

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 32 ADET PARSEL  
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2013
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310036
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN 32 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KİRAZPINAR MAHALLESİ 32 ADET ARSA GEBZE/KOCAELİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Serdar ETİK- Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401732 )

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1 - INA Tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - 06.05.2013 tarihli TOKİ Yazısı ve 2013/394K sayılı mahkeme kararı
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 32 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 32 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin,, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve EML-1310036 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazların 1/1 (tam) hissesi için raporun nihai değeri 46.418.501,00.-TL'dir. (KDV hariç) . Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 32 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2013

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	BAZI PARSELLER ÜZERİNDE HİSSEDARLARA AIT GECOKONDU TARZINDA YAPILAR BULUNMAKTADIR.

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
32 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	46.418.501,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	GÜZELLER MAH.
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
G22-b-20 a-3-c,d	5777	2	Arsa	41.084,53	172/2400	2.944,39	152	15046	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-c	5779	1	Arsa	3.000,00	176/2400	220,00	152	15048	4005	08.04.2010
G22-b-20 b-4-b	5787	1	Arsa	3.031,18	54/2400	68,20	153	15064	4005	08.04.2010
G22-b-20 b-4-c	5788	2	Arsa	4.917,21	176/2400	360,60	153	15069	4005	08.04.2010
G22-b-20 b-4-d	5794	1	Arsa	27.497,10	350/2400	4.009,99	153	15088	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-c	5800	5	Arsa	3.268,90	339/2400	461,73	153	15101	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-d	5809	1	Arsa	14.756,70	1977/2400	12.155,83	153	15137	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-d	5810	1	Arsa	5.553,42	415/2400	960,28	153	15138	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-d	5810	4	Arsa	4.429,22	468/2400	863,70	153	15141	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-d	5811	1	Arsa	6.462,58	1976/2400	5.320,86	153	15143	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-d	5812	1	Arsa	26.684,30	1/1	26.684,30	153	15144	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-4-c	5813	1	Arsa	19.045,30	1/1	19.045,30	153	15145	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-d	5814	1	Arsa	71.448,70	1557/2400	46.352,34	153	15146	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-1-b	5815	1	Arsa	15.438,60	1/1	15.438,60	153	15148	4005	08.04.2010
G22-b-20 a-3-d	5816	1	Arsa	24.933,00	2080/2400	21.608,60	153	15149	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-1-b,c	5820	1	Arsa	26.550,50	246/2400	2.721,43	153	15157	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-b	5833	1	Arsa	9.821,00	57/2400	233,25	154	15197	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-b	5838	2	Arsa	5.154,08	812/2400	1.743,80	154	15209	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-b	5838	3	Arsa	4.994,11	4/2400	8,32	154	15210	4005	08.04.2010

G22-b-20 d-2-c	5842	4	Arsa	12.249,88	99/2400	505,31	154	15220	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-c	5842	5	Arsa	7.431,74	162/2400	501,64	154	15221	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-c	5842	8	Arsa	5.601,70	207/2400	483,15	154	15224	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-c	5842	9	Arsa	4.273,81	17/300	242,18	154	15225	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-c	5842	10	Arsa	7.029,93	33/2400	96,66	154	15226	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-c,d	5843	1	Arsa	42.191,50	46/2400	808,67	154	15227	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-a,b	5844	4	Arsa	3.039,62	641/2400	811,83	154	15231	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-a,b	5845	4	Arsa	4.687,42	2373/2400	4.634,69	154	15238	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-2-c	5851	2	Arsa	7.455,36	356/2400	1.105,88	155	15277	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-3-b	5860	2	Arsa	12.142,80	1/1	12.142,80	155	15298	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-1-c	5873	3	Arsa	3.211,58	1/2400	1,34	155	15337	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-1-c	5876	4	Arsa	4.836,98	14/2400	28,22	155	15356	4005	08.04.2010
G22-b-20 d-1-d	5880	5	Arsa	3.397,00	472/2400	668,08	156	15383	4005	08.04.2010
<b>32 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI</b>						<b>183.231,96 m<sup>2</sup></b>				

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Gebze Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

### TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

#### **5772 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

##### Hak ve mükellefiyetler bölümü:

- Planda gösterilen 702,35 m<sup>2</sup>'de TEK lehine irtifak hakkı. (27.12.1984 tarih ve 3694 yevmiye no ile)
- Planda gösterilen 4.426,46 m<sup>2</sup>'de TEK lehine irtifak hakkı. (27.12.1984 tarih ve 3694 yevmiye no ile)
- Planda gösterilen 754,00 m<sup>2</sup>'lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı. (27.12.1984 tarih ve 3694 yevmiye no ile)

##### Şerhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca geçekonu önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

#### **5779 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

##### Şerhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca geçekonu önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)



**5787 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

Serhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü:

- 2942 sayılı Kanun'un 7. Maddesi uyarınca Elektrik Üretim İletim A.Ş. lehine kamulaştırma şerhi. (07.05.1997 tarih ve 2228 yevmiye no ile)

**5788 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

Serhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5794 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

Serhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5800 ada 5 no'lu parsel üzerinde:**

Serhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5809 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

Serhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5810 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

Serhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5810 ada 4 no'lu parsel üzerinde:**

Serhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5811 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5812 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5813 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5814 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5815 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5816 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5820 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5833 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5838 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5838 ada 3 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5842 ada 4 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5842 ada 5 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5842 ada 8 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5842 ada 9 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5842 ada 10 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5843 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5844 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5845 ada 4 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5851 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5860 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5873 ada 3 no'lu parsel üzerinde:**

**Şerhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5876 ada 4 no'lu parsel üzerinde:**

**Serhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**5880 ada 5 no'lu parsel üzerinde:**

**Serhler bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

**TAKYİDATLAR HAKKINDA AÇIKLAMALAR:**

\* 2942 sayılı Kamulaştırma kanununun 7.maddesi; 'Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

\*\* Gecekondü önleme bölgelerinde TOKİ mevzuatı gereği bu alanların rehabilite edilebilmesi amacıyla alandaki diğer mülkiyetlere ön alım hakkı önleyici bir unsüre olarak konulmaktadır. Bu alanlarda Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından satın alınann taşınmazların üzerindeki serhler, serhin lehtar ve satıcısı TOKİ olduğundan Emlak Konut GYO A.Ş. açısından her hangi bir sakınca teşkil etmemekte olduğu düşünülmektedir.

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

Yapılan incelemelerde parsellerin mülkiyet bilgilerinin son üç yıl içerisinde değişmediği ve hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kocaeli İli, Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların TOKİ tarafından hazırlanan 13.01.2009 tarih 205 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı sınırları içerisinde kalmak iken, Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/140 esas, 2013/394 karar nolu kararı söz konusu alanı kapsayan 13.01.2009 tarih, 205 sayılı Başkanlık oluru ile onaylı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları iptal edilmiştir.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 06.05.2013 tarih, 5076 sayı ile Gebze Belediye Başkanlığına hitaben yazdığı yazıda;

**"Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller-Sultanorhan-Kirazpınar mahallelerinin 775 Sayılı Gecekondu Kanununun 19. ve Uygulama Yönetmeliği'nin 59.Maddeleri gereği 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı Başkanlık Olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edildiği, yine aynı tarih ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının İdaremizce onaylandığı, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde İmar Uygulaması işleminin ise Gebze Tapu Müdürlüğünde 08.04.2010 tarih, 4005 yevmiye nolu işlemi ile tamamlandığı, ancak Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 2013/14K ve 2013/15K sayılı Kararı ile; 2104 ada 12 ve 13 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin açılan davananın imar uygulamasının iptali ile sonuçlandığı, bölgeye yönelik revizyon plan çalışmaları sonuçlanıncaya kadar 775 sayılı Kanun kapsamında İdaremizden görüş alınmadan herhangi bir iş ve işlemin tesis edilmemesi istenmiştir.**

**İlgi (b) mahkeme kararları ile söz konusu alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları iptal edilmiştir.**

**Bu kapsamda; Mahkeme Kararları da göz önünde bulundurulduğunda telafisi güç sorunlara sebebiyet vermemesi ve doğabilecek kamu zararının önüne geçilebilmesi açısından bölgeye yönelik planlama çalışmaları sonuçlanıncaya kadar, 775 Sayılı Kanun kapsamında İdaremizden görüş alınmadan herhangi bir iş ve işlemin tesis esilmemesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim."** denilmektedir.

İlgili yazı ve mahkeme kararı rapor ekinde (Ek.3 06.05.2013 tarihli TOKİ Yazısı ve 2013/394K sayılı Mahkeme kararı) yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgeye ilişkin TOKİ tarafından revizyon plan çalışmaları devam etmektedir.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu parsellerin bazılarının üzerinde az sayıda gecekondu tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır. Değerlemede ruhsatsız olarak inşa edilen bu yapılar dikkate alınmamıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz üzerindeki yapılar imar mevzuatına aykırı olup işgalcilerin taşınmaz üzerinde herhangi bir hakkı bulunmamaktadır. Taşınmazların yıkımı ve işgalcilerin tahliyesinin Belediye tarafından yapılabilmesi hukuken mümkün olmakla birlikte Emlak Konut GYO A.Ş.'nin idari ve adli yollarla taşınmazların yıkımını ve işgalcilerin tahliyesini temin imkanı mevcuttur.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi'nde yer alan ve aşağıdaki tabloda belirtilen parsellerdir. Aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiştir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )
1	5777	2	41.084,53	172/2400	2.944,39
2	5779	1	3.000,00	176/2400	220,00
3	5787	1	3.031,18	54/2400	68,20
4	5788	2	4.917,21	176/2400	360,60
5	5794	1	27.497,10	350/2400	4.009,99
6	5800	5	3.268,90	339/2400	461,73
7	5809	1	14.756,70	1977/2400	12.155,83
8	5810	1	5.553,42	415/2400	960,28
9	5810	4	4.429,22	468/2400	863,70
10	5811	1	6.462,58	1976/2400	5.320,86
11	5812	1	26.684,30	1/1	26.684,30
12	5813	1	19.045,30	1/1	19.045,30
13	5814	1	71.448,70	1557/2400	46.352,34
14	5815	1	15.438,60	1/1	15.438,60
15	5816	1	24.933,00	2080/2400	21.608,60
16	5820	1	26.550,50	246/2400	2.721,43
17	5833	1	9.821,00	57/2400	233,25
18	5838	2	5.154,08	812/2400	1.743,80
19	5838	3	4.994,11	4/2400	8,32
20	5842	4	12.249,88	99/2400	505,31
21	5842	5	7.431,74	162/2400	501,64
22	5842	8	5.601,70	207/2400	483,15
23	5842	9	4.273,81	17/300	242,18
24	5842	10	7.029,93	33/2400	96,66
25	5843	1	42.191,50	46/2400	808,67
26	5844	4	3.039,62	641/2400	811,83
27	5845	4	4.687,42	2373/2400	4.634,69
28	5851	2	7.455,36	356/2400	1.105,88
29	5860	2	12.142,80	1/1	12.142,80
30	5873	3	3.211,58	1/2400	1,34
31	5876	4	4.836,98	14/2400	28,22
32	5880	5	3.397,00	472/2400	668,08
<b>TOPLAM</b>			<b>435.619,75</b>		<b>183.231,96</b>

