

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



KOCAELİ GEBZE  
GÜZELLER 27 ADET PARSEL

2017/0280

22.12.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine ve 17.11.2017 ek protokole istinaden, 22.12.2017 tarihinde, 2017/0280 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

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

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
EK PROTOKOL TARİHİ	17.11.2017
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2017
RAPOR TARİHİ	22.12.2017
RAPOR NO	2017/0280
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKKI	Hisseli Mülkiyet
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kirazpınar Mahallesi (Güzeller) Sınırları İçerisinde Yer Alan 27 Adet Parsel Gebze / KOCAELİ
KOORDİNATLARI	Referans -40.492572, 29.281235 (6142 Ada 1 Parsel)
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Raporun 3.2. Bölümü.
İMAR DURUMU	Bkz. raporun 4.3. bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 27 adet parselin güncel pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
27 Adet Parselin Tamamı/Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Karşılığının KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri	8.783.908,00	2.293.448,56
27 Adet Parselin Tamamı/Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Karşılığının KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri	10.365.011,44	2.706.269,31

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,83 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)



## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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



## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	11
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	30
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	33
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	33
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	33
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	34
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler/ Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	36
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	36
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	36
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	36
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	36
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	36
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	37
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> .....	38
4.1.	Değer Tanımları.....	38
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer).....	38
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	38
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	38
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	39
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	39
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	39

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	39
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	40
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları .....	40
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	40
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	40
4.3.2.	Varsayımlar .....	41
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	41
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	42
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield).....	42
4.3.6.	Şerefiye .....	42
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	42
4.3.8.	Rapor Tarihi .....	42
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....</b>	<b>43</b>
5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	43
5.2.	2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme .....	43
5.3.	Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar.....	49
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	50
5.4.1.	Kocaeli İli.....	50
5.4.2.	Gebze İlçesi*.....	52
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....</b>	<b>54</b>
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	54
6.2.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti .....	55
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	59
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>60</b>



**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 22.12.2017 tarihinde, 2017/0280 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 2627/8, 2627/9, 2634/1, 2634/2, 2634/6, 2634/7, 2634/8, 2634/9, 2634/12, 2634/13, 2636/16, 2636/18, 2639/2, 6142/1, 6183/12, 6151/3, 6183/15, 6179/4, 6139/7, 6155/11, 6124/7, 6135/16, 6135/18, 6135/7, 6163/5, 6183/11, 6135/13 nolu ada/parsellerin piyasa değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 22.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

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



## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Müşterimiz talebi doğrultusunda söz konusu parseller üzerinde yer alan kaçak yapılar ekspertiz dışı bırakılmıştır.

### 3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi sınırlarında konumlu ve tapuda Güzeller Mahallesi'nde yer alan toplam 27 adet parseldir. Taşınmazlar Gebze ilçe merkezinin kuzeyinde konumlanmaktadır. Dağınık bir şekilde geniş bir araziye yayılmış olan parsellerin yer aldığı bölge Anadolu Otoyolunun kuzeyinde, GEPOSB'nin (Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi) doğusunda, Tavşanlı yerleşimi birimi, Gebze Sanayi Bölgesi ve Kastamonu Entegre tesislerinin batısında konumlanmaktadır.

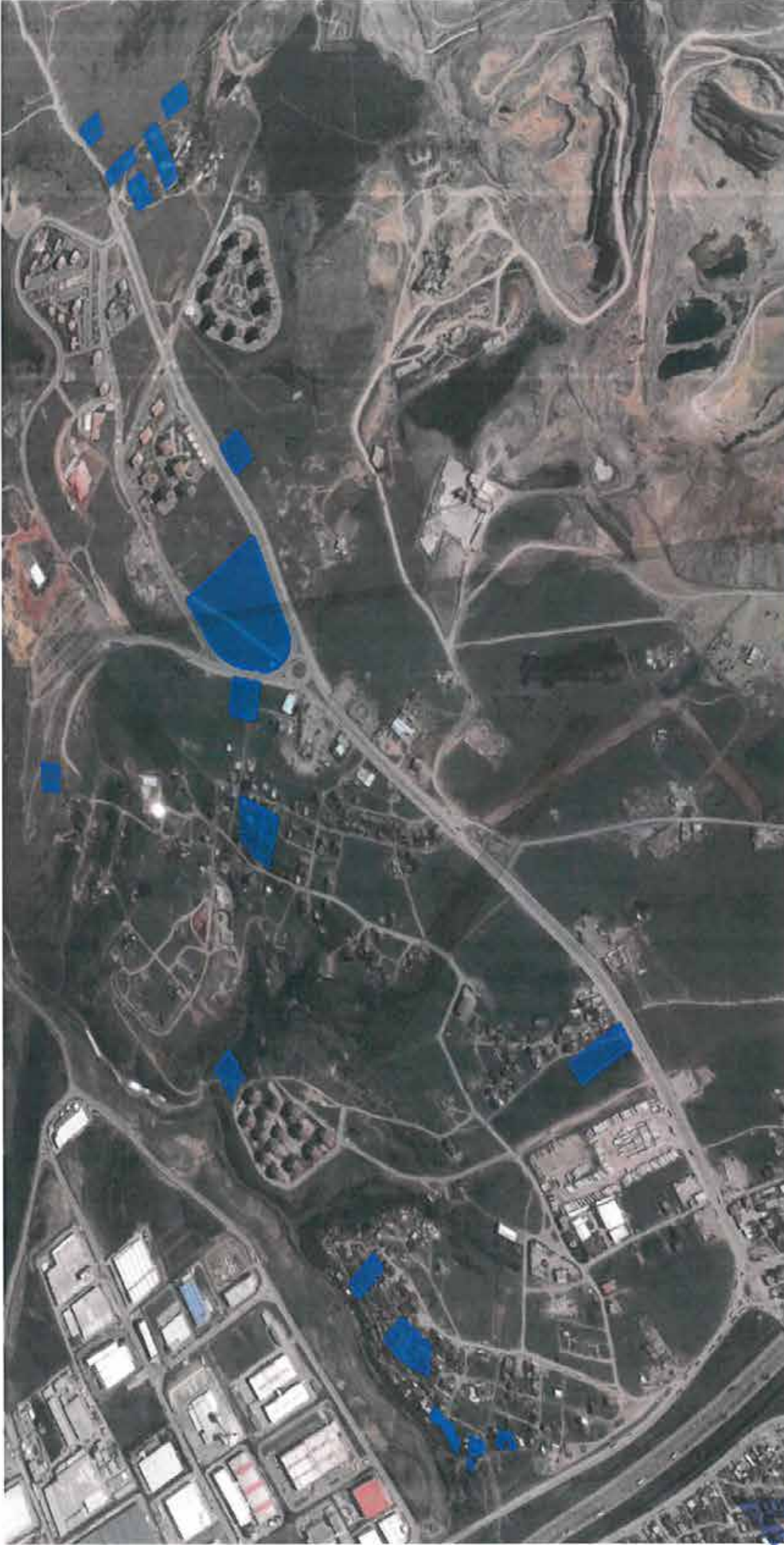
Bölge Kirazpınar olarak bilinmekte olup yer yer konut siteleri, yasa dışı yapılanma alanları, taş ocağı tesisleri, tır parkı ve boş araziler yer almaktadır. Bölgede yer yer yeni site tarzında yapılaşmalar gözlemlenmekte olup TOKİ Gebze Konutları, Mutlukent Toplu Konut Alanı ve Gebze Emlak Konutları yer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

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

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







### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parsellerin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup aşağıdaki tablo olarak sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

**İLİ** : Kocaeli  
**İLÇESİ** : Gebze  
**MAHALLESİ** : Güzeller  
**NİTELİĞİ** : Arsa

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hissesine Düşen m <sup>2</sup>	Cilt No	Sayfa No
1	2627	8	308,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	308,00	63	6157
2	2627	9	311,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	311,00	63	6158
3	2634	1	344,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	344,00	63	6231
4	2634	2	216,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	216,00	63	6232
5	2634	6	247,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	247,00	63	6236
6	2634	7	273,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	273,00	64	6237
7	2634	8	298,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	298,00	64	6238
8	2634	9	279,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	279,00	64	6239
9	2634	12	359,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	359,00	64	6242
10	2634	13	249,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	249,00	64	6243
11	2636	16	401,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	401,00	64	6273
12	2636	18	407,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	407,00	64	6275
13	2639	2	223,00	Emlak Konut GYO A.Ş.	1	1	223,00	64	6291
14	6124	7	3.250,45	Sevim Zengin	17350	325045	173,50	164	16173
					17350	325045	173,50		
				Recep Göçer	33800	325045	338,00		
				Ali Okur	26400	325045	264,00		
				Hasan Gündüz Arıkan	27700	325045	277,00		
					23900	325045	239,00		
				Maliye Hazinesi	41845	325045	418,45		
				Ramazan Yağız	43400	325045	434,00		
				Güler Gencer	1695	65009	84,75		
				Bülent Gencer	5085	65009	254,25		
			Emlak Konut GYO A.Ş.	11880	65009	594,00			
15	6135	13	3.000,00	Aysun KOCA	20000	300000	200,00	165	16274
				Mehmet Yıldırım	27300	300000	273,00		
				Sevil Amanvermez	21700	300000	217,00		
				Maliye Hazinesi	81300	300000	813,00		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	499	1000	1.497,00		



Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hissesine Düşen m²	Cilt No	Sayfa No
16	6135	16	5.062,00	Edhem Serbes	34500	506200	345,00	165	16277
					43800	506200	438,00		
				Mustafa Serbes	24800	506200	248,00		
					31000	506200	310,00		
				Neriman Serbes	31600	506200	316,00		
				Meliha Ataş	27400	506200	274,00		
				Necip Sönmez	26300	506200	263,00		
					28500	506200	285,00		
					62500	506200	625,00		
					72500	506200	725,00		
					30300	506200	303,00		
					29600	506200	296,00		
Emlak Konut GYO A.Ş.	29000	506200	290,00						
Emlak Konut GYO A.Ş.	172	2531	344,00						
17	6135	18	3.000,00	Gülsevım Altuntaş	43400	300000	434,00	165	16280
				Mustafa Varilci	27800	300000	278,00		
				Sercan Güney	32800	300000	328,00		
				Maliye Hazinesi	130500	300000	1.305,00		
				Yüksel Ateş	32400	300000	324,00		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	331	3000	331,00		
18	6135	7	3.000,00	Ahmet Gökçe	32400	300000	324,00	165	16268
				Hakkı Akça	32700	300000	327,00		
				Maliye Hazinesi	100900	300000	1.009,00		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	67	150	1.340,00		
19	6139	7	4.021,00	Edhem Serbes	22800	402100	228,00	165	16315
					25200	402100	252,00		
				Mustafa Serbes	27600	402100	276,00		
					22200	402100	222,00		
				Fevzi Ertencan	52300	402100	523,00		
				Kemal Baltacı	23300	402100	233,00		
				Kıbar Baş	22400	402100	224,00		
				Necip Sönmez	24200	402100	242,00		
					21300	402100	213,00		
					20800	402100	208,00		
					24100	402100	241,00		
					24700	402100	247,00		
Emlak Konut GYO A.Ş.	25900	402100	259,00						
Emlak Konut GYO A.Ş.	653	4021	653,00						

