

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ YER ALAN  
14 ADET PARSEL  
(KIRAZPINAR MAHALLESİNDE  
YER ALAN 14 ADET PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	03.10.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	04.10.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	10.10.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	11.10.2019
<b>RAPOR NO</b>	EML-1910006
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ KIRAZPINAR MAHALLESİ 2627 ADA 8-9, 2634 ADA 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 ADA 16-18, 2639 ADA 2 ve 6435 ADA 2 PARSELLER
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GEBZE İLÇESİ KIRAZPINAR MAHALLESİ 2782 SOKAK, 2784/2 SOKAK VE 2744 SOKAKDA YER ALAN 14 ADET PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Onur BÜYÜK (Lisans No: 404674) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar Durum Yazısı ( Kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgeleri
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 14 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 14 parselde kain taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİNDE 14 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.10.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ KİRAZPINAR MAHALLESİ 2627 ADA 8-9, 2634 ADA 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 ADA 16-18, 2639 ADA 2 ve 6435 ADA 2 PARSELLER
İMAR DURUMU	2627 ADA 8-9, 2634 ADA 1-2-6-7-8-9-12-13, 2636 ADA 16-18, 2639 ADA 2 PARSEL 1/1000 ölçekli planları bulunmamaktadır. 6435 ADA 2 PARSEL, Emsal:1.25, "Kreş"
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
14 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	2.601.192,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GÜZELLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM

MÜLKİYET LİSTESİ									
ADA NO	PARSEL NO	MAHALLESİ	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
2627	8	GÜZELLER	ARSA	308,00	29.06.2009	16686	63	6157	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2627	9	GÜZELLER	ARSA	311,00	29.06.2009	16686	63	6158	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2634	1	GÜZELLER	ARSA	344,00	29.06.2009	16686	63	6231	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2634	2	GÜZELLER	ARSA	216,00	29.06.2009	16686	63	6232	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2634	6	GÜZELLER	ARSA	247,00	29.06.2009	16686	63	6236	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2634	7	GÜZELLER	ARSA	273,00	29.06.2009	16686	64	6237	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2634	8	GÜZELLER	ARSA	298,00	29.06.2009	16686	64	6238	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2634	9	GÜZELLER	ARSA	279,00	29.06.2009	16686	64	6239	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2634	12	GÜZELLER	ARSA	359,00	29.06.2009	16686	64	6242	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2634	13	GÜZELLER	ARSA	249,00	29.06.2009	16686	64	6243	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2636	16	GÜZELLER	ARSA	401,00	29.06.2009	16686	64	6273	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2636	18	GÜZELLER	ARSA	407,00	29.06.2009	16686	64	6275	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
2639	2	GÜZELLER	ARSA	223,00	29.06.2009	16686	64	6291	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
6435	2	GÜZELLER	KREŞ	3.566,73	07.05.2018	9946	173	7138	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.



Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 03.10.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

**2639 Ada 2 Parsel ve 2636 ada 16 parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.**

**2627 Ada 8 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2627 Ada 9 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2634 Ada 1 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2634 Ada 2 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2634 Ada 6 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2634 Ada 7 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2634 Ada 8 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2634 Ada 9 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2634 Ada 12 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2634 Ada 13 Parsel üzerinde;**

Beyan: 3194/18 md imar düzenemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494 sayılı yazısı. 22.11.2007 tarih 13620 yev.

**2636 Ada 18 Parsel üzerinde;**

Şerh: Ön Alım Hakkının Tesisi Şufa Hakkı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Lehine Şufa Hakkı (13/06/2008 tarih 8428 yevmiye)

**6435 Ada 2 Parsel üzerinde;**

Beyan: 5084 S.Y gereği belirtme (binasız) (belediye ve hazine mallarının bedelsiz devir edilmesi eski 4325 sy kanun) kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla telep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazine ye iade edilir. Toplu Konut hissesine. 08.04.2008 tarih 4847 yev.

Şerh: Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. 26.03.2013 tarih 4712 yev.

Şerh: Diğer (Konusu: 775 SAYILI KANUN UYARINCA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİDİR. ) 15.04.2013 tarih 6038 yev.