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Gebze İlçesi Kirazpınar Mahallesi'nde yer alan çeşitli parsellerdir. Taşınmazların bulunduğu bölgede toplu konut yapılaşmalarının yeni başladığı görülmüştür. Yakın çevrede Toki Kirazpınar Evleri, Gebze Emlak Konutları 1. ve 2. Etap evleri, Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi, boş arsalar, eski yapılar ve Gebze Belediyesi Çöplüğü bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

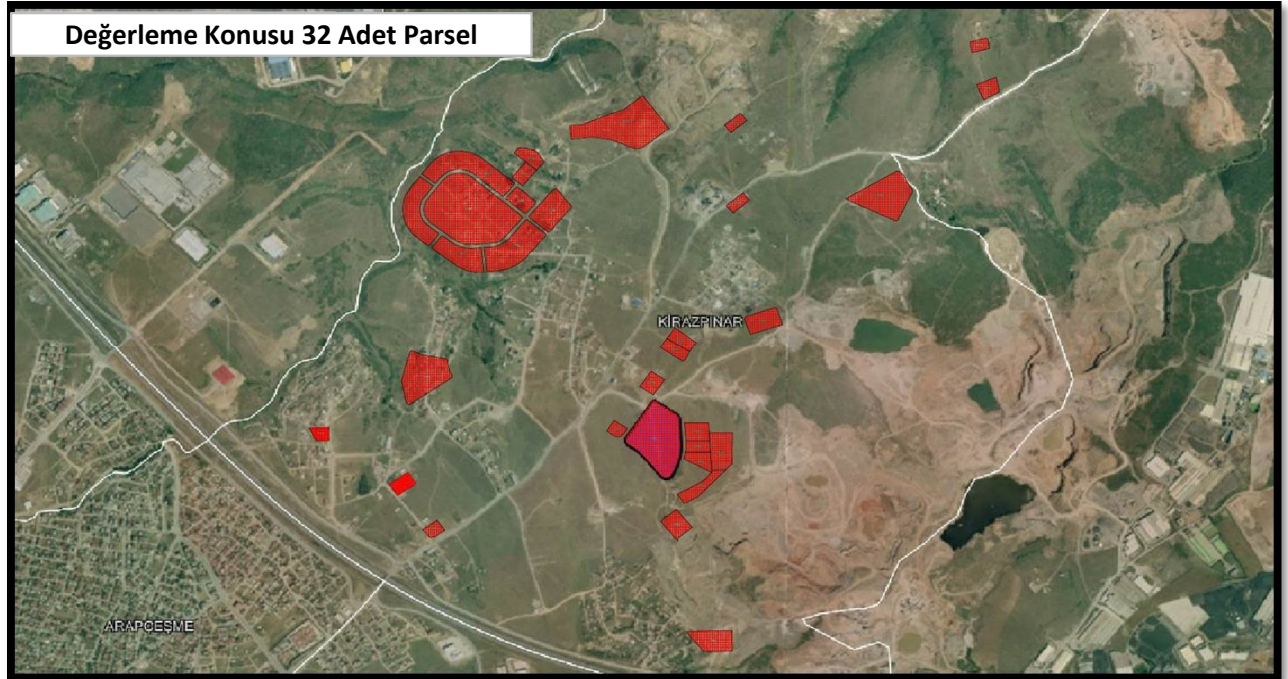
Anadolu Otoyolu üzerinde Ankara istikametine ilerlerken İzmit tabelasından sağa doğru çıkış yapılarak D-100 Karayolu'na giriş yapılır. D-100 Karayolu üzerinde 900 m ilerleyip sağa Gebze Organize Sanayi Yolu'na dönülür. Sanayi yolu üzerinde 1.6 km devam edildikten sonra sağa Yeni Bağdat Caddesi'ne girilir.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

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler. Geometrik olarak kare, dörtgen, beşgen ve yamuk şekline sahiptirler. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada, parsel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Kocaeli İli

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

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 97 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.



Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

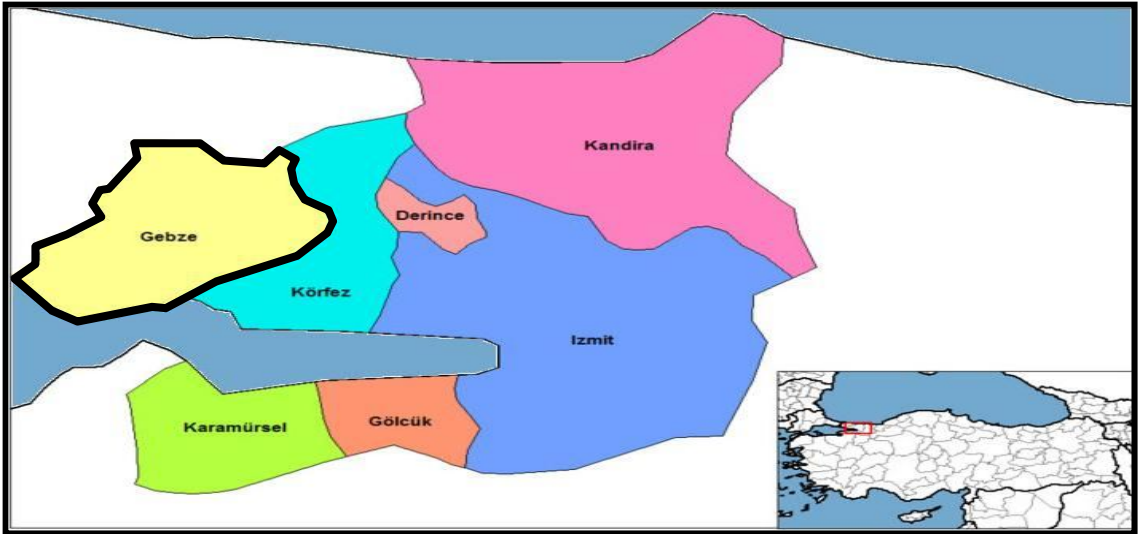
Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nin yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.601.720 (% 94) kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.499.958 kent nüfusu, 101.762 (% 6) da kırsal nüfustur. 2010 TÜİK verilerine göre ilde 12 ilçe ve 243 köy vardır. Kocaeli ilinin en kalabalık ilçesi İzmit, en az nüfusa sahip ilçesi de Dilovası olmuştur.

#### 4.1.2 - Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesinin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişeye büyüyen bir ilçesidir. Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır. Gebze nüfusu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 305.557 kişidir.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekelilik yasağının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü, Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- \* Bölgenin alt yapısı kısmen tamamlanmış durumdadır.
- \* Çevresi toplu konut fonksiyonlu olarak gelişmektedir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede; 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Aynı mahkemenin 2013/14K ve 2013/15K sayılı kararları ile aynı bölgede yapılan imar uygulaması da iptal edilmiştir.
- \* Çevresinde boş parseller bulunmaktadır.
  - \* Parsellerin çoğu hisseli mülkiyettir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) yöntemi, ve  
Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

#### Arsa Emsalleri

##### \* ÖZ EMEL EMLAK

Tel 0 262 751 40 46

Aynı bölgede Gebze konutlarına yakın konumda hisseli 4100 m<sup>2</sup> konut arsası 1.350.000 TL ye pazarlanmaktadır. (emsal:1.00, h(max):serbest)

<b>SATILIK</b>	4100	.-M <sup>2</sup>	1.350.000	.-TL	329	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

##### \* REGAV EMLAK

Tel 0 262 646 74 83

Aynı bölgede Gebze konutlarına yakın konumda 14000 m<sup>2</sup> konut arsası 5.600.000 TL ye pazarlanmaktadır. (emsal:1.00, h(max):serbest)

<b>SATILIK</b>	14000	.-M <sup>2</sup>	5.600.000	.-TL	400	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

##### \* ASLAN EMLAK

Tel 0 532 380 96 29

Aynı bölgede Gebze konutlarına yakın konumda hisseli 338 m<sup>2</sup> konut arsası 105.000 TL ye pazarlanmaktadır. (emsal:1.00, h(max):serbest)

<b>SATILIK</b>	338	.-M <sup>2</sup>	105.000	.-TL	311	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

##### \* REALTY WORLD

Tel 0 262 642 70 70

Aynı bölgede bulunan TEM'e yakın konumda hisseli 1700 m<sup>2</sup> ticaret arsası 650.000 TL ye pazarlanmaktadır. (emsal:1.50, h(max):serbest)

<b>SATILIK</b>	1700	.-M <sup>2</sup>	650.000	.-TL	382	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