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hissesine Düşen m <sup>2</sup>	Cilt No	Sayfa No
20	6142	1	44.150,82	Hüseyin Yücetombullar	28400	4415082	284,00	165	16334
				İbrahim	159000	4415082	1.590,00		
				İrfan Duru Göçeoğlu	850	4415082	8,50		
					800	4415082	8,00		
				Mahbup Yıldız	18200	4415082	182,00		
				Mehmet Erdoğan Yücetombullar	900	4415082	9,00		
				Metin Özer	5100	4415082	51,00		
				Nefise Yücetombullar	900	4415082	9,00		
				Nimet Sun	1150	4415082	11,50		
				Sakine Özer	3300	4415082	33,00		
				Saygın Süzer	29200	4415082	292,00		
				Selvet Keskin	49500	4415082	495,00		
				Aysun Özyazan	1150	4415082	11,50		
				Derya Özer	5100	4415082	51,00		
				Didar Göçeoğlu	850	4415082	8,50		
					800	4415082	8,00		
				Ebru Sun	1150	4415082	11,50		
				Emine Yücetombullar	32100	4415082	321,00		
				Emre Vasfi Sun	1150	4415082	11,50		
				Esat Yücetombullar	900	4415082	9,00		
				Hanife Asuman Yılmaz	900	4415082	9,00		
				Hava Keskin	141800	4415082	1.418,00		
				Şadiye	15000	4415082	150,00		
				Tavlaşoğlu İnş. San. ve Tic. A.Ş.	50600	4415082	506,00		
				Kocaeli Büyükşehir Belediyesi	284	4415082	2,84		
					427	4415082	4,27		
					3584	4415082	35,84		
				Limak İnş.San.veTic.A.Ş.	12911	4415082	129,11		
				Mehmet Kaymakçı	3620	4415082	36,20		
				Mustafa Öztürk	79700	4415082	797,00		
				Nail Katipoğulları	2758	4415082	27,58		
				Özge Katipoğulları	1121	4415082	11,21		
				Öznur Katipoğulları	517	4415082	5,17		
				Saime Sevim	1839	4415082	18,39		
				Sena Türker	690	4415082	6,90		
				Serdar Babacan	4138	4415082	41,38		
				Seyit Katipoğulları	1121	4415082	11,21		
				Adnan Türker	1839	4415082	18,39		
				Arif Katipoğulları	2758	4415082	27,58		
				Ayhan Elmas	2758	4415082	27,58		
Beyhan Kaymakçı	1034	4415082	10,34						
Fatma Yaşar Ağaık	207200	4415082	2.072,00						
Feride Özkan	4200	4415082	42,00						
Gönül Türker	460	4415082	4,60						
Hafize Özgün	3200	4415082	32,00						



Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hissesine Düşen m <sup>2</sup>	Cilt No	Sayfa No
20	6142	1	44.150,82	Sibel Türker	690	4415082	6,90		
				Şenay Kirmani	4138	4415082	41,38		
				Tülay Küçükylmaz	3620	4415082	36,20		
				Veysel Can	3689	4415082	36,89		
				Mustafa Kemal Yeni	28300	4415082	283,00		
				Maliye Hazinesi	385825	4415082	3.858,25		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	368000	4415082	3.680,00		
					285900	4415082	2.859,00		
				Maliye Hazinesi	12918	4415082	129,18		
				Hasan Çıkrıkçıoğlu	468900	4415082	4.689,00		
				Selahattin Yıldız	29700	4415082	297,00		
				Mehmet Altürk	15550	735847	933,00		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd. Bşk.	1845143	4415082	18.451,43						
21	6151	3	5.708,19	Ayşe Yabancı	29400	570819	294,00	167	16474
				Dursun Aydın	32000	570819	320,00		
				Mehmet Aydın	31700	570819	317,00		
				Mehmet Yardım	24400	570819	244,00		
				Orhan Memiş	32300	570819	323,00		
				Maliye Hazinesi	39438	570819	394,38		
					26200	570819	262,00		
				Serdar Babacan	190000	570819	1.900,00		
				TOKİ	18081	570819	180,81		
				Mehmet Çağlar	74000	570819	740,00		
				Rüştü Gengönlü	24400	570819	244,00		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	16300	190273	489,00		
22	6155	11	5971,39	Maliye Hazinesi	131330	597139	1.313,30	167	16512
				Mehmet Yalvaç	30600	597139	306,00		
				Erdal Oruç	24400	597139	244,00		
					26400	597139	264,00		
				Mümün Türksöy	22550	597139	225,50		
				Necip Türksöy	22550	597139	225,50		
				Cemal Tuncer	20000	597139	200,00		
					20000	597139	200,00		
				Fikri Aydınoglu	24000	597139	240,00		
				TOKİ	60209	597139	602,09		
				Abdulmecit Yalvaç	24700	597139	247,00		
					24400	597139	244,00		
				Hüseyin Yıldız	25300	597139	253,00		
				Limak İnş.San.veTic.A.Ş.	24600	597139	246,00		
					34700	597139	347,00		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	27000	597139	270,00		
Emlak Konut GYO A.Ş.	54400	597139	544,00						

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hissesine Düşen m²	Cilt No	Sayfa No
23	6163	5	4.128,01	Elmas Otomotiv İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.	53400	412801	534,00	168	16567
				Aysel Önal	25300	412801	253,00		
				Eren Orhan	24100	412801	241,00		
				Fatma Yıldız	24700	412801	247,00		
				Hasan Özdemir	26700	412801	267,00		
				Selim Yıldız	32300	412801	323,00		
				Şenel Şanlıtürk	35700	412801	357,00		
					40000	412801	400,00		
				Fevzi Ertencan	31200	412801	312,00		
				Maliye Hazinesi	90701	412801	907,01		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	28700	412801	287,00		
24	6179	4	5.497,79	TOKİ	4038	549779	40,38	169	16711
				Maliye Hazinesi	6622	549779	66,22		
					886	549779	8,86		
					12433	549779	124,33		
				Serdar Babacan	105900	549779	1.059,00		
					330800	549779	3.308,00		
Emlak Konut GYO A.Ş.	89100	549779	891,00						
25	6183	11	4.093,04	Ahmet Çınar	27800	409304	278,00	169	16744
				Ali Özalp	29900	409304	299,00		
				Ayşe Yalın	27800	409304	278,00		
				Kerim Güldal	27200	409304	272,00		
				Ertuğrul Güvendi	30600	409304	306,00		
				Eyüp Tozlu	27500	409304	275,00		
				Ahmet Serbes	38301	409304	383,01		
					27000	409304	270,00		
					33700	409304	337,00		
					28600	409304	286,00		
				Neriman Serbes	26700	409304	267,00		
				Maliye Hazinesi	14938	409304	149,38		
				TOKİ	9865	409304	98,65		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	7425	51163	594,00		
26	6183	12	3.483,56	Mehmet Arslan	30024	348356	300,24	169	16745
				Gebze Güzeller Mahallesi Eğitim Çağındaki Öğrencilere Yardım Derneği	25237	348356	252,37		
				Mehmet Toy	32010	348356	320,10		
				Muhittin Keleş	29220	348356	292,20		
				Hakan Balci	26022	348356	260,22		
				Hasan Ünal	26251	348356	262,51		
				Limak İnş.San.veTic.A.Ş.	24654	348356	246,54		
				Maliye Hazinesi	8981	348356	89,81		
				Mehmet Yıldırım	24933	174178	498,66		
				Emlak Konut GYO A.Ş.	65287	348356	652,87		
					722	87089	28,88		
					6979	87089	279,16		



Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hissesine Düşen m <sup>2</sup>	Cilt No	Sayfa No
27	6183	15	4.015,00	Kahraman Top	38462	401500	384,62	169	16748
				Mehmet Öztürk	25508	401500	255,08		
				Ender Erdem	27440	401500	274,40		
				Enver Demir	32901	401500	329,01		
					36430	401500	364,30		
				Arzu Altürk	34655	401500	346,55		
				Limak İnş.San.veTic.A.Ş.	26882	401500	268,82		
					38781	401500	387,81		
					29711	401500	297,11		
				Maliye Hazinesi	64870	401500	648,70		
Emlak Konut GYO A.Ş.	2293	20075	458,60						

### 3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Rapor konusu parsellerin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesi incelemelerine göre düzenlenmiş olup taşınmazlar üzerinde aşağıdaki şerh ve notlar bulunmaktadır.

#### 2627 Ada 8-9 Parsel, 2634 Ada 1-2-6-7-8-9-12-13 Parsel

##### Bevanlar Hanesi

- 3194/18 MD İmar düzenlemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığının 9494sayılı yazısı (22.11.2007 tarih 13620 yevmiye)

#### 2636 Ada 18 Nolu Parsel

##### Serhler Hanesi:

- Ön alım hakkının tesisi şufa hakkı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının lehine şufa hakkı (13.06.2008 tarih 8428 yevmiye)

## **6124 Ada 7 Nolu Parsel**

### **Bevanlar Hanesi**

- 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 talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. Toplu konut hissesine (08.04.2008 tarih 4847 yevmiye)
- İzale-i Şuyuu belirtmesi tesisi Gebze Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2002/628 sayılı dosyası Sezgin Kuyucuklu hissesine (18.06.2002 tarih 3259 yevmiye)

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; Ön alım hakkının tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29.04.2008 Tarih 3773 Sayılı Yazısı (13.06.2008 tarih 8428 yevmiye)

### **Rehinler Hanesi:**

- Ali OKUR hissesi üzerinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 200.000 TL bedelle 1.derecen ipotek (9.6.2010 tarih – 6972 yevmiye)

## **6135 Ada 13 Nolu Parsel**

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Aysun Koca hissesi üzerinde; İcrai Haciz: Gebze 4.İcra Müdürlüğünün 24/02/2017 tarih 2017/3739 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 6197.40 TL bedel ile Alacaklı:Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.(10.03.2017 tarih ve 5245 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; Ön alım hakkının tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 tarih 3773 sayılı yazısı (13.06.2008 tarih ve 8424 yevmiye)

### **Rehinler Hanesi:**

- Mehmet YILDIRIM hissesi üzerinde Eraslan Güzel lehine 180.000 TL bedelle 1.derecen ipotek (25.6.2015 tarih – 12560 yevmiye)



## **6135 Ada 16 Nolu Parsel**

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Edhem Serbes'in 345 m<sup>2</sup> ve 438 m<sup>2</sup> hisseleri üzerinde; İcrai Haciz tesisi Küçükyol vergi dairesi Müd. 27/10/2008-41261 sayılı yazısı (10.11.2008 tarih 16859 yevmiye)
- Mustafa Serbes'in 248 m<sup>2</sup> ve 310 m<sup>2</sup> hisseleri üzerinde; İcrai Haciz tesisi Beyoğlu 2. İcra 2001/216 dosya (12.02.2001 tarih ve 1271 yevmiye)
- Mustafa Serbes'in 248 m<sup>2</sup> ve 310 m<sup>2</sup> hisseleri üzerinde; İcrai Haciz tesisi Beyoğlu 2. İcra Müd. 08/08/2003 tarih 2003/7204 dosya (14.08.2003 tarih ve 4585 yevmiye)

## **6135 Ada 7 ve 18 Nolu Parseller;**

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; Ön alım hakkının tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 tarih 3773 sayılı yazısı (13.06.2008 tarih ve 8428 yevmiye)

## **6139 Ada 7 Nolu Parsel**

### **Beyanlar Hanesi**

- İzale-i Şuyuu belirtmesi tesisi Gebze Sulh Hukuk mahkemesinin 2002/628 sayılı dosyası Kibar Baş hissesine (18.06.2002 tarih 3259 yevmiye)

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Edhem Serbes'in 228 m<sup>2</sup> ve 252 m<sup>2</sup> hisseleri üzerinde; İcrai Haciz tesisi Küçükyol vergi dairesi Müd. 27/10/2008-41261 sayılı yazısı (10.11.2008 tarih 16859 yevmiye)
- Mustafa Serbes'in 276 m<sup>2</sup> ve 222 m<sup>2</sup> hisseleri üzerinde; İcrai Haciz tesisi Beyoğlu 2. İcra 2001/216 dosya (12.02.2001 tarih ve 1271 yevmiye)



