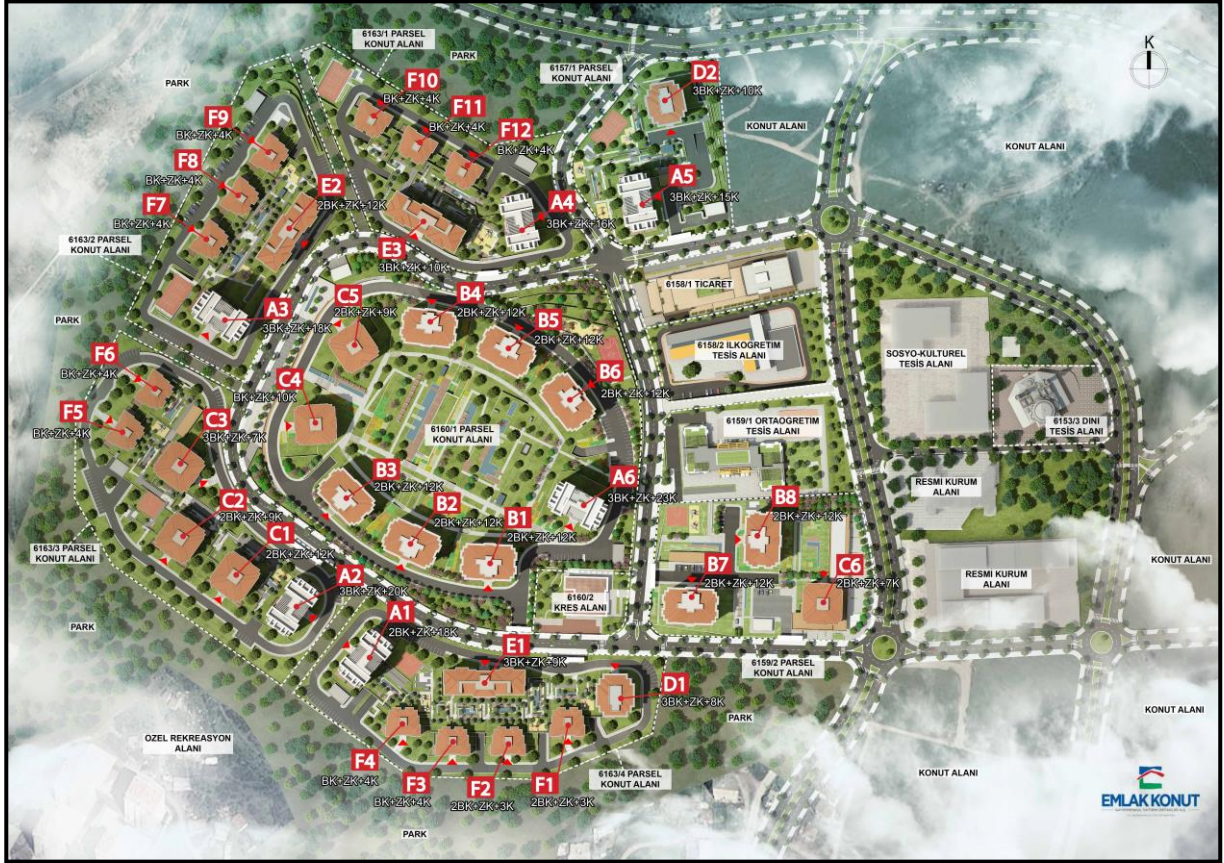
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

6437 ada 1 parsel (eski 6158 ada 1 parsel)

- Yamuk biçimindedir.
- Topografik olarak eğimli ve engebeli yapıdadır.
- Parsel zerindeki projeye ilişkin çarşaf liste yer almamaktadır. . Ticari birimlere ilişkin bilgiler ruhsat projelerinden temin edilmiş olup alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Blok No	Nitelik	Adet	İnaşat Alanı, m ²
T3	Ofis ve İşyeri	62	8.468,00





Parsel üzerine herhangi bir inşai faaliyetin olmadığı gözlemlenmiştir.

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu parselde herhangi bir inşaat faaliyetinin olmadığı gözlemlenmiştir. Parsel boş durumdadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşım akslarına yakın olması,
- Projenin sosyal donatı imkanlarına sahip olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansiyacak etkileri.
- Projenin inşaat faaliyetinin başlamamış olması.