**\* İSTANBUL EMLAK**

Tel 0 535 248 81 15

Aynı bölgede Yeni Bağdat Caddesi üzerinde 6800 m<sup>2</sup> konut arsası 4.080.000 TL ye pazarlanmaktadır. (emsal:1.00, h(max):serbest)

<b>SATILIK</b>	6800	.-M <sup>2</sup>	4.080.000	.-TL	600	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

**\* RETÜRK EMLAK**

Tel 0 262 644 80 90

Aynı bölgede bulunan TEM'e yakın konumda hisseli 8250 m<sup>2</sup> ticaret arsası 2.600.000 USD pazarlanmaktadır. (emsal:1.50, h(max):serbest) (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	8250	.-M <sup>2</sup>	5.200.000	.-TL	630	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

**Konut Emsalleri****\* LİDER EMLAK**

Tel 0 262 742 41 42

Emlak Konutları 1. Eapta B-5 blokta 3. katta 127 m<sup>2</sup> 3+1 daire için 65.000.-TL peşin 107.000.-TL borcu bulunan daire toplamda 172.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	127	.-M <sup>2</sup>	172.000	.-TL	1.354	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* REMAX**

Tel 0 262 643 43 48

Kirazpınar TOKİ konutlarında 4. katta 128 m<sup>2</sup> 3+1 daire için 135.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	128	.-M <sup>2</sup>	135.000	.-TL	1.055	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* ARTI EMLAK**

Tel 0 532 275 33 87

Emlak Konut 2. Eapta 1. katta bulunan 94 m<sup>2</sup> 2+1 daire için 23.000.-TL peşin 110.000.-TL borcu (143 taksit) bulunan daire toplamda 133.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	94	.-M <sup>2</sup>	133.000	.-TL	1.415	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------



## Ticaret Emsalleri

### \* KONTAKT EMLAK

Tel

Gebze belediyesi yakınında 75 m<sup>2</sup> dükkan (giriş:35 m<sup>2</sup>, bodrum:40 m<sup>2</sup>) 250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	75	.-M <sup>2</sup>	250.000	.-TL	3.333	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### \* BİZİM EMLAK

Tel 0 535 855 39 46

Arapçeşme mah. Kavak cad. üzerinde bulunan 43 m<sup>2</sup> giriş dükkan 210.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	43	.-M <sup>2</sup>	210.000	.-TL	4.884	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### \* AY YAPI EMLAK

Tel 0 262 655 94 44

Merkeze doğru Gençlik cad. üzerinde bulunan iki katlı 295 m<sup>2</sup> depolu dükkan 450.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	295	.-M <sup>2</sup>	450.000	.-TL	1.525	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*Rapor konusu parsellerden 5777 ada 2 parsel, 5794 ada 1 parseller iptal edilen imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle bu parsel m<sup>2</sup>birim değeri olarak 2013 yılı emlak rayici değerleri verilmiştir.*

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET ARSASI)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		650.000	5.200.000	105.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.320,86	1.700	8.250	338
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		382	630	311
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E=1.50	E=1,50	E=1,50	E=1,00
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	TİCARET	Ticaret	Ticaret	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-10%	0%
KONUM		BENZER	İYİ	ORTA KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-20%	10%
DİĞER BİLGİLER	PLAN İPTAL EDİLMİŞTİR.			
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-15%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-25%	-55%	-5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>290</b>	<b>287</b>	<b>284</b>	<b>295</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT ARSASI)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		1.350.000	5.600.000	105.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	46.352,34	4.100	14.000	338
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		329	400	311
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E=1.00	E=1,00	E=1,00	E=1,00
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER	PLAN İPTAL EDİLMİŞTİR.	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-11%	-11%	-11%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-26%	-31%	-21%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>255</b>	<b>244</b>	<b>276</b>	<b>246</b>

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede konut imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 250.-350.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği, ticaret imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 350.-500.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Konut parsellerinden emsal:1.00 olanlar için ortalama 250-300 TL arasında, emsal:1,40 olanlar için de 300-350 TL arasında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu duruma göre ticaret parselleri için 5811 ada 1 parsel, konut parselleri için de 5814 ada 1 parsel referans olarak alınmış ve onun için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle ruhsata esas imar durumu düzenlenememektedir. Söz konusu alana ilişkin TOKİ tarafından revizyon plan çalışmaları devam ettiği bilgisi alınmıştır. Piyasa koşullarında imarlı, net parsellerin alım-satım değerlerine oranla değerlemeye konu parsellerin şerefyesinin daha düşük olduğu düşünülmekte olup, emsal değerlerden ~%10 risk payı düşülerek değer takdir edilmiştir. Taşınmazların imar uygulaması görmüş, arsa vasıflı parseller olması nedeniyle mülkiyete bilgilerinde yer alan yüzölçümleri üzerinden uygumanın haiz olduğu, ancak halihazırda iptal olan plandaki yapılaşma koşullarına sahip olacakları öngörülerek değer takdir edilmiştir.