## 6142 Ada 1 Nolu Parsel

### Bevanlar Hanesi

- 3194/18 MD İmar düzenlemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığı'nın 9494 sayılı yazısı (22.11.2007 tarih 13620 yevmiye)
- Toplu Konut hissesi üzerinde; 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 talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (08.04.2008 tarih 4847 yevmiye)
- Selvet Keskin'in hissesi üzerinde; Vesayet altına alınma belirtmesi tesisi Sultanbeyli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin (Aile Mahkemesi Sıfatıyla) 25/02/2011 tarih 2010/1278 esas ve 2011/55 K. Sayılı yazısınca Selvet Keskin evlatları Eyüp Ensar Esra vesayet altına alınmıştır. (16.03.2011 tarih 4161 yevmiye)
- Limak İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Mehmet Kaymakçı, Mustafa Öztürk, Nail Katipoğulları, Özge Katipoğulları, Öznur Katipoğulları, Saime Sevim, Sena Türker, Serdar Babacan, Seyit Katipoğlu, Adnan Türker, Arif Katipoğulları, Ayhan Elmas, Beyhan Kaymakçı, Fatma Yaşar Ağaık, Feride Özkan, Gönül Türker, Hanife Özgün, Sibel Türker, Şeney Kirmani, Tülay Küçükyılmaz, Veysel Can, Mustafa Kemal Yeni, Mehmet Altürk hisseleri üzerinde; 3226 S.Y. Göre Finansal kiralama belirtmesi tesisi Marmara Metal Mamülleri Tic. Ltd. Şti. lehine finansal kiralama sözleşmesi vardır. (10.05.2007 tarih 5165 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. Tarih:27/01/2016 Sayı:1581 (05.02.2016 tarih 2536 yevmiye)
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesi üzerinde; 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 talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (08.04.2008 tarih 4847 yevmiye)

### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi

- Planında gösterilen 3568 m<sup>2</sup> lik mahallinde Bay. Bak. Nın kuvvetli akım elektrik dağıtım tesisatının bakım işletme ve tesisine dair talimatnamenin 89 ve 110. Maddelerinde yazılı şartlar dairesinde 356,80 TL si bedelle T.E.K. Genel müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (23.08.1974 tarih 3405 yevmiye)
- Planında gösterilen 6460 m<sup>2</sup> lik kısımda tek lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694)
- Planda gösterilen 702,35 m<sup>2</sup> de tek lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye)
- Planda gösterilen 4426,46 m<sup>2</sup> de tek lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye)
- Planda gösterilen 75.400 m<sup>2</sup> de tek lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye)



## Serhler Hanesi:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Hüseyin Yücetombullar'ın 284 m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- İbrahim'in 1590 m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- İrfan Duru Göçeoğlu'nun 8.50 ve 8 m<sup>2</sup> hisseleri üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Mahbup Yıldız'ın 182 m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Mehmet Erdoğan Yücetombullar'ın 9 m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Metin Özeri'nin 51 m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Nefise Yücetombullar'ın 9 m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Sakine Özer'in 33 m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Saygın Süzer'in 292m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Selvet Keskin'in 495m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)



- Derya Özer'in 51m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Emine Yücetombullar'ın 321m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Esat Yücetombullar'ın 9m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Hanife Asuman Yılmaz'ın 9m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Hava Keskin'in 1418m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- Şadiye'nin 150m<sup>2</sup> hissesi üzerinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır.(Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2015 tarih 2013/227 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (23.11.2015 tarih 22403 yevmiye)
- **Tavlaşoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 506 m<sup>2</sup> hissesi üzerinde;**
  - 1-Kamu Haczinin Tesisi İlyasbey Vergi Dairesi Müdürlüğünün 09/09/2004 Tarih 4168 Sayılı yazıları ile Tavlaşoğlu İnşaat hissesi üzerine (14.09.2004 tarih 6546 yevmiye)
  - 2-İcrai Haciz Tesisi Kocaeli 7. İcra Müdürlüğünün 06/05/2011 tarih 2011/674 E.Sayılı yazıları (12.05.2011 tarih 7335 yevmiye)
  - 3-İcrai Haciz: Van 2. İcra Dairesinin 08/05/2013 tarih 2009/3041 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 100796.44 TL bedel ile Alacaklı:Celal TEKİN lehine haciz işlenmiştir. (13.05.2013 tarih 7511 yevmiye)
  - 4- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 20. İcra Müdürlüğünün 08/07/2013 tarih 2013/4441 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Mihriban POLAT lehine haciz işlenmiştir. (09.07.2013 tarih 11106 yevmiye)
  - 5- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 20/08/2013 tarih 2008/7728 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 7268.99 TL bedel ile Alacaklı:Cemal DEMİR lehine haciz işlenmiştir. (04.09.2013 tarih 14095 yevmiye)
  - 6- İcrai Haciz: Van 2. İcra Dairesinin 09/01/2014 tarih 2011/2751 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 34984.11 TL bedel ile Alacaklı:Hamdi Yavuz KANTAROĞLU lehine haciz işlenmiştir. (14.01.2014 tarih 674 yevmiye)



- 7- İcrai Haciz: Van 2. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2009/3041 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 105246.00 TL bedel ile Alacaklı:Celal TEKİN lehine haciz işlenmiştir. (21.01.2014 tarih 1085 yevmiye)
- 8- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1508 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 86115 TL bedel ile Alacaklı:Fikret ÜÇDAL lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1270 yevmiye)
- 9- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1512 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 37006 TL bedel ile Alacaklı:Enes SÖNMEZ lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1282 yevmiye)
- 10- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1511 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 18888 TL bedel ile Alacaklı:Turgu CENGİZ lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1279 yevmiye)
- 11- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1510 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 15264 TL bedel ile Alacaklı:Hasan AKÇANAK lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1277 yevmiye)
- 12- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1509 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 45030 TL bedel ile Alacaklı:Cantekin AYGÜN lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1275 yevmiye)
- 13- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1515 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 85356 TL bedel ile Alacaklı:Niyazi CENGİZ lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1266 yevmiye)
- 14- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1514 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 38703 TL bedel ile Alacaklı:Yusuf KAYA lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1250 yevmiye)
- 15- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1513 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 11594 TL bedel ile Alacaklı:Emin SÖNMEZ lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1262 yevmiye)
- 16- İcrai Haciz: Van 2. İcra Dairesinin 06/02/2014 tarih 2009/1208 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 50223.82 TL bedel ile Alacaklı lehine haciz işlenmiştir. (13.02.2014 tarih 2552 yevmiye)
- 17- Manisa 3. İcra Müdürlüğünün 17/06/2014 tarih 2014/1994 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 36802.37 TL bedel ile Alacaklı:Sosyal Güvenlik Kurumu Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (30.06.2014 tarih 11111 yevmiye)

- 18- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 20. İcra Müdürlüğünün 17/07/2014 tarih 2013/4144 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 34429.18 TL bedel ile Alacaklı lehine haciz işlenmiştir. (25.07.2014 tarih 12967 yevmiye)
- 19- İcrai Haciz: Van 2. İcra Müdürlüğünün 05/08/2014 tarih 2011/4903 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 36060 TL bedel ile Alacaklı lehine haciz işlenmiştir. (12.08.2014 tarih 13671 yevmiye)
- 20- İcrai Haciz: Van 1. İcra Dairesinin 13/01/2014 tarih 2012/1512 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 37006 TL bedel ile Alacaklı:Enes SÖNMEZ lehine haciz işlenmiştir. (23.01.2014 tarih 1282 yevmiye)
- 21- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 10/06/2015 tarih 2012/1515 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Niyazi CENGİZ lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2015 tarih 11753 yevmiye)
- 22- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 10/06/2015 tarih 2012/1508 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Fiğkret ÜÇDAL lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2015 tarih 11754 yevmiye)
- 23- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 10/06/2015 tarih 2012/1509 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Can Tekin AYGÜN lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2015 tarih 11757 yevmiye)
- 24- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 10/06/2015 tarih 2012/1513 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Emin SÖNMEZ lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2015 tarih 11758 yevmiye)
- 25- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 10/06/2015 tarih 2012/1510 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Hasan AKÇANAK lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2015 tarih 11762 yevmiye)
- 26- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 10/06/2015 tarih 2012/1514 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Yusuf KAYA lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2015 tarih 11766 yevmiye)
- 27- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 10/06/2015 tarih 2012/1512 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Enes SÖNMEZ lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2015 tarih 11784 yevmiye)
- 28- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 10/06/2015 tarih 2012/1511 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı:Turgut CENGİZ lehine haciz işlenmiştir. (16.06.2015 tarih 11769 yevmiye)
- 29- İcrai Haciz: Küçükçekmece 4. İcra Müdürlüğünün 04/08/2015 tarih 2015/6942 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 103678.34 TL bedel ile Alacaklı:Avka Nak. İnş. Petrol



Ürünleri İth. İhr.San. ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (05.08.2015 tarih 15027 yevmiye)

30- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 27/06/2016 tarih 2016/11380 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 12493.75 TL bedel ile Alacaklı:Yaşar ÇİÇEK lehine haciz işlenmiştir. (12.07.2016 tarih 14745 yevmiye)

31- İcrai Haciz: Van 2. İcra Müdürlüğünün 16/02/2017 tarih 2009/3041 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 134969.18 TL bedel ile Alacaklı:Celal TEKİN lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2017 tarih 3606 yevmiye)

32- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 16/02/2017 tarih 2012/1515 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 104969.40 TL bedel ile Alacaklı:Niyazi CENGİZ lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2017 tarih 3646 yevmiye)

33- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 16/02/2017 tarih 2012/1512 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 45527.32 TL bedel ile Alacaklı:Enes SÖNMEZ lehine haciz işlenmiştir. (30.02.2017 tarih 3650 yevmiye)

34- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 16/02/2017 tarih 2012/1508 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 105632.25 TL bedel ile Alacaklı:Fikret ÜÇDAL lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2017 tarih 3654 yevmiye)

35- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 16/02/2017 tarih 2012/1514 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 47592.89 TL bedel ile Alacaklı:Yusuf KAYA lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2017 tarih 3663 yevmiye)

36- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 16/02/2017 tarih 2012/1510 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 18898.82 TL bedel ile Alacaklı:Hasan AKÇANAK lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2017 tarih 3666 yevmiye)

37- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 16/02/2017 tarih 2012/1509 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 5534.82 TL bedel ile Alacaklı:Cantekin AYGÜN lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2017 tarih 3675 yevmiye)

38- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 16/02/2017 tarih 2012/1511 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 23339.12 TL bedel ile Alacaklı:Turgut CENGİZ lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2017 tarih 3677 yevmiye)

39- İcrai Haciz: Van 1. İcra Müdürlüğünün 16/02/2015 tarih 2012/1513 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 14592.29 TL bedel ile Alacaklı:Emin SÖNMEZ lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2017 tarih 3682 yevmiye)

40- İcrai Haciz: Van 2. İcra Müdürlüğünün 23/07/2017 tarih 2011/4903 Esas sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 39843.86 TL bedel ile Alacaklı:NEZİR sevgen lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2017 tarih 4218 yevmiye)



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

- Mustafa Öztürk Hissesi üzerinde; İhtiyati Tedbir: Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 13/04/2017 tarih 2016/89 D.İŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Gebze 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 13/04/2017 tarih ve 2016/89 D.İŞ Sayılı yazısı ile tedbir tesis edilmiştir.) (27.04.2017 tarih 9663 yevmiye)
- Saime Sevim Hissesi üzerinde; İhtiyati Tedbir: Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 19/06/2017 tarih 2017/13 Tereke sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Gebze 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 19/06/2017 tarih ve 2017/13 Tereke sayılı yazısı ile tedbir tesis edilmiştir.) (04.07.2017 tarih 14658 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; Ön Alım Hakkının Tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 tarih 3773 sayılı yazısı (13.06.2008 tarih 8428 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; 2942 S. Kamulaştırma Kanununun 31/B şerhinin tesisi (Kamulaştırılmıştır) Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünün 24/11/1992 tarih 49283 sayılı yazısı. (11.12.1992 tarih ve 5991 yevmiye)

### **6151 Ada 3 Nolu Parsel**

#### **Bevanlar Hanesi**

- 3194/18 MD İmar düzenlemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediyesi 21.11.2007 tarih 1645-9493 sayılı yazısı (22.11.2007 tarih 14712 yevmiye)
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesi üzerinde; Hazine Mallarının TOKİ ye Devri-1164 Sayılı Arsa Üretimi Ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun Ek 4. Maddesine Göre Belirtme-Adi Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilir. (08.04.2008 tarih ve 4847 yevmiye)

#### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Maliye Hazinesi üzerinde; Ön Alım Hakkının Tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 Tarih 3773 Sayılı Yazısı. (13.06.2008 tarih 8428 yevmiye)

#### **Muhdesat Bilgileri:**

- Tasarruf krokisinde A harfi ile gösterilen bina Mustafa Özkan'a aittir.