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.

Eski Ada/Parsel	Yeni Ada/Parsel
6158/1	6437/1

6158 ada 1 numaralı parsel 23.08.2016 tarihinde imar uygulaması sonucu 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 parselasyon 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 her hangi 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 üzerinde imar fonksiyonları doğrultusunda sosyal ve donatı alanlarının mevcut olduğu ticari üniteler içeren proje geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanımların olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamış olması nedeni ile proje olarak değerlendirme analizi yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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 gayrimenkullere 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, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu proje Anahtar Teslim Modeli ile geliştirildiğinden, bir pay oranı bulunmamaktadır. Proje gelir paylaşımli olmayıp Kamu İhale Kanunu Modeli ile geliştirilmektedir.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması



- **Sahibinden 0 (533) 376 19 87**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konut imarlı olduğu beyan edilen 5.496 m² alanlı 6439 ada 3 parsel sayılı arsanın 4.750.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(864,26 ₺/ m²)
- **Sahibinden 0 (533) 376 19 87**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ticari imarlı olduğu beyan edilen 4.774 m² alanlı 6474 ada 1 parsel sayılı arsanın 7.200.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(1.508,16 ₺/ m²)
- **Özsoy Emlak 0 (262) 641 65 15 - 0 (533) 526 07 37**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konut imarlı olduğu beyan edilen 3.281 m² alanlı 6424 ada 1 parsel sayılı arsanın 3.500.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(1.066,74 ₺/ m²)
- **Sahibinden 0 (531) 845 56 47**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konut imarlı olduğu beyan edilen 15.078 m² alanlı 6417 ada 1 parsel sayılı arsanın 18.500.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.226,95 ₺/ m²)
- **Efendioğlu Emlak 0 (532) 658 67 36**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konut imarlı olduğu beyan edilen 3.000 m² alanlı 200 m² alanlı hissesinin 135.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(675,00 ₺/ m²)

- **Fatih Gayrimenkul 0 (532) 058 72 05**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konut imarlı olduğu beyan edilen 3.190 m² alanlı 6471 ada 6 parsel sayılı arsanın 202 m² alanlı hissesinin 175.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (966,33 ₺/m²)
- **Expernet Gayrimenkul Danışmanlık 0 (507) 956 85 08**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ticari imarlı olduğu beyan edilen 3.100 m² alanlı arsanın 214 m² alanlı hissesinin 160.000 ₺ bedel ile satılık olduğu, 110.000 ₺ teklif gördüğü bilgisi edinilmiştir. (İstenilen değer: 747,66 ₺/m²) (Teklif edilen değer: 514,01 ₺/m²)

6.4.2 Konut Emsal Araştırması

- **Sahibinden 0 (532) 632 21 77**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Gebze Kirazpınar Konularında 5. Katta, 45 m² olduğu beyan edilen eşyalı 1+1 dairenin 118.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın eşyasız olsa 110.000 ₺ bedel isteyeceği bilgisi edinilmiştir.
(2.444 ₺/m²)
- **Sahibinden 0 (536) 563 51 17**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 1. Etap'ta 3. Katta, 126 m² olduğu beyan edilen 3+1 dairenin 400.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(3.174 ₺/m²)
- **Nokta Gayrimenkul 0 (532) 676 67 64**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 1. Etap'ta 9. Katta, 125 m² olduğu beyan edilen 3+1 dairenin 340.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(2.720 ₺/m²)
- **Sahibinden 0 (532) 778 40 59**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 1. Etap'ta 12. Katta, 118 m² olduğu beyan edilen 3+1 dairenin 310.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(2.627 ₺/m²)
- **Kirazpınar Gayrimenkul 0 (532) 600 61 08**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 1. Etap'ta 13. Katta, 118 m² olduğu beyan edilen 3+1 dairenin 270.000 ₺ bedel ile satılık olduğu ancak talebin düşük olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.288 ₺/m²)
- **Kirazpınar Gayrimenkul 0 (532) 600 61 08**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 1. Etap'ta 11. Katta, 172 m² olduğu beyan edilen 4+1 dairenin 400.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(2.325 ₺/m²)
- **Sahibinden 0 (542) 411 16 68**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 1. Etap'ta 13. Katta, 128 m² olduğu beyan edilen 3+1 dairenin 350.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.734 ₺/m²)

- **Sahibinden 0 (532) 282 78 95**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 2. Etap'ta bahçe katta 118 m² olduğu beyan edilen 3+1 dairenin 227.500 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
(1.927 ₺/ m²)
- **Sahibinden 0 (536) 377 82 66**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 2. Etap'ta 1. katta 86 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairenin 260.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.921 ₺/ m²)
- **Sahibinden 0 (553) 133 11 22**
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede Emlak Konut 2. Etap'ta 1. katta 90 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairenin 245.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.722 ₺/ m²)
- **Match Gayrimenkul 0 (262) 641 04 45**
İnönü Mahallesinde 2 bloklu akıllı ev sistemi olan kapalı ve açık otoparklı, 2-3 ay sonra teslim edilecek 1. Katta konumlu 113 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairenin 360.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.185 ₺/ m²)

6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması

- **Şahinler Grup Yapı 0 (546) 893 55 97**
Arapçesme Mahallesinde Kavak Caddesine paralel sokakta 10 yıl kurumsal kiracılı 300 m² giriş + 150 m² asma katlı toplam 450 m² alanlı dükkanın 1.400.000 ₺ bedel ile satılık olduğu, 1.000.000 ₺ teklif gördüğü, içerisinde kurumsal kiracısı olduğu nedeni ile talep edilen fiyatın bu olduğu bilgileri edinilmiştir.
(İstenilen Değer: 3.111,11 ₺/ m²) (Teklif Edilen Değer:2.222 ₺/ m²)
- **Şahinler Grup Yapı 0 (546) 893 55 97**
Arapçesme Mahallesinde Kavak Caddesine cepheli, 140 m² giriş, 100 m² depolu toplam 240 m² alanlı dükkanın 1.150.000 ₺ bedel ile satılık olduğu, bilgisi edinilmiştir.
(4.791,66 ₺/ m²)
- **Remax Hayat 0 (530) 404 34 44**
Arapçesme Mahallesinde Şehit Onb. Oktay Kaya Caddesi üzerinde ve köşe konumlu çift cepheli, 157 m² giriş, 147 m² bodrum kağı toplam 304 m² kapalı alanlı, 20 m² bahçe kullanımlı dükkanın 1.250.000 ₺ bedel ile satılık olduğu ancak henüz arayan olmadığı, satılabilecek değerinin 900.000 ₺ - 1.000.000 ₺ civarında olabileceği bilgisi ve görüşü edinilmiştir.
(İstenilen değer: 4.111,84 ₺/ m²) (Görüş:2.960,52 ₺/ m² - 3.289,47 ₺/ m²)
- **Evkur İnşaat Emlak 0 (539) 847 97 32**
Arapçesme Mahallesinde Şehit Onb. Oktay Kaya Caddesi üzerinde 250 m² giriş, 50 m² bodrum katlı toplam 300 m² kapalı alanlı 2 adet dükkanın 800.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.666,66 ₺/ m²)
- **İmt Gayrimenkul 0 (538) 703 77 77**
Arapçesme Mahallesinde Şehit Onb. Oktay Kaya Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 140 m² giriş, 140 m² bodrum 140 m² asma katlı toplam 420 m² kapalı alanlı dükkanın 975.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.321,42 ₺/ m²)

- **Gizlibahçe Doğuş Gayrimenkul 0 (544) 443 33 65**
Arapçeşme Mahallesiinde Namık Kemal Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 100 m² giriş, 100 m² bodrum 65 m² asma katlı toplam 265 m² kapalı alanlı dükkanın 900.000 ₺ bedel ile yaklaşık 7 aydır satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.396 ₺/ m²)
- **Realty Word Cem Demir Gayrimenkul 0 (532) 543 58 07**
Sultan Orhan Mahallesiinde Yeni Bağdat Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 15 m² giriş, 110 m² bodrum katlı toplam 125 m² kapalı alanlı dükkanın 400.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.200 ₺/ m²)
- **Realty Word Trend 0 (532) 133 74 32**
Sultan Orhan Mahallesiinde Yeni Bağdat Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 15 m² giriş, 110 m² bodrum katlı toplam 410 m² kapalı alanlı dükkanın 1.750 .000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.268 ₺/ m²)

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkulün Arsa Değer ve Yapı Değer ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değer tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değer belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, ana caddeye cephe olmaları, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değer = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer (₺/m²)

Ada/Parsel	Yüzölçüm	Fonksiyon	Birim Değer,₺/m ²	Değer,₺
6437/1	6.337,96	Ticaret Alanı, KAKS: 1,00	850,00	5.387.266
Toplam				5.387.266

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (IV-B yapı sınıfı 1.177,00 ₺/m²) Projenin nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetler yaklaşık % 10 civarında arttırılmıştır.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler başlamamış olup ancak ruhsat alındığı için inşaat seviyesi % 2 olarak kabul edilmiştir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada/ Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı	Birim maliyet bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
Eski: 6158/1 Yeni: 6437/1	T3	17.882,00	IVB	1.250,00	22.352.500
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				5%	1.117.625
Toplam					23.470.125

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	5.387.266
Yapının Tamamlanma Oranı	2,00%
Yapının Mevcut Durum Değeri	469.403
Toplam Değer	5.856.669

Projenin mevcut durumundaki toplam değeri 5.856.669 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	5.387.266
Yapı Değeri	23.470.125
Toplam Değer	28.857.391

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 28.857.391 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir. Raporu konu proje kapsamında tarafımıza beyan edilen çarşaf liste yer almamaktadır. Proje analizinde satılabilir alan hesabı, yapı ruhsat alanları üzerinden hesaplanmıştır.

- Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1. Ve 2. Kısım projelerinde ruhsat alınmış ve onaylı çarşaf listeler hazırlanmıştır. İlgili projelerin ruhsatlarına esas ortak alan hariç inşaat alanlarının çarşaf listeye esas satılabilir alanlarına oranı ~ %20 si kadardır.
- Raporu konu projede satılabilir alanları hesabında mevcut ortak alanlar hariç ruhsat alanlarının (ofis ve işyeri) %20 fazlası alınmış ticari nitelikli ünitelerin satılabilir alanları hesaplanmıştır.
- Proje kapsamında satılabilir ticari ünite alanlarının %75'i satılabilir ofis alanı, %25 ise satılabilir dükkan alanı olarak kabul edilmiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Satılabilir Alan Bilgileri	
Toplam İnşaat Alanı, m²	17.882,00
Ticaret Alanı, m ²	8.468,00
Ortak Alan, m ²	9.414,00
Satılabilir Ticaret Alanı, m ² (Ticaret Alanının %20 fazlası)	10.161,60
Satılabilir Ofis Alanı, m ² (Satılabilir Ticaret Alanının %75'i)	7.621,20
Satılabilir Dükkan Alanı, m ² (Satılabilir Ticaret Alanının %25'i)	2.540,40
Toplam Satılabilir Alan, m²	10.161,60

İnşaat Maliyeti Varsayımları

Maliyet Hesabı	
Satılabilir Alan İnşaatı, m ²	10.161,60
Toplam İnşaat Alanı, m ²	17.882,00
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/m ²	1.312,50
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, \$/m ²	239,21
Toplam İnşaat Maliyeti, ₺	23.470.125,00
İnşaat Maliyeti, \$	4.277.561,60

İnşaat projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Tamamlanma Oranı, %	2%	3%	50%	%45

Satış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Ofis Satış Hızı, %	0%	2%	55%	43%
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	50%	50%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, ofisler için ortalama satış birim değeri 2.650,00 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 4.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Birim Satış Fiyatı	
Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	2.650,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	482,98
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	4.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$	729,02

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 13.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,4770 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,4868 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	33.042.996
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	10.750.048

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevede; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen gelirlerin bugünkü değeri takdir edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	28.857.391
Gelir Yaklaşımı	33.042.996

Ayrıca gelir yaklaşımı ile projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmış, gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Arsa Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	5.387.266
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	10.750.048

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için 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 taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında 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, 6437 ada 1 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 3. Kısım Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değerinin güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 6437 ada 1 parsel üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 3. Kısım Projesi'nin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer Takdiri	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	5.856.669	1.067.411
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	33.042.996	6.022.271



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