Rapor konusu parsellerden 5777 ada 2 parsel, 5794 ada 1 no'lu parseller iptal edilen imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle bu parsel m<sup>2</sup> birim değeri olarak 2013 yılı emlak rayici değerleri verilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI ( M <sup>2</sup> )	HİSSEYE DÜŞEN ALAN ( M <sup>2</sup> )	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ ( TL )	Risk Oranı İndirgenmiş Birim Değer (~%10)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ ( TL )	BİRİM KİRA DEĞERİ TL/M <sup>2</sup> /AY
5777	2	41.084,53	2.944,39	37,03	37,03	109.030,81	0,15
5779	1	3.000,00	220,00	220,00	200,00	44.000,00	0,83
5787	1	3.031,18	68,20	220,00	200,00	13.640,31	0,83
5788	2	4.917,21	360,60	220,00	200,00	72.119,08	0,83
5794	1	27.497,10	4.009,99	61,72	61,72	247.496,81	0,26
5800	5	3.268,90	461,73	220,00	200,00	92.346,43	0,83
5809	1	14.756,70	12.155,83	285,00	260,00	3.160.516,22	1,08
5810	1	5.553,42	960,28	285,00	260,00	249.672,51	1,08
5810	4	4.429,22	863,70	285,00	260,00	224.561,45	1,08
5811	1	6.462,58	5.320,86	320,00	290,00	1.543.048,68	1,21
5812	1	26.684,30	26.684,30	280,00	255,00	6.804.496,50	1,06
5813	1	19.045,30	19.045,30	280,00	255,00	4.856.551,50	1,06
5814	1	71.448,70	46.352,34	280,00	255,00	11.819.847,75	1,06
5815	1	15.438,60	15.438,60	280,00	255,00	3.936.843,00	1,06
5816	1	24.933,00	21.608,60	280,00	255,00	5.510.193,00	1,06
5820	1	26.550,50	2.721,43	280,00	255,00	693.963,69	1,06
5833	1	9.821,00	233,25	2.200,00	200,00	46.649,75	0,83
5838	2	5.154,08	1.743,80	330,00	300,00	523.140,00	1,25
5838	3	4.994,11	8,32	330,00	300,00	2.497,06	1,25
5842	4	12.249,88	505,31	275,00	250,00	126.326,89	1,04
5842	5	7.431,74	501,64	220,00	200,00	100.328,49	0,83
5842	8	5.601,70	483,15	220,00	200,00	96.629,33	0,83
5842	9	4.273,81	242,18	220,00	200,00	48.436,51	0,83
5842	10	7.029,93	96,66	220,00	200,00	19.332,31	0,83
5843	1	42.191,50	808,67	275,00	250,00	202.167,60	1,04
5844	4	3.039,62	811,83	220,00	200,00	162.366,00	0,83
5845	4	4.687,42	4.634,69	220,00	200,00	926.937,31	0,83
5851	2	7.455,36	1.105,88	325,00	295,00	326.234,13	1,23
5860	2	12.142,80	12.142,80	385,00	350,00	4.249.980,00	1,46
5873	3	3.211,58	1,34	330,00	300,00	401,45	1,25
5876	4	4.836,98	28,22	325,00	295,00	8.323,64	1,23
5880	5	3.397,00	668,08	330,00	300,00	200.423,00	1,25
<b>HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>				<b>46.418.501,20</b>			
<b>HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>				<b>46.418.501,00</b>			
<b>HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-USD)</b>				<b>22.643.171,32</b>			

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları iptal edilmiş olup, halihazırda yapılaşma koşulları bulunmamaktadır. Nakit akışı yaklaşımında taşınmazların iptal olan plandaki yapılaşma koşullarına sahip olacağı varsayılmış ve hesaplamalar bu kabul ile yapılmıştır. Rapor konusu parsellerden 5777 ada 2 no'lu parsel ile 5794 ada 1 no'lu parsellerin eski mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle nakit akışı yönteminde kamulaştırılacak alan olarak değerlendirilmişlerdir. Yeni planlar ile parsellerin imar haklarının farklı olacağı bilinmekte olup, nakit akışı ve hasılat yaklaşımı varsayım ve kabullere dayalı olarak hazırlanmıştır.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

#### Genel Kabul ve Varsayımlar

**Satılabilir Alan İlave Oranı;** Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar arttırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

**İnşaat Alanı İlave Oranı;** Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%30** değeri kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

**Bölgede 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar iptal edilmiş olup, parsellerin mülkiyet bilgilerindeki yüz ölçümleri esas alınarak iptal edilen plandaki yapılaşma koşullarına sahip olacakları kabul edilmiştir.**