## **6155 Ada 11 Nolu Parsel**

### **Bevanlar Hanesi**

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesi üzerinde; Hazine Mallarının TOKİ ye Devri-1164 Sayılı Arsa Üretimi Ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun Ek 4. Maddesine Göre Belirtme-Adi Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilir. (08.04.2008 tarih ve 4847 yevmiye)

### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesi**

- Planda gösterilen 702,35 m<sup>2</sup> de tek lehine irtifak hakkı 27.12.1984 tarih 3694 yevmiye
- Planda gösterilen 4426,46 m<sup>2</sup> de tek lehine irtifak hakkı 27.12.1984 tarih 3694 yevmiye
- Planda gösterilen 75.400 m<sup>2</sup> de tek lehine irtifak hakkı 27.12.1984 tarih 3694 yevmiye

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Maliye Hazinesi üzerinde; Ön Alım Hakkının Tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 Tarih 3773 Sayılı Yazısı. (13.06.2008 tarih 8428 yevmiye)
- Mehmet Yalvaç hissesi üzerinde; İcrai Haciz Tesisi Kocaeli 1.İcra Müdürlüğü 09/8202 sayılı yazısı.(11.08.2009 tarih ve 20932 yevmiye)
- Mehmet Yalvaç hissesi üzerinde; İcrai Haciz:İstanbul Anadolu 2.İcra Müdürlüğü'nün 22/04/2016 tarih 2014/24428 Esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1422.83 TL bedel ile Alacaklı: Kocaeli Gebze Toplu Konutları Site Yönetimi lehine haciz işlenmiştir. (29.04.2016 tarih ve 9384 yevmiye)

## **6163 Ada 5 Nolu Parsel**

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Şenel Şanlıtürk hissesi üzerinde; İcrai Haciz tesisi Ordu 1.İcra Müd. 09/4171 sayılı yazısı. (02.09.2009 tarih 22492 yevmiye)
- Maliye Hazinesi üzerinde; Ön Alım Hakkının Tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 Tarih 3773 Sayılı Yazısı. (13.06.2008 tarih 8428 yevmiye)

## **6179 Ada 4 Nolu Parsel**

### **Beyanlar Hanesi**

- Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 29.03.2012 tarih 2012/348 sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. 02.04.2012 tarih 4241 yevmiye
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir Tarih:27/01/2016 Sayı:1581 (05.02.2016 tarih 2536 yevmiye)

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; Ön Alım Hakkının Tesisi Şufa Hakkı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 25/04/2008 Tarih 3773 Sayılı Yazısı. (23.06.2008 tarih 9068 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; Ön Alım Hakkının Tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 Tarih 3773 Sayılı Yazısı. (13.06.2008 tarih 8428 yevmiye)
- Maliye Hazinesi hissesi üzerinde; 2942 S.Kamulaştırma Kanununun 31/B şerhinin tesisi (Kamulaştırılmıştır) Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünün 24/11/1992 tarih 49283 sayılı yazısı. (11.12.1992 tarih ve 5991 yevmiye)

## **6183 Ada 11 Nolu Parsel**

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Ali Özalp hissesi üzerinde; İhtiyati Haciz: Gebze 4. İcra Müdürlüğünün 10/07/2017 tarih 2017/21327 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç:3482000 TL (Alacaklı: Turkland Bank A.Ş.) (10.07.2017 tarih 15038 yevmiye no)
- Maliye Hazinesi Hissesi Üzerinde; TOKİ Lehine Şufa Hakkı Şerhi Toplu Konut Dairesi Başkanlığının 29/04/2008 Tarih 3773 Sayılı Yazıları İle Maliye Hazinesi Hissesinde. (13.06.2008 tarih 8424 yevmiye no)

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)



## **6183 Ada 12 Nolu Parsel**

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Mehmet Toy hissesi üzerinde; İcrai Haciz Tesisi Gebze 1. İcra 2004/819 Dosya (05.04.2004 tarih 2202 yevmiye no)
- Mehmet Toy hissesi üzerinde; İcrai Haciz Tesisi Gebze 1. İcra 2004/2407 Tarihli Dosya (07.01.2005 tarih 110 yevmiye no)
- Maliye Hazinesi Hissesi Üzerinde; Ön Alım Hakkının Tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 Tarih 3773 Sayılı Yazısı (13.06.2008 tarih 8424 yevmiye no)
- 

## **6183 Ada 15 Nolu Parsel**

### **Serhler Hanesi:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ön Alım Hakkı Vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye)
- 775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye)
- Maliye Hazinesi Hissesi Üzerinde; Ön Alım Hakkının Tesisi (Şufa Hakkı) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29/04/2008 Tarih 3773 Sayılı Yazısı (13.06.2008 tarih 8424 yevmiye no)

Taşınmazlar üzerinde mevcut TEK lehine irtifak hakkı, ön alım hakkı ile ilgili notlar, gecekondu önleme bölgesidir şerhi ve imar düzenlemesine alındığına dair notun taşınmazlara herhangi bir olumsuz ve değerlerine etken takyidat olarak yansımamakta olup süreç içerisindeki rutin uygulamalardır. Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. hisseleri dışında diğer hissedarlar üzerinde mevcut haciz, ipotek, ihtiyati tedbir kararları da Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerini olumsuz yönde etkilememektedir. 6139/7 ve 6124/7 nolu parseller üzerindeki hissedarlar üzerindeki izale-i şüyu belirtmesinin tesis edilmiş olması parsellerin hissedarları arasında taksim edilememiş olup paydaşlardan birinin İzale -i şüyu (ortaklığın giderilmesi) talebi ile sulh hukuk hakimliği'ne müracaatı sonucu hukuki sürecin başlamış olduğunu göstermektedir. Sonucunda müstakil bir parça (daire, arsa vs...) düşebilecekse, paylaşımı seçer, değil ise satış yoluyla paydaşlık giderilebilir olacağından bu parsellerdeki hisselerin de Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde bulunmasında olumsuz etken ve sakınca yoktur.

Özetle, aşağıda tablo halinde sunulan rapor konusu 27 adet parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine karşılık gelen arsa miktarlarının Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



**ATAK** Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
1	2627	8	308,00
2	2627	9	311,00
3	2634	1	344,00
4	2634	2	216,00
5	2634	6	247,00
6	2634	7	273,00
7	2634	8	298,00
8	2634	9	279,00
9	2634	12	359,00
10	2634	13	249,00
11	2636	16	401,00
12	2636	18	407,00
13	2639	2	223,00
14	6124	7	594,00
15	6135	13	1.497,00
16	6135	16	344,00
17	6135	18	331,00
18	6135	7	1.340,00
19	6139	7	653,00
20	6142	1	6.539,00
21	6151	3	489,00
22	6155	11	814,00
23	6163	5	287,00
24	6179	4	891,00
25	6183	11	594,00
26	6183	12	960,91
27	6183	15	458,60
			<b>19.707,51</b>



### 3.3. Parselin İmar Bilgisi

Rapor konusu taşınmazlardan aşağıda tablo halinde sunulan parseller, TOKİ tarafından hazırlanan, 22.05.2017 tarih ve 2322 sayılı karar ile onaylanan Kocaeli Gebze Güzeller Sultanorhan Kirazpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

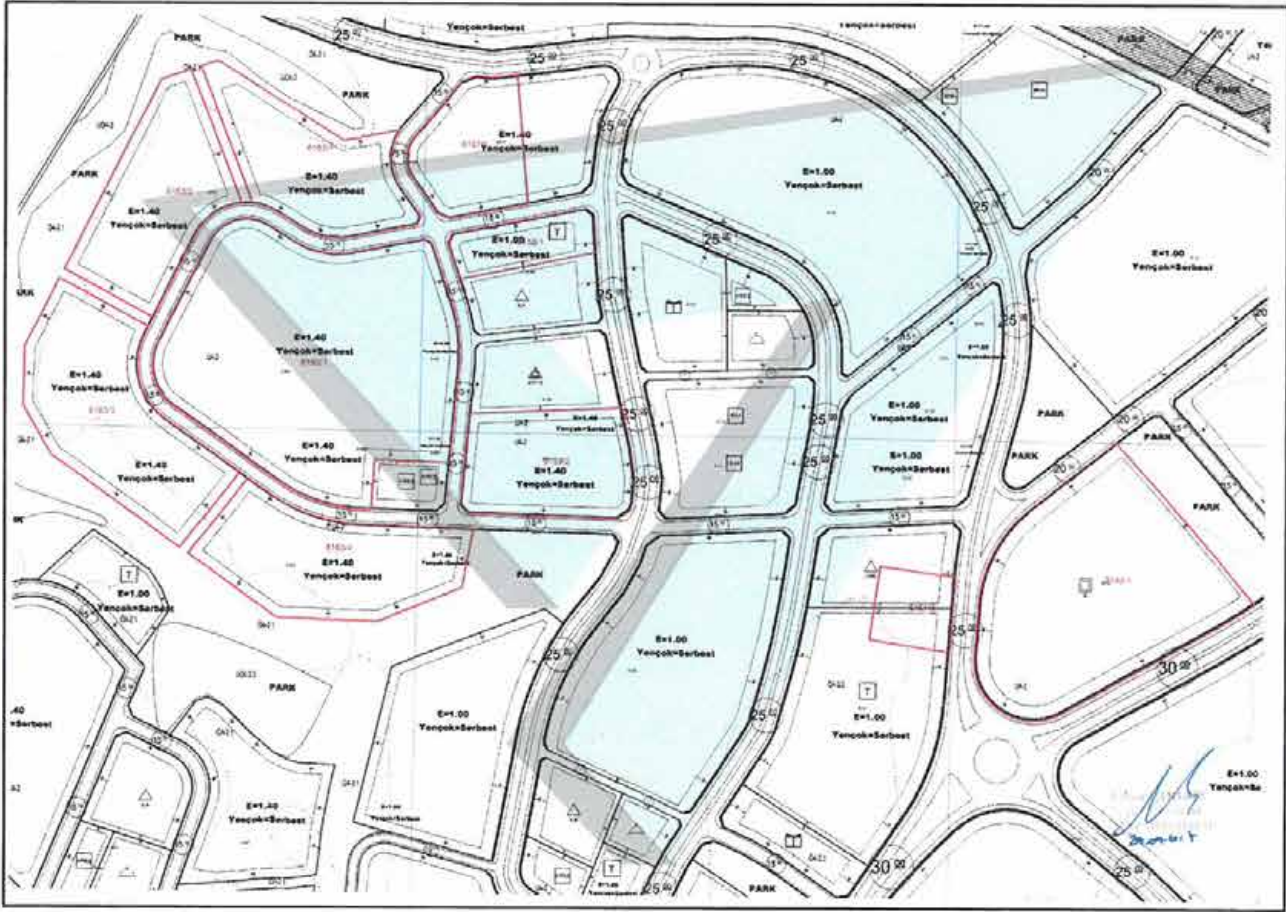
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	6124	7	3,250.45	ÖZEL REKREASYON ALANI	Emsal= 0,15
2	6135	7	3,000.00	KONUT ALANI	Emsal= 1,00
3	6135	13	3,000.00	KONUT ALANI	Emsal= 1,00
4	6135	18	3,000.00	KONUT ALANI	Emsal= 1,00
5	6139	7	4,021.00	KONUT ALANI	Emsal= 1,00
6	6155	11	5,971.39	KONUT ALANI	Emsal= 1,00
7	6163	5	4,128.01	ÖZEL REKREASYON ALANI	Emsal= 0,15
8	6183	11	4,093.04	TİCARET ALANI	Emsal= 1,00
9	6135	16	5,062.00	KONUT ALANI	Emsal= 1,00
10	6183	12	3,483,56	TİCARET ALANI	Emsal= 1,00
11	6183	15	4015	TİCARET ALANI	Emsal= 1,00
12	6142	1	44.150,82	SAĞLIK TESİSİ	-
13	6151	3	5.708,19	LİSE VE TİCARET ALANI	Emsal= 1,00
14	6179	4	5.497,79	YOL SAĞLIK VE TİCARET ALANI	Emsal= 1,50

Konu taşınmazlardan aşağıda tablo halinde sunulan parseller ise Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından hazırlanan, 18.06.2010 tarih ve 355 sayılı karar ile onaylanan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Kirazpınar-Güzeller-Sultanorhan Mahalleleri Gecekondu önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli nazım imar planı kapsamında kalmaktadır.