Beyan: 2942 S.Y. 7. maddesi gereği belirtmenin tesisi (kamulaştırılacaktır) Türkiye Elektrik Üretim İletim Anonim Şirketi 05/05/1997 tarih 794 sayılı yazısı. 07.05.1997 tarih 2228 yev.

**Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.**

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son 3 yıllık dönem içerisinde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

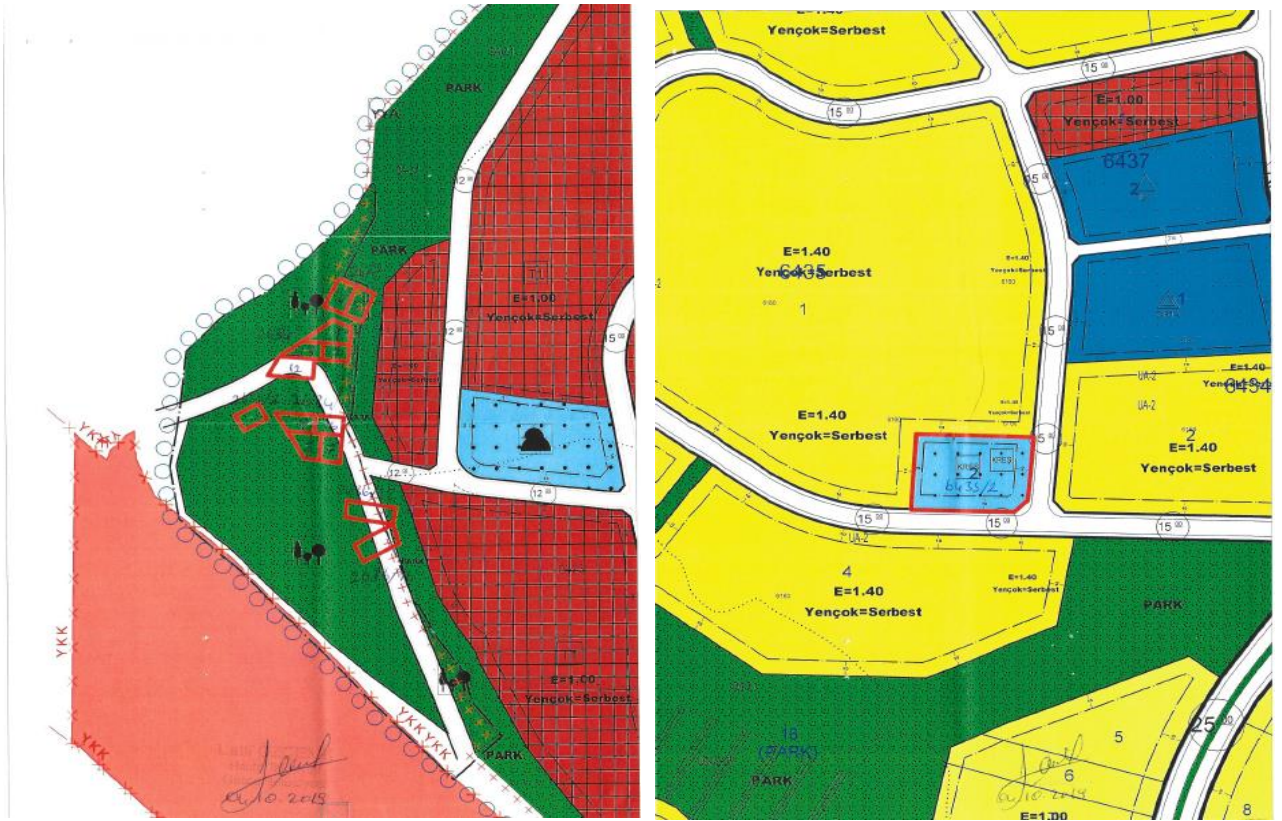
Gebze Belediyesi'nden alınan 07.10.2019 tarih 96473191.310.05.02/2777/668690 sayılı imar durumu yazısına göre;

Değerlemeye konu taşınmazlarında yer aldığı parsellerden 6435 ada 2 parsel TOKİ tarafından hazırlanan 22.05.2017 tarih 2322 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kreş alanında kalmaktadır. Emsal=1.25'tir. Söz konusu 6435 ada 2 nolu parselin bulunduğu bölgede Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/547 Esas no ile İmar uygulamasına yönelik yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu kalan 13 adet parsel ise Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2019 tarih ve 71 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planında kalmaktadır. Bu plana göre;

2627 ada 8 ve 9, 2634 ada 1, 2, 8 ve 9, 2639 ada 2 nolu parseller rekreasyon alanı, 2634 ada 6, 7, 12 ve 13, 2636 ada 16 ve 18 nolu parseller, kısmen yol kısmen de rekreasyon alanında kalmaktadır.

Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Emsal İnşaat Hakkı	Fonksiyon Alanı	İnşaat Hakkı
2627	8	308,00		Rekreasyon	
2627	9	311,00		Rekreasyon	
2634	1	344,00		Rekreasyon	
2634	2	216,00		Rekreasyon	
2634	6	247,00		Rekreasyon+Yol	
2634	7	273,00		Rekreasyon+Yol	
2634	8	298,00		Rekreasyon	
2634	9	279,00		Rekreasyon	
2634	12	359,00		Rekreasyon+Yol	
2634	13	249,00		Rekreasyon+Yol	
2639	16	401,00		Rekreasyon+Yol	
2639	18	407,00		Rekreasyon+Yol	
2639	2	223,00		Rekreasyon	
6435	2	3.566,73	1,25	Kreş	4.458,41
<b>Toplam</b>		<b>7.481,73</b>			



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

6435 ada 2 nolu parsel TOKİ tarafından hazırlanan 22.05.2017 ve 2322 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli planda kalmakta olup, bu bölgede Kocaeli 2.İdare Mahkemesi'nin 2018/547 Esas no ile imar uygulanmasına yönelik yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

2634 ada 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12 ve 13, 2636 ada 16 ve 18, 2639 ada 8 ve 9 nolu parseller 18.06.2010 tarih 355 sayılı karar ile onaylanan Kirazpınar-Güzeller-Sultanorhan mahalleleri geçekundu önleme bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planında rekreasyon alanı olarak ilan edildikten sonra, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 14.02.2019 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde tarafımıza gösterilen dosyada 02.02.2017 tarih ve 2016/1030 ve 2016/1031 Esas numarası ile özette 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.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Parseller için hali hazırda onaylanmış her hangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, 6435 ada 2 parsel için 1/1000 ölçekli mahkeme kararı ile imar uygulamasına yönelik yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. Diğer parseller için de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi'nde yer alan muhtelif yerlerde toplam 14 adet parseldir. 1/5000 ölçekli nazım imar planında kalan 13 adet parselin alanı 3.915,00 m<sup>2</sup>, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kreş alanında kalan parselin alanı 3.566,73 m<sup>2</sup> dir. Değerleme konusu parsellerin toplam alanı 7.481,73 m<sup>2</sup> dir.

Mevcutta parseller boş durumdadır. Değerleme konusu taşınmazlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parsellerdir. Bu kapsamda parsellerin üzerinde herhangi bir gayrimenkul projesi geliştirilememektedir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Yeni Bağdat Caddesine yakın konumdadır. Yakın çevresinde Toki Kirazpınar Evleri, Gebze Emlak Konutları 1. ve 2. Etap evleri, Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi, boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. 6435 ada 2 parsel Gebze Emlak Konut 3. Etap projesi yanında yer almaktadır.

Anadolu Otoyolu üzerinde Ankara istikametine ilerlerken İzmit tabelasından sağa doğru çıkış yapılarak D-100 Karayolu'na giriş yapılır. D-100 Karayolu üzerinde 900 m ilerleyip sağa Gebze Organize Sanayi Yolu'na dönülür. Sanayi yolu üzerinde 1.6 km devam edildikten sonra sağa Yeni Bağdat Caddesi'ne girilir. Yeni Bağdat Caddesi üzerinde ilerledikten sonra farklı konumlarda bulunan incelemeye konu taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.



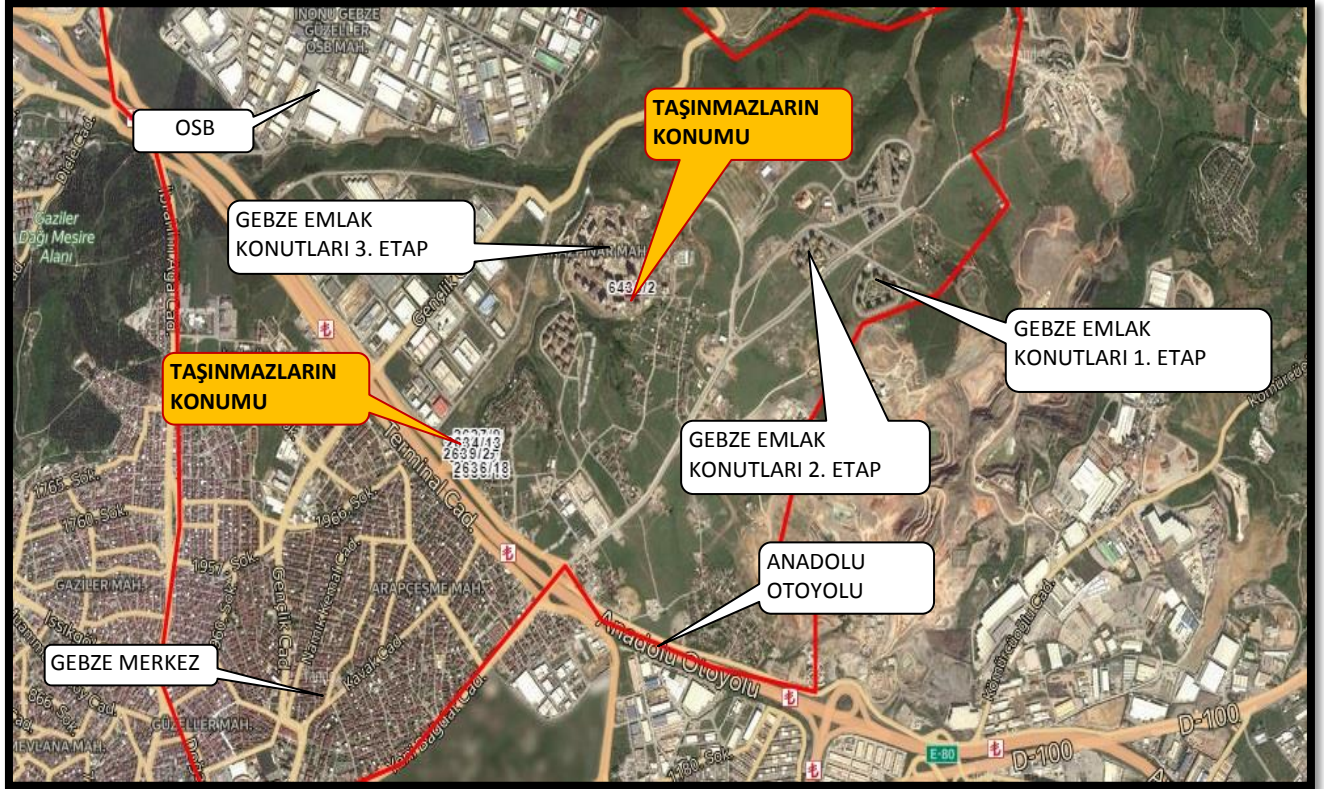






### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli İli, Gebze İlçesi Kirazpınar Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Yeni yeni gelişmekte olan bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna ~1.8 km, D-100 Karayolu'na takribi ~3.4 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na ~28 km, Eskişehir-Topçular Arabalı Vapur İskelesi'ne ~11 km, Osmangazi köprüsüne ~12 km uzaklıktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi'nde konumlu toplam 7.481,73 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 14 adet parseldir. Taşınmazların her biri farklı geometrik şekillerde olup, eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Mevcutta parseller boş durumda olup, 6435 ada 2 parselin çevresi ahşap ile çevrilmiştir. Diğer 13 adet parsel ise boş durumda olup, üzerinde bakımsız otlar bulunmaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 '- 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km<sup>2</sup>'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %0,27'dir. Km<sup>2</sup> ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına 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'yi 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 97 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 imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.





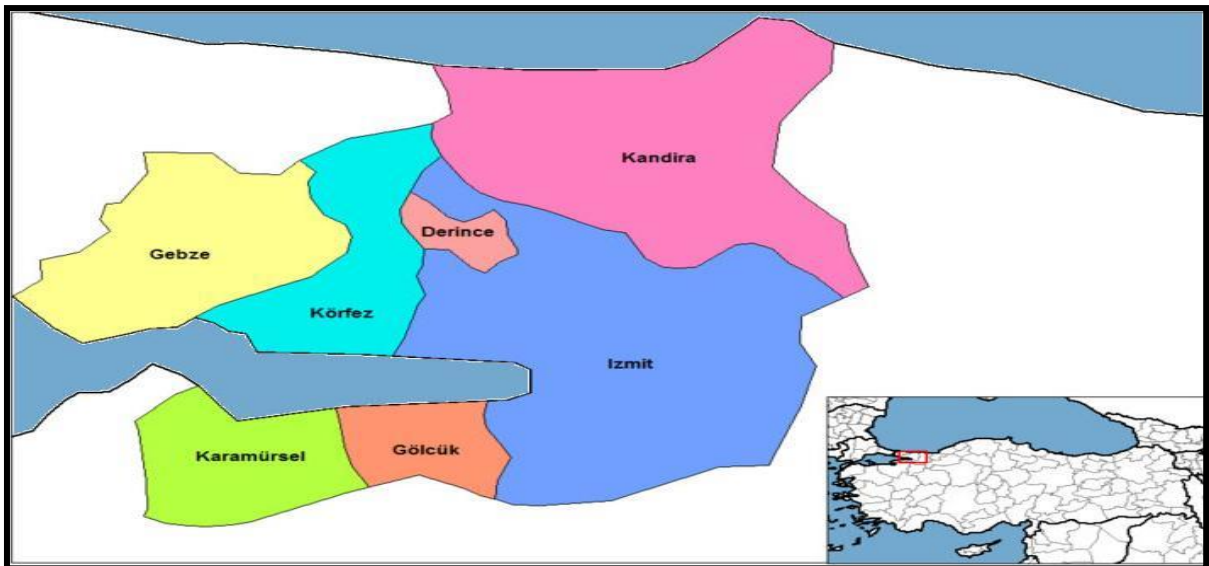
Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.906.391 kişidir.

#### 4.1.2 - Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesinin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişeye büyüyen bir ilçesidir. Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır. Gebze nüfusu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 371.000 kişidir.

Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli iline bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuştur. Yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi bölgesidir. Gebze ana ulaşım yolları üzerindeki konumu nedeni ile uzun yıllar Anadolu'dan İstanbul'a göç eden Anadolu halkının, İstanbul'dan önce uğradığı bir ayak olmuştur. İstanbul nüfusunun 10 milyonu aşması kentin sorunlarını artırmış, sanayi tesislerinin İstanbul dışında yerleşmesine gereksinim duyulmuştur. Yeni yerleşim yeri arayışlarının bir sonucu olarak, sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu İstanbul'a en yakın konumda olan Gebze'ye akın etmiştir. Toprağın maliyetinin ucuz ve kolay bulunur oluşu Gebze'yi sanayinin cazibe merkezi haline getirmiştir. Kentin, limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM karayollarının birbirine çok yakın bir alanında kurulmuş olması, havalimanlarına ve demiryollarına yakınlığı, hem Avrupa'ya yapılacak ticarete hem de Anadolu, Orta Asya ve Orta Anadolu'ya geçiş için taşıma kolaylıkları sunmaktadır.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Ulaşım imkanları iyidir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* 13 adet parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.
- \* 13 adet parsel 1/5000 ölçekli rekreasyon alanında kalmaktadır.
- \* 6435 ada 2 parsel Kreş alanında kalmaktadır.
- \* Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

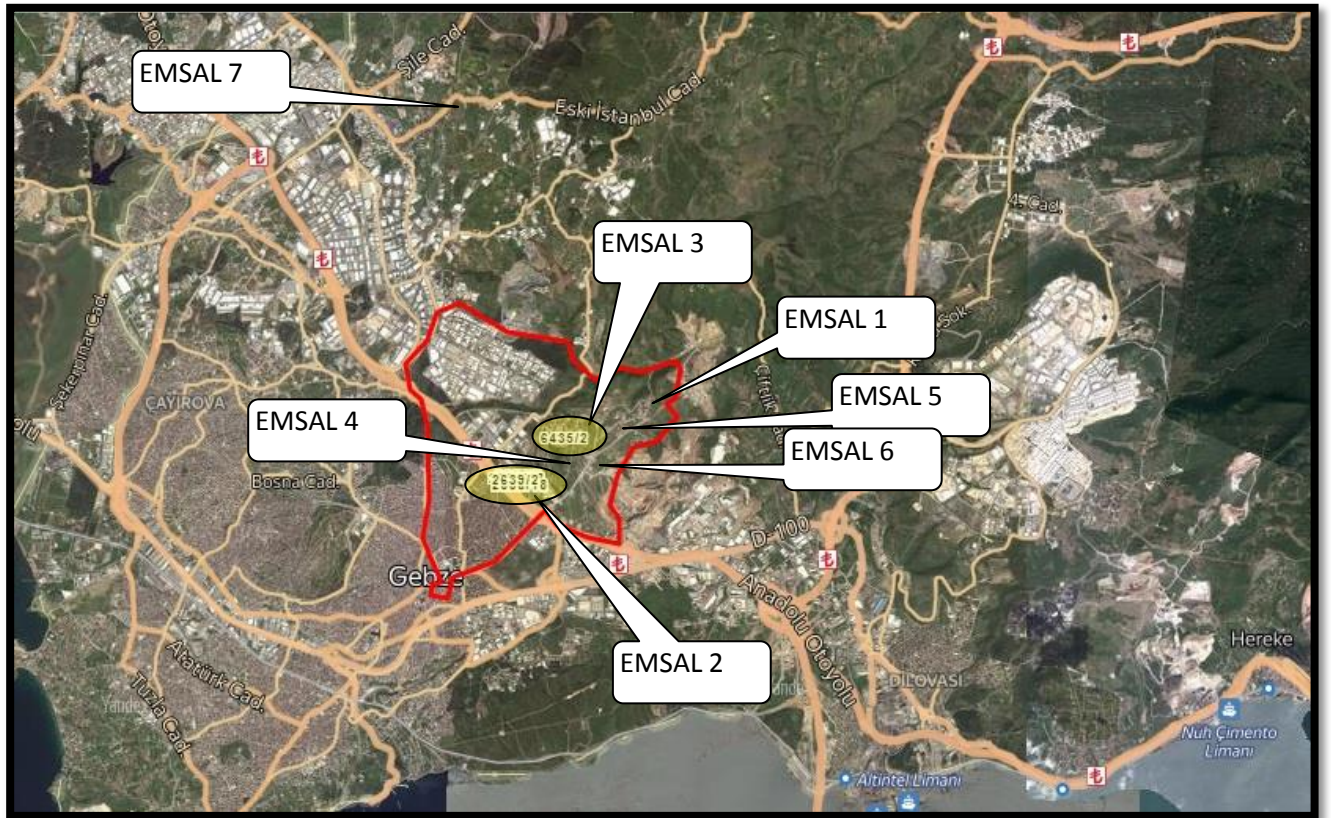


## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Kocaeli ili Gebze ilçesinde yer alan 14 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri



#### 1 Kayalar Gayrimenkul

Tel 0533 266 06 56

Aynı bölgede yakınında bulunan cade cephe (6424 ada 1 parsel) emsal:1.00, konut imarlı 3300 m<sup>2</sup> arsa 3.300.000.-TL pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	3300 .-M <sup>2</sup>	3.300.000 .-TL	1.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

## 2 Remax Eksen

Tel 0507 680 80 40

Aynı bölgede yakınında bulunan otobana cepheli emsal:1.50, h:serbest, ticaret imarlı 3861 m<sup>2</sup> arsa 6.500.000.-TL pazarlanmaktadır. (uzun zamandan beri satılık olduğu ve daha önce 4.000.000 TL olarak satış rakamı olarak istenmekteydi)

<b>SATILIK</b>	3861 .-M <sup>2</sup>	6.500.000 .-TL	1.684 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

## 3 Sahibinden

Tel 0532 559 00 30

Aynı bölgede yakınında bulunan (6452 ada 3 parsel) emsal:1.00, h:serbest, konut imarlı 3863 m<sup>2</sup> arsa 3.450.000.-TL pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	3863 .-M <sup>2</sup>	3.450.000 .-TL	893 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

## 4 Ahmet Kara Gayrimenkul

Tel 0262 727 35 70

Aynı bölgede yakınında bulunan (6474 ada 5 parsel) emsal:1.50, h:serbest, ticaret imarlı 3374 m<sup>2</sup> arsa 4.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	3374 .-M <sup>2</sup>	4.500.000 .-TL	1.334 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

## 5 CBR Gayrimenkul

Tel 0545 378 50 90

Aynı bölgede yakınında bulunan (6417 ada 4 parsel) emsal:1.00, h:serbest, konut imarlı 4155 m<sup>2</sup> arsa 3.150.000.-TL pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	4155 .-M <sup>2</sup>	3.150.000 .-TL	758 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

## 6 Sahibinden

Tel 0542 673 97 71

Aynı bölgede yakınında bulunan (6432 ada 3 parsel) emsal:1.00, konut imarlı 6018 m<sup>2</sup> arsanın 71 m<sup>2</sup> hissesi 70.000.-TL pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	71 .-M <sup>2</sup>	70.000 .-TL	986 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

## 7 Ayyapı Gayrimenkul

Tel 0 533 613 16 36

Gebze ilçesinde Balçık bölgesinde yer alan Karayolları tarafından istimlak alanında kaldığı bilgisi alınan 3200 m<sup>2</sup> iki adet arsa 1.150.000.-TL pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	3200 .-M <sup>2</sup>	1.150.000 .-TL	359 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 6435 ada 2 parsel seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve diğer parsellerin imar şartları, konumu, karşılaştırılarak m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 250-750 TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle büyük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Kreş alanında kalan parsel 400 TL takdir edilmiş olup, rekreasyon alanında kalan parseller için konumu, büyüklüğü dikkate alınarak 300 TL olabileceği öngörülmüştür.

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

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



<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (6435 ADA 2 PARSEL)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 3	E - 7
SATIŞ FİYATI		3.300.000	3.450.000	1.150.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3.566,73 m <sup>2</sup>	3.300	3.863	3.200
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.000	893	359
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1,25	E:1,00	E:1,00	imarsız
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	Kreş	KONUT	KONUT	yol
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK İYİ -35%	ÇOK İYİ -35%	KÖTÜ 15%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	Arsa	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-60%	-59%	20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>400</b>	<b>404</b>	<b>364</b>	<b>431</b>

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2627	8	308,00	300	92.400 TL
2627	9	311,00	300	93.300 TL
2634	1	344,00	300	103.200 TL
2634	2	216,00	300	64.800 TL
2634	6	247,00	300	74.100 TL
2634	7	273,00	300	81.900 TL
2634	8	298,00	300	89.400 TL
2634	9	279,00	300	83.700 TL
2634	12	359,00	300	107.700 TL
2634	13	249,00	300	74.700 TL
2636	16	401,00	300	120.300 TL
2636	18	407,00	300	122.100 TL
2639	2	223,00	300	66.900 TL
6435	2	3.566,73	400	1.426.692 TL
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)</b>				<b>2.601.192 TL</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsellerin yapılaşma koşulları proje geliştirmeye uygun olmaması nedeni ile bu yöntem uygulanmamıştır.

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseller olması nedeni ile ilgili kamu kuruluşlarının kamulaştırılmalarının en etkin ve verimli kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
14 Parselin Arsa Değeri (-.TL)	2.601.192,00

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

Pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır

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

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

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

### Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Belediyede yapılan incelemelerde parsellere ait herhangi bir ruhsat - mimari proje vb. gibi evraka da rastlanılmamıştır. Taşınmazlar takbis kaydın da arsa niteliklidir.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu iki taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

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

Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 14 adet taşınmazın ;

11.10.2019 tarihli toplam değeri için ;

**2.601.192 .-TL**

**(İki Milyon Altı Yüz Bir Bin Yüz Doksan İki Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.069.407 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

14 PARSELİN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>2.601.192</b>	<b>442.304</b>	<b>401.357</b>	<b>3.069.407</b>

1 USD = 5,8810 .-TL 10.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,4810 .-TL 10.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Onur BÜYÜK**

Lisans No: 404674

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
  - \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
  - \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır..
  - \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
  - \* Bu rapor, SPK ve BDDK mevzuatlı işlemlerde kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.
- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.