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Alan	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
5777	2	2.944,39m <sup>2</sup>	Belediye Hizmet Alanı	Emsal:	1,00	2.944,39m <sup>2</sup>
5779	1	220,00m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	220,00m <sup>2</sup>
5787	1	68,20m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	68,20m <sup>2</sup>
5788	2	360,60m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	360,60m <sup>2</sup>
5794	1	4.009,99m <sup>2</sup>	Sağlık Tesis Alanı	Emsal:	1,00	4.009,99m <sup>2</sup>
5800	5	461,73m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	461,73m <sup>2</sup>
5809	1	12.155,83m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	17.018,16m <sup>2</sup>
5810	1	960,28m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	1.344,39m <sup>2</sup>
5810	4	863,70m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	1.209,18m <sup>2</sup>
5811	1	5.320,86m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	7.981,29m <sup>2</sup>
5812	1	26.684,30m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	37.358,02m <sup>2</sup>
5813	1	19.045,30m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	26.663,42m <sup>2</sup>
5814	1	46.352,34m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	64.893,28m <sup>2</sup>
5815	1	15.438,60m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	21.614,04m <sup>2</sup>
5816	1	21.608,60m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	30.252,04m <sup>2</sup>
5820	1	2.721,43m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,40	3.810,00m <sup>2</sup>
5833	1	233,25m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	233,25m <sup>2</sup>
5838	2	1.743,80m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	2.615,70m <sup>2</sup>
5838	3	8,32m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	12,49m <sup>2</sup>
5842	4	505,31m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	505,31m <sup>2</sup>
5842	5	501,64m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	501,64m <sup>2</sup>
5842	8	483,15m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	483,15m <sup>2</sup>
5842	9	242,18m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	242,18m <sup>2</sup>
5842	10	96,66m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	96,66m <sup>2</sup>
5843	1	808,67m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	808,67m <sup>2</sup>
5844	4	811,83m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	811,83m <sup>2</sup>
5845	4	4.634,69m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,00	4.634,69m <sup>2</sup>
5851	2	1.105,88m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	1.658,82m <sup>2</sup>
5860	2	12.142,80m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	18.214,20m <sup>2</sup>
5873	3	1,34m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	2,01m <sup>2</sup>
5876	4	28,22m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	42,32m <sup>2</sup>
5880	5	668,08m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	1.002,12m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>		183.231,96m <sup>2</sup>			1,38	<b>252.073,76m<sup>2</sup></b>

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%30)
5777	2	Belediye Hizmet Alanı	2.944,39	3.386,05	3.827,71
5779	1	Konut Alanı	220,00	253,00	286,00
5787	1	Konut Alanı	68,20	78,43	88,66
5788	2	Konut Alanı	360,60	414,68	468,77
5794	1	Sağlık Tesis Alanı	4.009,99	4.611,49	5.212,99
5800	5	Konut Alanı	461,73	530,99	600,25
5809	1	Konut Alanı	17.018,16	19.570,89	22.123,61
5810	1	Konut Alanı	1.344,39	1.546,05	1.747,71
5810	4	Konut Alanı	1.209,18	1.390,55	1.571,93
5811	1	Ticaret Alanı	7.981,29	9.178,48	10.375,67
5812	1	Konut Alanı	37.358,02	42.961,72	48.565,43
5813	1	Konut Alanı	26.663,42	30.662,93	34.662,45
5814	1	Konut Alanı	64.893,28	74.627,27	84.361,27
5815	1	Konut Alanı	21.614,04	24.856,15	28.098,25
5816	1	Konut Alanı	30.252,04	34.789,85	39.327,65
5820	1	Konut Alanı	3.810,00	4.381,50	4.953,00
5833	1	Konut Alanı	233,25	268,24	303,22
5838	2	Ticaret Alanı	2.615,70	3.008,06	3.400,41
5838	3	Ticaret Alanı	12,49	14,36	16,23
5842	4	Konut Alanı	505,31	581,10	656,90
5842	5	Konut Alanı	501,64	576,89	652,14
5842	8	Konut Alanı	483,15	555,62	628,09
5842	9	Konut Alanı	242,18	278,51	314,84
5842	10	Konut Alanı	96,66	111,16	125,66
5843	1	Konut Alanı	808,67	929,97	1.051,27
5844	4	Konut Alanı	811,83	933,60	1.055,38
5845	4	Konut Alanı	4.634,69	5.329,89	6.025,09
5851	2	Ticaret Alanı	1.658,82	1.907,64	2.156,46
5860	2	Ticaret Alanı	18.214,20	20.946,33	23.678,46
5873	3	Ticaret Alanı	2,01	2,31	2,61
5876	4	Ticaret Alanı	42,32	48,67	55,02
5880	5	Ticaret Alanı	1.002,12	1.152,43	1.302,75
<b>TOPLAM</b>			<b>252.073,76</b>	<b>289.884,82</b>	<b>327.695,88</b>

Lejand/Fonksiyon	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%30)
Konut Alanı	155.258,28	213.590,44	245.629,00	277.667,57
Ticaret Alanı	21.019,29	31.528,93	36.258,28	40.987,62
Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar	176.277,57	245.119,37	281.887,28	318.655,18

Belediye Hizmet Alanı	2.944,39	2.944,39		
Sağlık Tesisi Alanı	4.009,99	4.009,99		
Kamulaştırılacak Alanlar	<b>6.954,39</b>	<b>6.954,39</b>		

### Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 435.619,75 m<sup>2</sup> , Emlak G.Y.O. A.Ş.'nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 183.231,96 m<sup>2</sup> dir. Emlak G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen konut ve ticaret alanı üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 281.887,28 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%
Ticaret	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **1.050.-TL/M<sup>2</sup>**, ticari birimlerin **1.800.-TL/M<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut (%10)	<b>1.050,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>1.155,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>1.270,50 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>1.397,55 TL/m<sup>2</sup></b>
Ticaret (%10)	<b>1.800,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>1.980,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>2.178,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>2.395,80 TL/m<sup>2</sup></b>



## Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

### Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m<sup>2</sup> birim yapı maliyet listesine göre IV.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 650,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin **715-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	715,00 TL/m <sup>2</sup>	793,65 TL/m <sup>2</sup>	880,95 TL/m <sup>2</sup>	977,86 TL/m <sup>2</sup>

### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 318.655,18 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 4 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	20,00%	10,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	20,00%	10,00%
Birim Maliyet	715,00 TL/m <sup>2</sup>	793,65 TL/m <sup>2</sup>	880,95 TL/m <sup>2</sup>	977,86 TL/m <sup>2</sup>
İnşaat (m <sup>2</sup> )	111.529,31 m <sup>2</sup>	111.529,31 m <sup>2</sup>	63.731,04 m <sup>2</sup>	31.865,52 m <sup>2</sup>
Maliyet (TL)	79.743.459 TL	88.515.240 TL	56.143.952 TL	31.159.893 TL

### Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve alt gelir düzeyine hitap edecek sosyal konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin minimum düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m<sup>2</sup> ila 50,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değişeceği düşünülmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **10,00 TL/m<sup>2</sup>** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m<sup>2</sup> olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m<sup>2</sup> ila 60,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 715,00 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 14,30 TL ila 35,75 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

## Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

### a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta ve alt gelir düzeyine yönelik sosyal konut projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%12,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

### b. Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülmür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır. Parsellerin halihazırda geçerli imar planlarının olmaması nedeniyle arsa değerinde "planlama risk etki oranı" başlığı altında ~%10 iskonto uygulanarak bugünkü arsa değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
<b>İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)</b>			<b>9,50%</b>
<b>Proje Değeri</b>	281.887,28	1.189,97	<b>335.436.282 TL</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	318.655,18	725,35	<b>231.137.019 TL</b>
<b>Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti</b>	318.655,18	17,60	<b>5.607.789 TL</b>
<b>Geliştirme Maliyeti</b>	318.655,18	118,94	<b>37.901.793 TL</b>
<b>Arsa Değeri (Proje Konusu)</b>	176.277,57	344,85	<b>60.789.681 TL</b>
<b>Planlama Risk Etki Oranı</b>	0,00	-10,00%	<b>-6.078.968 TL</b>
<b>Kamulaştırılacak Arsa Değeri</b>	6.954,39	51,27	<b>356.528 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>183.231,96</b>	<b>300,53</b>	<b>55.067.241 TL</b>

#### 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 335.436.282 TL dir. Taşınmazların bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %23 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 75 İnin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür. Parsellerin halihazırda plansız alanda kalması nedeni ile bulunan arsa değerinin %10'u iskonto edilerek bugünkü arsa değeri belirtilmiştir. Bu hesaplama aşağıda gösterilmiştir.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %23, yüklenici için %77 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve Ankara genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>335.436.282 .-TL</b>
---	-------------------------

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
Toplam Satış Hasılatı	335.436.282 .-TL
Hasılat Payı Oranı	23%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	77.150.345 .-TL
<b>İmarlı Arsa Bugünkü Değeri (TL) (%75)</b>	<b>57.862.759 .-TL</b>
<b>Plansız Alanda Kalan Arsa Değeri (%90)</b>	<b>52.076.483 .-TL</b>
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	356.528 .-TL
<b>Toplam Arsa Değeri</b>	<b>52.433.010 .-TL</b>
Toplam Arsa Alanı	183.231,96 .-M <sup>2</sup>
Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	286,16 .-TL

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 32 adet parselin toplam değeri 3 farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

### ■ Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>46.418.501,20</b>
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>46.418.501,00</b>

### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>55.067.240,70</b>
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>55.067.241,00</b>

### ■ Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>52.433.010,39</b>
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>52.433.010,00</b>

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, halihazırda projenin bu yönde yapılacağına dair bir bilgi bulunmamaktadır. Değerleme esnasında üçüncü yöntem olarak Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı kullanılmış olup paylaşım oranlarına ilişkin kabuller ilgili değerlendirme yöntemi başlığının altında yer almaktadır.

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

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

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

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

### 6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede imar planları iptal edilmiş olup, yapılaşma koşulları bilinmemektedir. Değerlemede kullanılan yöntemlerde iptal edilen plan hakları esas alınmıştır. Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının konut ve ticaret alanlarından oluşan toplu konut projesi şeklinde geliştirilmesi olduğu düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 13 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerinin,

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**46.418.501 .-TL**

**(Kırk Altı Milyon Dört Yüz On Sekiz Bin Beş Yüz Bir Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**54.773.831 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
<b>46.418.501</b>	<b>22.643.171</b>	<b>16.519.040</b>	<b>54.773.831</b>

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Sedar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.