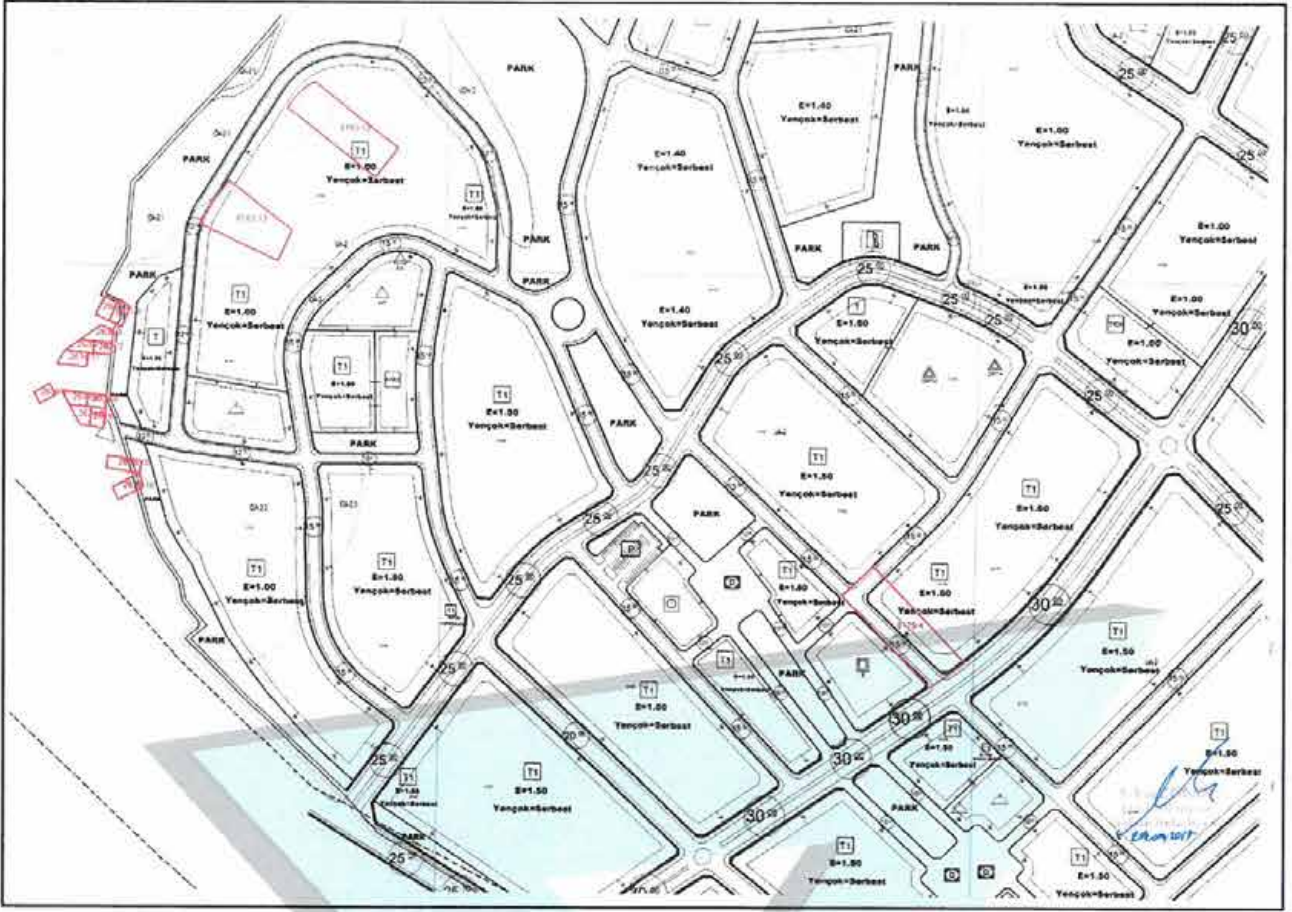
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	2627	9	311	YOL	-
2	2634	1	344	YOL	-
3	2634	2	216	YOL	-
4	2634	6	247	YOL	-
5	2634	7	273	YOL	-
6	2634	8	298	YOL	-
7	2634	9	279	YOL	-
8	2634	12	359	YOL	-
9	2634	13	249	YOL	-
10	2639	2	223	YOL	-

Parsellerden 2627/8, 2636/16 ve 18 nolu parseller ise kısmen Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından hazırlanan, 18.06.2010 tarih ve 355 sayılı karar ile onaylanan Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Kirazpınar-Güzeller-Sultanorhan Mahalleleri Gecekondu önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli nazım imar planı ile kısmen TOKİ tarafından hazırlanan, 22.05.2017 tarih ve 2322 sayılı karar ile onaylanan Kocaeli Gebze Güzeller Sultanorhan Kirazpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	2627	8	308,00	YOL VE PARK ALANI	-
2	2636	16	401,00	YOL VE PARK ALANI	-
3	2636	18	407,00	YOL VE PARK ALANI	-







\*Plan Notları raporumuz ekinde sunulmuştur.

### 3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller kısmen tam, kısmen hisseli mülkiyet olup aşağıda Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tapu edinim tarihleri tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi'nin Edinim Tarih/Yevmiye No
1	2627	8	308	29.06.2009/16686
2	2627	9	311	29.06.2009/16686
3	2634	1	344	29.06.2009/16686
4	2634	2	216	29.06.2009/16686
5	2634	6	247	29.06.2009/16686
6	2634	7	273	29.06.2009/16686
7	2634	8	298	29.06.2009/16686
8	2634	9	279	29.06.2009/16686
9	2634	12	359	29.06.2009/16686
10	2634	13	249	29.06.2009/16686
11	2636	16	401	29.06.2009/16686
12	2636	18	407	29.06.2009/16686
13	2639	2	223	29.06.2009/16686
14	6124	7	594	22.08.2017/18423
15	6135	13	1.497,00	16.08.2017/18072
16	6135	16	344	21.09.2017/20185
17	6135	18	331	16.08.2017/18100
18	6135	7	1.340,00	21.09.2017/20180
19	6139	7	653	26.07.2017/16285
20	6142	1	6.539,00	23.08.2016/17810
21	6151	3	489	18.05.2017/11283
22	6155	11	814	25.08.2017/18822
23	6163	5	287	15.08.2017/17983
24	6179	4	891	30.05.2017/12158
25	6183	11	594	15.11.2017/24718
26	6183	12	652,87	30.03.2017/6912
			28,88	24.10.2017/22993
			279,16	
27	6183	15	458,6	13.04.2017/8252
			19.707,51	

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parseller, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında iken bu plan Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

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



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

Son olarak rapor konusu parseller, TOKİ tarafından hazırlanan 22.05.2017 tarih ve 2322 sayılı kararıyla onaylanan Kocaeli Gebze Güzeller Sultanorhan Kirazpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

**Dava Durumu:** Rapor konusu parselleri kapsar Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Kirazpınar-Güzeller-Sultanorhan Mahalleleri Gecekondu önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üst ölçekli planların iptali için Kocaeli 1. İdare Mahkemesi 2016/1242 E. Sayılı, Marmara Metal Mamülleri TİC.A.Ş. tarafından Plan İptali konulu dava açılmıştır. Davacının davadan feragat etmesiyle davanın konusuz kaldığı sonucuna varılmıştır. Feragat nedeniyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına 20.01.2017 günü oy birliğiyle karar verilmiştir.

### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerden 2628/7, 2627/9, 2634/1-2-6-7-8-9-12-13, 2636/18, 2639/2 nolu parseller 29.06.2009, diğer parseller ise 2017 yılı içerisinde satış işleminden tescil edilmişlerdir. Rapor konusu 6124 ila 6183 nolu adaların imar uygulamasına ilişkin tescile esas dağıtım cetvelleri raporumuz ekinde sunulmuştur.









### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler/ Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parsellerin bazıları üzerinde kısmen/tamamen basit tarzda, yasal izinleri mevcut olmayan kaçak yapılar mevcut olup bu yapılar müşterimiz talebi doğrultusunda değerlendirme dışı bırakılmıştır.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde mevcut imar fonksiyonları göz önünde bulundurularak üzerinde konut ve ticaret amaçlı projeler geliştirilmesinin en verimli ve etkin kullanım olacağı kanaatindeyiz.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin mevcut durumları itibarı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde konumlanmaktadır.
- Mahallinde taşınmazların sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Rapora konu parseller doğal bitki örtüsüyle ve yer yer toprak yığınları ile kaplıdır.
- Taşınmazlar geniş alanda yer almaları sebebi ile farklı arazi yapılarına sahiptirler.
- Parseller genel itibarı düzgün sayılabilecek geometrik şekle sahiptir.
- Parsellerin sınırları belirgin değildir. Bu sebeple rapor içeriğinde kullanılan fotoğraflar bölgesel olarak çekilmiştir.
- Parseller üzerinde kısmen/tamamen basit tarzda yasal izni mevcut olmayan yapılar bulunmakta olup müşterimiz talebi doğrultusunda değerlendirme dışı bırakılmıştır.
- Bölgede alt yapı kısmen tamamlanmıştır.

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

#### Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak yeni gelişmekte olan bir bölge olması,
- Emlak Konut GYO 1., 2 ve 3. etap projelerinin bölgeye değer katması,
- Yakın çevresine yeni yapılan konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Ana yollara yakınlığı dolayısıyla ulaşımın kolay olması,
- Parsellerin nitelikli ve fonksiyonlu bir proje tasarlamaya elverişli büyüklükte olması,
- Parsellerin alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlanıyor olması.

#### Olumsuz Özellikler

- Bölgedeki imar yollarının henüz tamamlanmamış olması,
- Bölgede bulunan arazilerin çok hissedarlı olması,
- Ulaşım altyapısının ve sosyal donatı alanlarının henüz tamamlanmamış olması.



## **BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **4.1. Değer Tanımları**

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

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

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.<sup>1</sup>

#### **4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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

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

#### **4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

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

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

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

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



#### 4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

#### 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

##### 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

##### Direkt Kapitalizasyon

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

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

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

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



### 4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

### 4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

## 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.



Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.

Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### **Risksiz Getiri Oranı**

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

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

#### **Risk Primi**

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

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

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

#### **4.3.2. Varsayımlar**

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

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

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



#### 4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

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

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

#### 4.3.6. Şerefiye

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

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

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

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

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

#### 4.3.8. Rapor Tarihi

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

### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>4</sup>

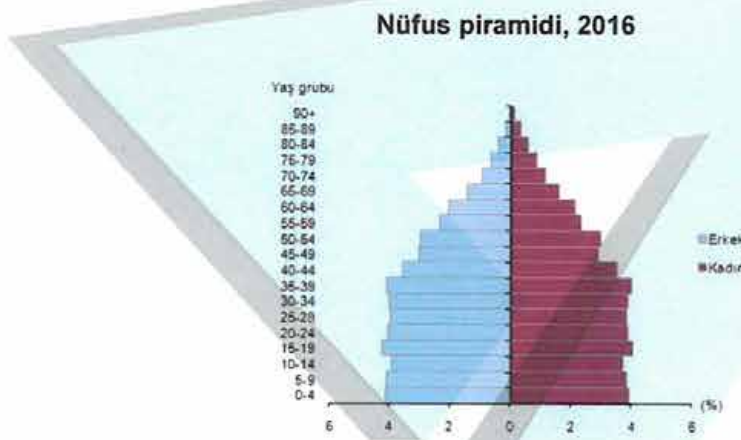
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

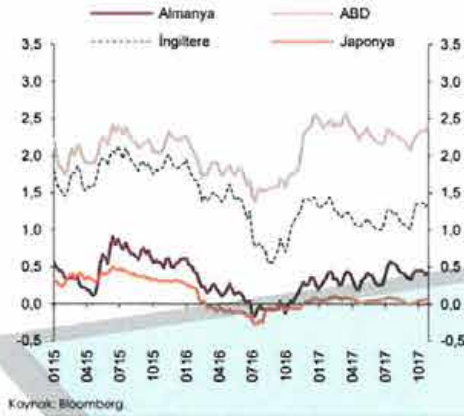
### 5.2. 2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

<sup>4</sup> Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

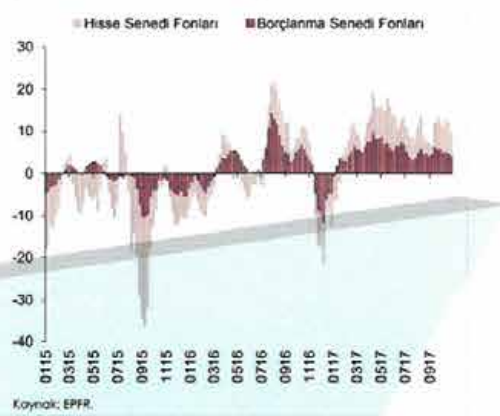


Son dönemde, gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın belirginleşmesi ve küresel ticaret hacminde süregelen artış eğilimi, küresel ekonomide bir önceki Rapor dönemine kıyasla sınırlı da olsa daha olumlu bir büyüme performansına işaret etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, emtia ve petrol fiyatlarının bir miktar yükselmiş olmasına karşın küresel enflasyon oranları ılımlı seyrini sürdürmektedir. Bununla birlikte, Eylül ayında Fed'in normalleşme sürecindeki kararlılığını vurgulaması, piyasa oynaklığında ve gelişmiş ülke tahvil getirilerinde sınırlı bir yükselişe neden olmuştur (Grafik 1.1).

**Grafik 1.1.**  
10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri  
(Yüzde)



**Grafik 1.2.**  
Gelişmekte Olan Ükelere Yönelik Portföy Akımları  
(Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli)



Buna karşın, küresel risk iştahının sürmesi sayesinde gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları son dönemde de güçlü seyretmiştir (Grafik 1.2). Grafik 1.1. 10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (Yüzde) Grafik 1.2. Gelişmekte Olan Ükelere Yönelik Portföy Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli) Kaynak: Bloomberg. Kaynak: EPFR. Gelişmiş ülke para politikalarının normalleşme sürecine dair algılamalardaki değişimler, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde bir miktar artış gözlenmesine yol açmış, Türkiye'de ise ortaya çıkan jeopolitik riskler nedeniyle söz konusu artış daha yüksek olmuştur. Türkiye'ye yönelik portföy akımları, geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla ivme kaybetmekle birlikte birikimli olarak geçmiş yıllar ortalamasının üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Kredi kullanımı, KGF teminatlı kredilerde limitlere ulaşılmış olması ve işletmelerin kredi talebindeki normalleşme sonucu yılın üçüncü çeyreğinde ılımlı seviyelerde dengelenmeye başlamıştır. Sıkı para politikasına karşın, bankaların kredi koşullarındaki gelişmeler Türkiye ekonomisine ilişkin toplulaştırılmış finansal koşulların iktisadi faaliyeti destekleyici rolünün üçüncü çeyrekte devam etmesine katkıda bulunmuştur. Tüketici fiyatları enflasyonu, Temmuz ayındaki ulaştığı düşük seviyeden sonra, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış sonucunda Eylül ayında yüzde 11,2'ye yükselmiştir.

Maliyet yönlü baskılara ek olarak, iktisadi faaliyetteki güçlü seyir nedeniyle talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği desteğin ortadan kalktığı görülmektedir. İktisadi faaliyete ilişkin

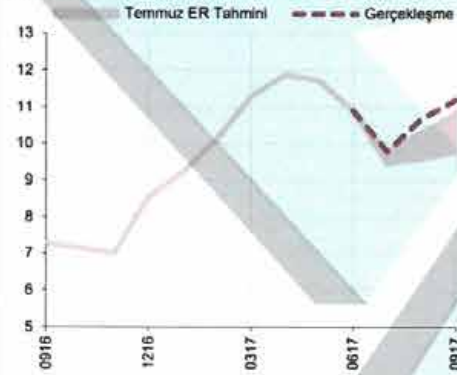
göstergeler, ekonominin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna ve canlanmanın genele yayıldığına işaret etmektedir. Buna karşılık, son çeyrekte destekleyici politikaların uyarıcı etkisinin azalmasıyla, yurt içi talebin sınırlı ölçüde ivme kaybedeceği ancak büyümeyi sürüklemeye devam edeceği öngörülmektedir. Net ihracatın da özellikle turizm sektöründeki canlanma, küresel büyüme görünümündeki iyileşme ve döviz kurlarının rekabetçi seviyesi sayesinde büyümeye katkı vermeye devam edeceği değerlendirilmektedir.

## Makroekonomik Gelişmeler ve Temel Varsayımlar

### Enflasyon

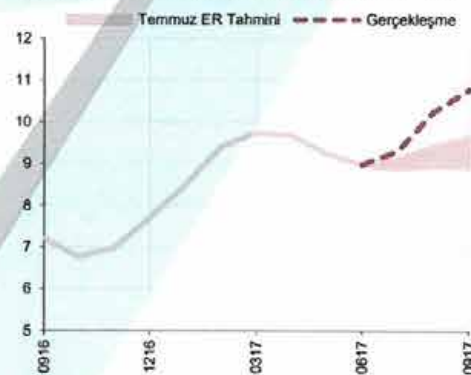
Tüketici enflasyonu Eylül ayında yüzde 11,20 ile Temmuz Enflasyon Raporu tahmininin üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 1.2.1). İşlenmemiş gıda ve alkol-tütün dışı tüketici enflasyonunda ise öngörülere kıyasla daha olumsuz bir seyir izlenmiştir (Grafik 1.2.2). Bu dönemde petrol ve diğer girdi fiyatlarındaki yükselişle birlikte, enerji grubunda, Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı ve iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrin etkisiyle çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon öngörülerinin üzerinde seyretmiştir.

**Grafik 1.2.1.**  
Temmuz 2017 Tüketici Enflasyon Tahmini ve Gerçekleşmeler\* (Yüzde)



\* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.  
Kaynak: TÜİK, TCMB.

**Grafik 1.2.2.**  
İşlenmemiş Gıda ve Alkol-Tütün Dışı Enflasyon için Temmuz 2017 Tahminleri ve Gerçekleşmeler\* (Yüzde)



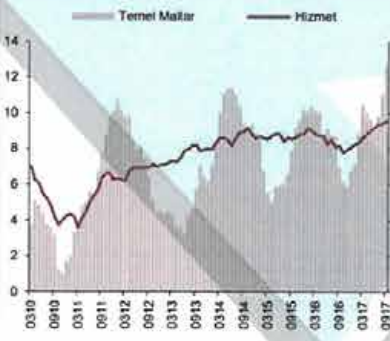
\* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.  
Kaynak: TÜİK, TCMB.

Yılın üçüncü çeyreğinde, gıda grubu yıllık enflasyonunda gözlenen azalışa karşın, enerji, temel mallar ve hizmet gruplarındaki artışla birlikte tüketici enflasyonu önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir (Grafik 1.2.1). Petrol ve diğer girdi fiyatlarında gözlenen belirgin artışla enerji fiyatları yüzde 3,46 ile kayda değer bir oranda yükselmiştir. Bu dönemde Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı, özellikle geçişgenliğin yüksek olduğu dayanıklı mal fiyatlarına hızlı bir şekilde yansımıştır. Buna ek olarak, giyim grubundaki yöntem değişikliğinin de yukarı yönlü etkisiyle temel mal grubunda yıllık enflasyon önemli ölçüde yükselmiştir (Grafik 1.2.3).



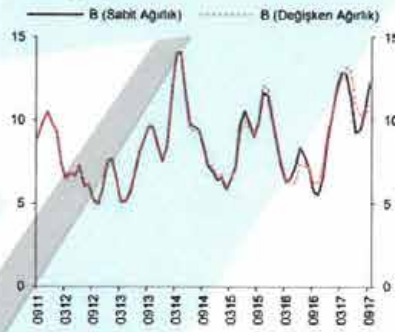
Hizmet grubunda yıllık enflasyon, gıda ve döviz kuru gibi maliyet artışlarının yanında, iç talepteki güçlü seyir ve genel enflasyona endeksleme davranışının etkisiyle üçüncü çeyrekte yukarı yönlü seyrini sürdürmüştür. Diğer taraftan, işlenmiş gıda grubunda genele yayılan fiyat artışlarına karşın, taze meyve ve sebze fiyatlarındaki nispeten olumlu görünüm ve alınan tedbirlerin de etkisiyle kırmızı et ve bakliyat fiyatlarında gözlenen azalış neticesinde, gıda enflasyonu Temmuz Enflasyon Raporu öngörülerine kıyasla daha ılımlı gerçekleşmiştir. Üretici fiyatları kaynaklı baskılar, üçüncü çeyrekte, özellikle petrol ve ana metal fiyatlarındaki artış kanalıyla güçlü seyrini korumuştur. İktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyirle birlikte talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği destek ortadan kalkmıştır. Orta vadeli enflasyon beklentileri ise ikinci çeyrekteki yatay seyrin ardından Ekim ayında yükselmiştir. Bu görünüm altında, yayılım endeksinin ima ettiği fiyat artırma eğilimi güçlenmiştir. Çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğiliminde bu dönemde gözlenen yükseliş giyim fiyatlarındaki yöntem değişiminin de etkilerini yansıtırken, bu etkilerden arındırıldığında çekirdek enflasyon eğiliminin Temmuz ve Ağustos aylarında gerilediği, Eylül ayında ise yeniden yükseldiği gözlenmiştir (Grafik 1.2.4).

**Grafik 1.2.3.**  
Temel Mal ve Hizmet Grubu Fiyatları  
(Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

**Grafik 1.2.4.**  
B Endeksi Ana Eğilimi\*  
(Mevsimsellikten Ayrılmış, Yıllıklandırılmış Üç Aylık Ortalama Yüzde Değişim)



\* 2017 yılı Ocak ayı ile birlikte giyim ve ayakkabı ürünlerinin kıletici fiyat endeksinde artış eğiliminde olduğundan sabit ağırlık serisine geçmiştir. Bu geçiş çekirdek enflasyon ana eğilimine yansımaya dair detaylı bir değerlendirilme 6 Haziran 2017 tarihli TCMB blog yazısında bulunabilir.  
Kaynak: TÜİK, TCMB

Özetle, eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin takip edilen göstergeler bir arada incelendiğinde, enflasyonun ana eğiliminde önceki çeyreğe kıyasla bir miktar bozulma kaydedilmiştir.

## Arz ve Talep

İktisadi faaliyet, yılın ikinci çeyreğinde, Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünüme kıyasla daha güçlü seyretmiştir. GSYİH 2017 yılı ikinci çeyreğinde yıllık yüzde 5,1 oranında artmış, çeyreklik büyüme yüzde 2,1 olmuştur. İlk çeyreğin aksine, ikinci çeyrekte dönemlik büyümenin yurt içi talep kaynaklı olduğu görülmektedir (Grafik 1.2.5). Bu dönemde özel tüketim ve inşaat yatırımları büyümede belirleyici olurken, makine-teçhizat yatırımlarındaki zayıf seyir sürmüştür. Net ihracatın yıllık büyümeye katkısı, Türk lirasındaki değer kazancı ve güçlenen iç talebe bağlı olarak artan ithalat nedeniyle ilk çeyreğe kıyasla bir miktar gerilemiştir (Grafik 1.2.6).

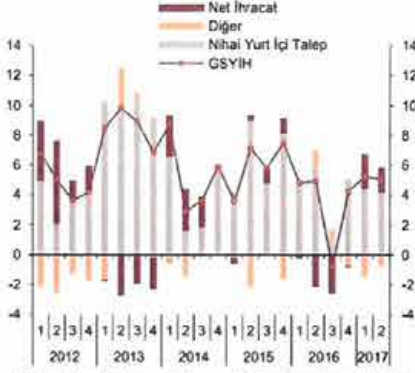


**Grafik 1.2.5.**  
GSYİH ve Yurt İçi Talep  
(Rezil. Mevsimsellikten Arındırılmış, 2009=100)



Kaynak: TÜİK, TCMB.

**Grafik 1.2.6.**  
Harcama Yönünden Yıllık Büyüme Katkıları\*  
(Yüzde Puan)



\* Diğer kalemler, stoklar ve sınıflama değişiklikleri kaynaklı istatistiksel sapmaları kapsamaktadır.  
Kaynak: TÜİK.

Son dönemde açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna işaret etmektedir. Destekleyici tedbir ve teşviklerin etkileri üçüncü çeyrekte gözlenmeye devam ederken, büyümenin sektörel yayılımında da artış görülmektedir. Bu dönemde, uzun süredir zayıf seyreden makine-teçhizat yatırımlarında toparlanma sinyallerinin arttığı dikkat çekmektedir. Dış talep tarafında ise, ihracatın olumlu seyrine rağmen, altın hariç mal ithalatında toparlanmanın belirginleşmesi ve altın ithalatındaki kuvvetli artış nedeniyle net ihracatın yıllık büyüme katkısının sınırlanması beklenmektedir. Bu gelişmeler yılın başından bu yana olumlu bir seyir izleyen cari açık göstergelerinde yılın son çeyreğinde bir miktar bozulmaya neden olabilecektir (Grafik 1.2.7 ve Grafik 1.2.8). İktisadi faaliyetteki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılı başından itibaren işgücü piyasasında kademeli bir iyileşme gözlenmektedir. Ancak, son dönemde iktisadi faaliyetin sektörler geneline yayılan güçlü seyrine kıyasla işgücü piyasasındaki iyileşme daha zayıftır. Küçük-orta ölçekli ve ihracatçı olmayan firmalarda henüz güçlü bir toparlanma gözlenmemesinin, büyümenin yatırımlara ve işgücü piyasasına yansımalarını sınırladığı düşünülmektedir. Büyüme istikrar kazandıkça istihdam imkânlarını genişletecek yatırımların artacağı ve işsizlik oranlarındaki düşüşün devam edeceği öngörülmektedir.

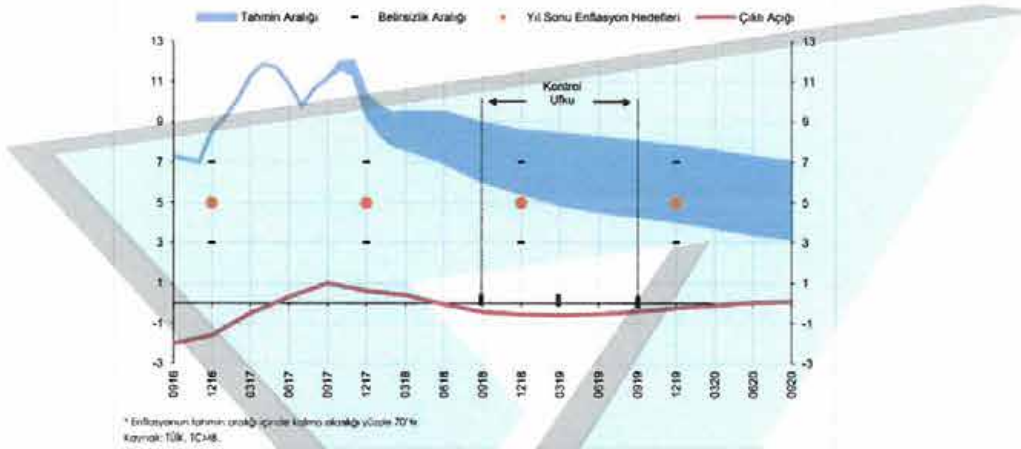
## Enflasyon ve Para Politikası Görünümü

Enflasyonu düşürmeye odaklı ve sıkı bir politika duruşu altında, enflasyonun yüzde 5 hedefine kademeli olarak yakınsayacağı, 2017 yılsonunda yüzde 9,8 olarak gerçekleşeceği, 2018 yılsonunda yüzde 7'ye, 2019 sonunda ise yüzde 6'ya geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2017 yılı sonunda yüzde 9,3 ile yüzde 10,3 aralığında (orta noktası yüzde 9,8), 2018 yılı sonunda ise yüzde 5,5 ile yüzde 8,5 aralığında (orta noktası yüzde 7) gerçekleşeceği tahmin edilmektedir (Grafik 1.3.1). 2017 yılsonu enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 1,1 puan yukarı yönlü güncellenmiştir.



Tahminler üzerinde etkili olan en önemli unsur Türk lirasındaki değer kaybı ile petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle Türk lirası cinsi ithalat fiyatlarında gözlenen yükseliş olmuştur. Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımına dair yapılan yukarı yönlü güncellemenin 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,5 puan yukarı çekeceği değerlendirilmiştir. İktisadi faaliyet görünümündeki iyileşmeye bağlı olarak bir önceki Rapor dönemine göre yukarı yönlü güncellenen çıktı açığı, 2017 yılsonu tahminine 0,4 puan yükseltici yönde etki yapmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrekteki enflasyon gerçekleştirmelerinin Temmuz Enflasyon Raporu'ndaki tahminlerin üzerinde olması ve enflasyon ana eğilimindeki yükseliş, 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,2 puan yukarı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 8,7 olarak açıklanan 2017 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 9,8'e yükseltilmiştir.

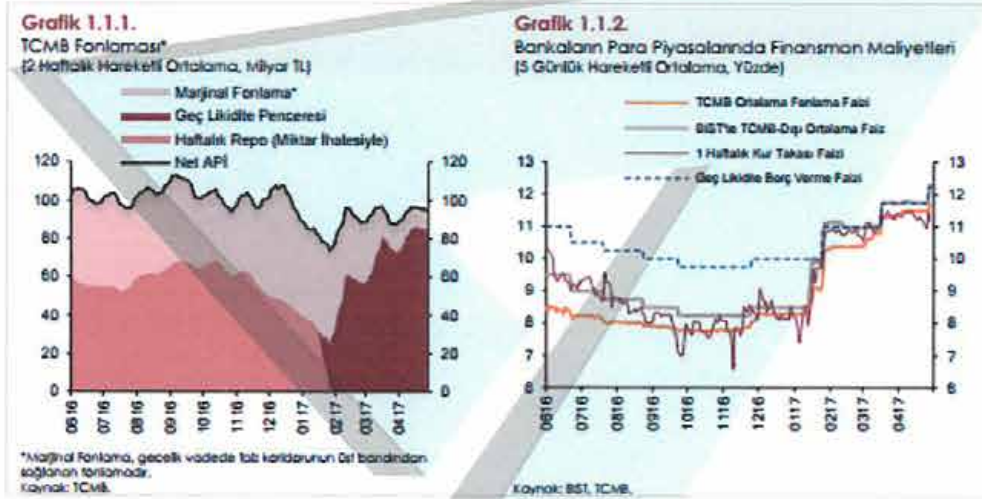
Grafik 1.3.1  
Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri\*



Bununla birlikte, 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 0,6 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Özellikle petrol fiyatlarındaki artışa bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımındaki güncelleme enflasyon tahminini 0,4 puan yukarı çekmektedir. Öte yandan çıktı açığındaki yukarı yönlü güncellemenin 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan yukarı yönde etkileyeceği değerlendirilmiştir. Ayrıca, 2017 yılsonu enflasyon tahmininin yükseltilmesinin ve enflasyon ana eğilimindeki artışın 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan artırıcı etkisi olmuştur. Böylece Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 6,4 olarak açıklanan 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 7'ye yükseltilmiştir.

### 5.3. Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.

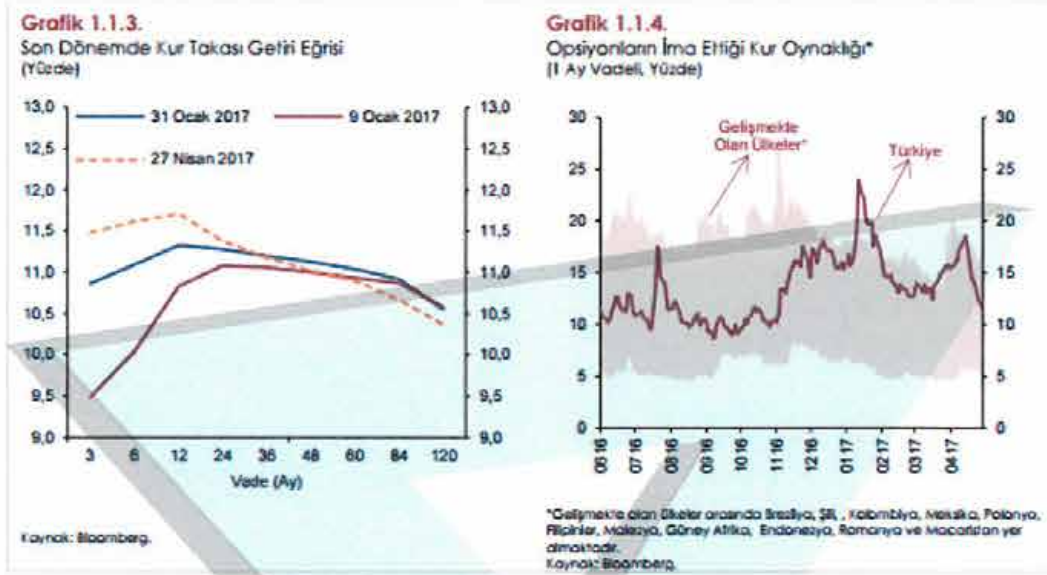


2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3).

Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).



2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır. (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk Lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir.(Grafik 1.1.6).



(\*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

## 5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 5.4.1. Kocaeli İli<sup>5</sup>

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

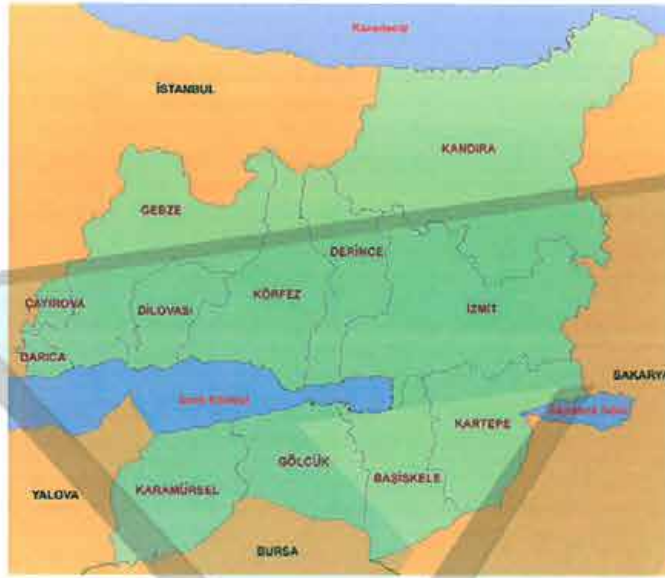
Sakarya Irmağı'nın batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli Kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası'dır.

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

<sup>5</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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



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

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

Kocaeli, bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69,9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir.



Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır.

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

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

#### 5.4.2. Gebze İlçesi\*

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

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

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

Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli İli'ne bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuştur.

Kentin, limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM karayollarının birbirine çok yakın 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 sunması, Türkiye'nin en fazla kalkınmış üç büyük kentinin ortasında ve onlara yaklaşık olarak 45 dakika uzaklıkta olması da yatırımcıların dikkatlerini bu bölge üzerinde yoğunlaştırmasının temel nedenleri arasında bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

#### Satılık Arsa Emsal Araştırmaları-1:

- **Efendioğlu Gayrimenkul (532 658 67 36):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmazlara yakın konumda 6152 Ada 2 Parselde konumlu hissesine düşen 202 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 150.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~743,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (505 718 00 58):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmaza yakın, hissesine düşen 137 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 70.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~511,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (532 735 55 70):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmaza yakın konumda 6185 Ada 8 Parselde konumlu hissesine düşen 260 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip, “**Ticaret Alanı**” imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 312.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 1.200,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Zor Emlak (555 300 25 25):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmazlara yakın konumda 6175 Ada 6 Parselde konumlu hissesine düşen 243 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Ticaret Alanı**” imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 255.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~1.049,-TL/m<sup>2</sup>)

#### Satılık Arsa Emsal Araştırmaları-2:

- **Sahibinden (532 735 55 70):** Kirazpınar Mahallesi’nde konu taşınmaza yakın konumda 6185 Ada 8 Parselde konumlu hissesine düşen 260 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip, “**Ticaret Alanı**” imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 312.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 1.200,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Birikim Emlak (532 236 51 16):** Tavşanlı Mahallesi’nde konu taşınmazlara yakın konumda 221 Ada 26 Parselde konumlu 4.540 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “**Ticaret Alanı**” imarlı, Emsal=1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 4.900.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~1.079,-TL/m<sup>2</sup>)



- **Sahibinden (543 664 26 13):** Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın, hissesine düşen 243 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Ticaret Alanı" imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 240.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~988,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (532 237 20 81):** Kirazpınar Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın, hissesine düşen 195 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Ticaret Alanı" imarlı, Emsal=1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 260.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~1.333,-TL/m<sup>2</sup>)

## 6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan yukarıdaki bilgiler toplanmıştır. Yapılan araştırmalarda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Emsal alınan gayrimenkullerin değeri, yüz ölçümü, özellikleri hakkında farklı ve abartılı rakamlar kullanılabilir. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Söz konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre değerinin tespiti için yapılan fiyat düzeltmesinde döviz kurunun hızlı artışı, gayrimenkullerin uzun zamandır satışta olması, pazarlık payı, lokasyonu, hisseli olma durumu vb. kriterler göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca bölgede yapılan görüşmeler neticesinde genel görüş; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 2015 yılında gerçekleştirmiş olduğu kamulaştırmaların birim fiyatlarının yaklaşık ortalama 400 ila 500-TL/m<sup>2</sup> olması ve Gebze Emlak Konutları projesi'nin hayata geçirilmiş/satışlarının başlatılmış olması sebebi ile bölgedeki emlak piyasasının hareketlenmiş olduğudur.

Buna istinaden talep edilen rakamların gerçekçi olmadığı, son zamanlarda Pazarda ciddi fiyat artışları ile satışa sunulmuş olan gayrimenkullerin olduğu ve bu gayrimenkullerin bu sebepten dolayı uzun zamandır satışta olduğu bilgisi edinilmiştir.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m<sup>2</sup> birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Sayfa 56 da yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur. Düzeltme Tablosu-1'de 6139 ada 7 nolu parsel, Düzeltme Tablosu-2'de ise 6183 ada 15 parsel referans alınmıştır.



### Düzeltilme Tablosu-1

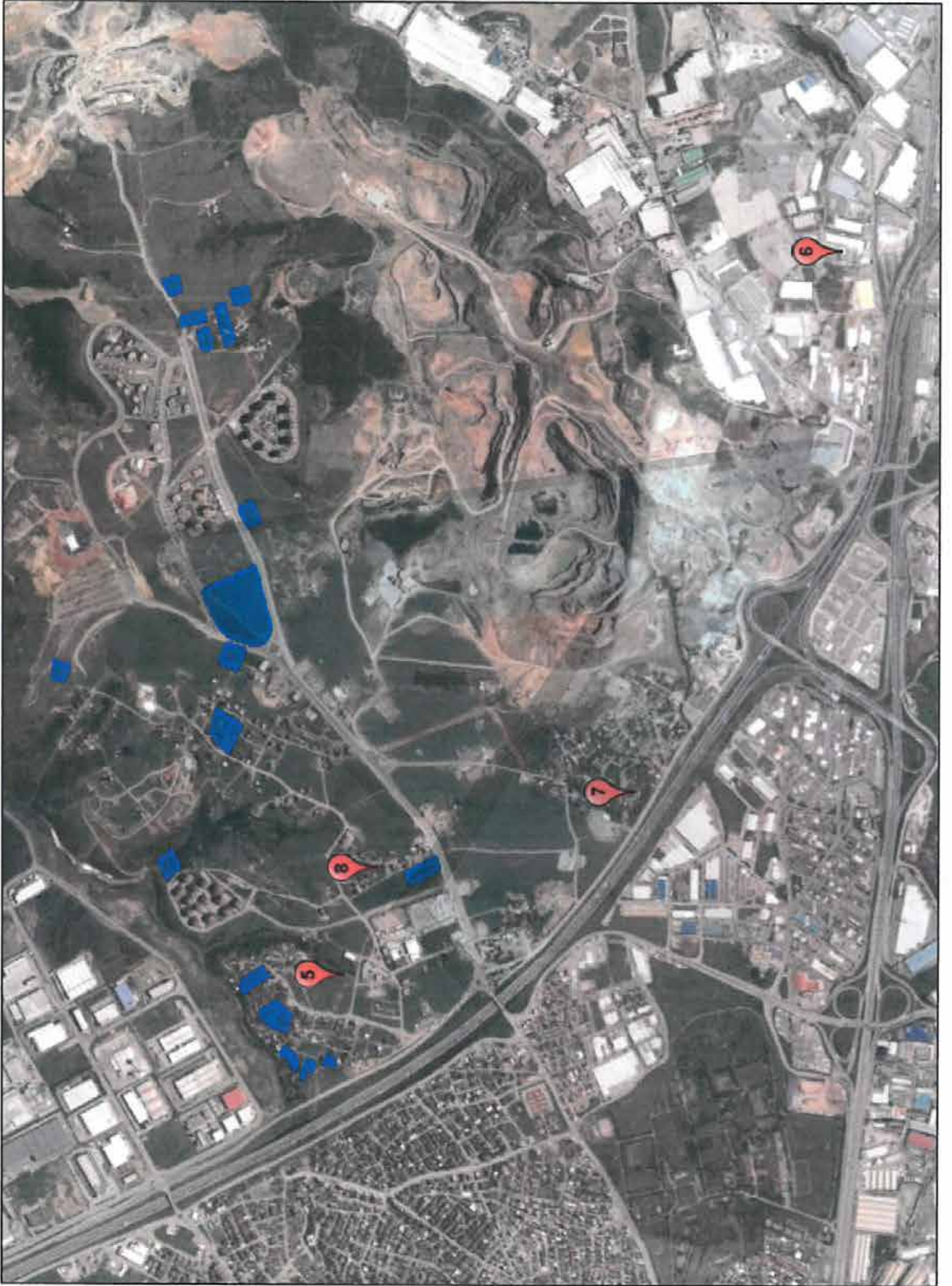
DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	202	137	260	243
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	743	511	1,200	1,049
PAZARLIK PAYI	10%	0%	15%	10%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	669	511	1020	944
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-15%	-15%	-15%	-15%
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	-5%	-5%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	0%	0%	-30%	-30%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	568	434	510	472
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	~500			

### Düzeltilme Tablosu-2

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	5	6	7	8
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	260	4540	243	195
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	1,200	1,079	988	1,333
PAZARLIK PAYI	5%	5%	0%	10%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	1140	1025	988	1199.70
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-15%	0%	-15%	-15%
KONUM DÜZELTMESİ	-5%	-15%	-5%	-5%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	-10%	0%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	798.00	871.29	691.60	839.79
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	~800			









Yapılan düzeltmeler ve tüm bu veriler ışığında parsellerin mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu, cephe ve benzeri kriterler dikkate alınarak takdir edilen birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada	Parsel	Yüzölçümü	İmar Fonksiyonu	Hisse Miktarı	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )	M2 Birim Değeri	Ekgyo Hissesi Parsel Değeri
1	2627	8	308	Yol	Tam	308,00	280	86.240,00
2	2627	9	311	Yol	Tam	311,00	280	87.080,00
3	2634	1	344	Yol	Tam	344,00	280	96.320,00
4	2634	2	216	Yol	Tam	216,00	280	60.480,00
5	2634	6	247	Yol	Tam	247,00	280	69.160,00
6	2634	7	273	Yol	Tam	273,00	280	76.440,00
7	2634	8	298	Yol	Tam	298,00	280	83.440,00
8	2634	9	279	Yol	Tam	279,00	280	78.120,00
9	2634	12	359	Yol	Tam	359,00	280	100.520,00
10	2634	13	249	Yol	Tam	249,00	280	69.720,00
11	2636	16	401	Yol	Tam	401,00	280	112.280,00
12	2636	18	407	Yol	Tam	407,00	280	113.960,00
13	2639	2	223	Yol	Tam	223,00	280	62.440,00
14	6142	1	44.150,82	Sağlık Tesis Alanı	653900/4415082	6.539,00	250	1.634.750,00
15	6183	12	3.483,56	Ticaret	96091/348356	960,91	800	768.728,00
16	6151	3	5.708,19	Ticaret+Lise	16300/190273	489,00	800	391.200,00
17	6183	15	4.015,00	Ticaret	2293/20075	458,60	800	366.880,00
18	6179	4	5.497,79	Ticaret+Yol	89100/549779	891,00	900	801.900,00
19	6139	7	4.021,00	Konut	653/4021	653,00	500	326.500,00
20	6155	11	5.971,39	Konut	81400/597139	814,00	525	427.350,00
21	6124	7	3.250,45	Ticaret+Yeşil Alan	11880/65009	594,00	800	475.200,00
22	6135	16	5.062,00	Konut+Ticaret+Yol	172/2531	344,00	600	206.400,00
23	6135	18	3.000,00	Konut	331/3000	331,00	500	165.500,00
24	6135	7	3.000,00	Konut	67/150	1.340,00	500	670.000,00
25	6163	5	4.128,01	Ticaret	28700/412801	287,00	800	229.600,00
26	6183	11	4.093,04	Ticaret	7425/51163	594,00	800	475.200,00
27	6135	13	3.000,00	Yol+Eğitim Tesis	499/1000	1.497,00	500	748.500,00
<b>TOPLAM</b>			<b>102.296,25</b>			<b>19.707,51</b>		<b>8.783.908,00</b>

### 6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Parsellerin değerlerine emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılmış olup Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine karşılık gelen arsa miktarlarının toplam değeri ile tam mülkiyet parsellerin toplam değeri için KDV hariç 8.783.908,00 TL hesap ve takdir olunmuştur.



İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde konumlu 27 adet parselin /parsel hissesinin piyasa rayiç değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Buna göre rapor konusu parsellerin tamamı/hissesine karşılık gelen miktarların piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan piyasa rayiç değeri KDV hariç **8.783.908,00-TL** (Sekizmilyonyediyüzseksenüçbindokuzyüzsekiz Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
27 Adet Parselin Tamamı/Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Karşılığının KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri	8.783.908,00	2.293.448,56
27 Adet Parselin Tamamı/Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Karşılığının KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri	10.365.011,44	2.706.269,31

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,83 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <p><b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)</p>	 <p><b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)</p>

#### EKLER

- Tapu Senedi ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- İmar Uygulamasının Tescile Esas Dağıtım Cetveli
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri