

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Gebze / KOCAELİ
(49 ADET PARSEL)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam ve hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 22 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7159
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Kirazpınar Mahallesi, 49 adet parsel Gebze / KOCAELİ
Tapu Bilgileri Özeti	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 187.978,70 m ² hissenin bulunduğu 49 adet parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş. (tam ve hisseli mülkiyet)
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 440.366,48 m ²
Parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselerinin Toplam Yüzölçümü	: 187.978,70 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Toplam Pazar Değeri	48.874.462,-TL	21.080.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

Bu rapor, 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" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7159

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	29
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	29
4.4.2	Kadastro İncelemesi	29
4.4.3	Belediye İncelemesi	29
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	30
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	30
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	31
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	32
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	33
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	33
6.2	BÖLGE ANALİZİ	34
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	37
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	37
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	40
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	40
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	40
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	41
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	41
8.1.1.	Emsal Analizi.....	41
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	42
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ (BİLGİ İÇİNDİR)	43

8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	50
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	51
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	55

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Gebze, Kirazpınar Mahallesi'nde konumlu 49 adet parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	26 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 187.978,70 m ² hissenin bulunduğu 49 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsellerin bazıları üzerinde hissedarlara ait gecekondular tarzı yapılar bulunmaktadır.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselerinin Toplam Pazar Değeri	:	48.874.462,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Kocaeli
İLÇESİ : Gebze
MAHALLESİ : Güzeller

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	2471	6	Arsa	4,39	4,39	Tam	16686	48	4746	29.06.2009
2	2477	1	Arsa	643,85	643,85	Tam	16686	49	4816	29.06.2009
3	2627	8	Arsa	308,00	308,00	Tam	16686	63	6157	29.06.2009
4	2627	9	Arsa	311,00	311,00	Tam	16686	63	6158	29.06.2009
5	2634	1	Arsa	344,00	344,00	Tam	16686	63	6231	29.06.2009
6	2634	2	Arsa	216,00	216,00	Tam	16686	63	6232	29.06.2009
7	2634	6	Arsa	247,00	247,00	Tam	16686	63	6236	29.06.2009
8	2634	7	Arsa	273,00	273,00	Tam	16686	64	6237	29.06.2009
9	2634	8	Arsa	298,00	298,00	Tam	16686	64	6238	29.06.2009
10	2634	9	Arsa	279,00	279,00	Tam	16686	64	6239	29.06.2009
11	2634	12	Arsa	359,00	359,00	Tam	16686	64	6242	29.06.2009
12	2634	13	Arsa	249,00	249,00	Tam	16686	64	6243	29.06.2009
13	2636	16	Arsa	401,00	401,00	Tam	16686	64	6273	29.06.2009
14	2636	18	Arsa	407,00	407,00	Tam	16686	64	6275	29.06.2009
15	2639	2	Arsa	223,00	223,00	Tam	16686	64	6291	29.06.2009
16	2082	3	Arsa	153,70	153,70	Tam	1813	86	8463	17.02.2010
17	2082	8	Arsa	29,79	29,79	Tam	1813	86	8468	17.02.2010

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
18	5777	2	Arsa	41.084,53	2.944,39	172/2400	4005	152	15046	08.04.2010
19	5779	1	Arsa	3.000,00	220	176/2400	4005	152	15048	08.04.2010
20	5787	1	Arsa	3.031,18	68,20	54/2400	4005	153	15064	08.04.2010
21	5788	2	Arsa	4.917,21	360,60	176/2400	4005	153	15069	08.04.2010
22	5794	1	Arsa	27.497,10	4.009,99	350/2400	4005	153	15088	08.04.2010
23	5800	5	Arsa	3.268,90	461,73	339/2400	4005	153	15101	08.04.2010
24	5809	1	Arsa	14.756,70	12.155,83	1977/2400	4005	153	15137	08.04.2010
25	5810	1	Arsa	5.553,42	960,28	415/2400	4005	153	15138	08.04.2010
26	5810	4	Arsa	4.429,22	863,70	468/2400	4005	153	15141	08.04.2010
27	5811	1	Arsa	6.462,58	5.320,86	1976/2400	4005	153	15143	08.04.2010
28	5812	1	Arsa	26.684,30	26.684,30	Tamamı	4005	153	15144	08.04.2010
29	5813	1	Arsa	19.045,30	19.045,30	Tamamı	4005	153	15145	08.04.2010
30	5814	1	Arsa	71.448,70	46.352,34	1557/2400	4005	153	15146	08.04.2010
31	5815	1	Arsa	15.438,60	15.438,60	Tamamı	4005	153	15148	08.04.2010
32	5816	1	Arsa	24.933,00	21.608,60	2080/2400	4005	153	15149	08.04.2010
33	5820	1	Arsa	26.550,50	2.721,43	246/2400	4005	153	15157	08.04.2010
34	5833	1	Arsa	9.821,00	233,25	57/2400	4005	154	15197	08.04.2010
35	5838	2	Arsa	5.154,08	1.743,80	812/2400	4005	154	15209	08.04.2010
36	5838	3	Arsa	4.994,11	8,32	4/2400	4005	154	15210	08.04.2010
37	5842	4	Arsa	12.249,88	505,31	99/2400	4005	154	15220	08.04.2010
38	5842	5	Arsa	7.431,74	501,64	162/2400	4005	154	15221	08.04.2010
39	5842	8	Arsa	5.601,70	483,15	207/2400	4005	154	15224	08.04.2010
40	5842	9	Arsa	4.273,81	242,18	17/300	4005	154	15225	08.04.2010
41	5842	10	Arsa	7.029,93	96,66	33/2400	4005	154	15226	08.04.2010
42	5843	1	Arsa	42.191,50	808,67	46/2400	4005	154	15227	08.04.2010
43	5844	4	Arsa	3.039,62	811,83	641/2400	4005	154	15231	08.04.2010
44	5845	4	Arsa	4.687,42	4.634,69	2373/2400	4005	154	15238	08.04.2010

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
45	5851	2	Arsa	7.455,36	1.105,88	356/2400	4005	155	15277	08.04.2010
46	5860	2	Arsa	12.142,80	12.142,80	Tamamı	4005	155	15298	08.04.2010
47	5873	3	Arsa	3.211,58	1,34	1/2400	4005	155	15337	08.04.2010
48	5876	4	Arsa	4.836,98	28,22	14/2400	4005	155	15356	08.04.2010
49	5880	5	Arsa	3.397,00	668,08	472/2400	4005	156	15383	08.04.2010
TOPLAM				440.366,48	187.978,70					




4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 26.11.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

2636 ada, 16 parsel ve 2639 ada 2 parsel üzerinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2471 ada 6 no'lu parsel, 2477 ada 1 parsel, 2627 ada 8 parsel, 2627 ada 9 parsel, 2634 ada 1 parsel, 2634 ada 2 parsel, 2634 ada 6 parsel, 2634 ada 7 parsel, 2634 ada 8 parsel, 2634 ada 9 parsel, 2634 ada 12 parsel, 2634 ada 13 parsel, 2082 ada 3 parsel, 2082 ada 8 parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- 3194/18 MD imar düzenlemesine alındığı belirtmesi tesisi Gebze Belediye Başkanlığı'nın 9494 sayılı yazısı. (22.11.2007 tarih ve 13620 yevmiye no ile)

2636 ada 18 no'lu parsel üzerinde ayrıca:

Beyanlar bölümü:

- Ön alım hakkının tesisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın lehine şufa hakkı. (13.06.2008 tarih ve 8428 yevmiye no ile)

5777 ada 2 parsel, 5779 ada 1 parsel, 5787 ada 1 parsel, 5788 ada 2 parsel, 5794 ada 1 parsel, 5800 ada 5 parsel, 5809 ada 1 parsel, 5810 ada 1 parsel, 5810 ada 4 parsel, 5811 ada 1 parsel, 5812 ada 1 parsel, 5813 ada 1 parsel, 5814 ada 1 parsel, 5815 ada 1 parsel, 5816 ada 1 parsel, 5820 ada 1 parsel, 5833 ada 1 parsel, 5838 ada 2 parsel, 5838 ada 3 parsel, 5842 ada 4 parsel, 5842 ada 5 parsel, 5842 ada 8 parsel, 5842 ada 9 parsel, 5842 ada 10 parsel, 5843 ada 1 parsel, 5844 ada 4 parsel, 5845 ada 4 parsel, 5851 ada 2 parsel, 5860 ada 2 parsel, 5873 ada 3 parsel, 5876 ada 4 parsel ve 5880 ada 5 parsel üzerinde müştereken:

Şerhler bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih ve 4712 yevmiye no ile)

- 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013 tarih ve 6038 yevmiye no ile)

5772 ada 2 no'lu parsel üzerinde:

Hak ve mükellefiyetler bölümü:

- Planda gösterilen 702,35 m²'de TEK lehine irtifak hakkı. (27.12.1984 tarih ve 3694 yevmiye no ile)
- Planda gösterilen 4.426,46 m²'de TEK lehine irtifak hakkı. (27.12.1984 tarih ve 3694 yevmiye no ile)
- Planda gösterilen 75400 m²'lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı. (27.12.1984 tarih ve 3694 yevmiye no ile)

5787 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- 2942 Sy. 7. Maddesi gereği belirtmenin tesisi (kamulaştırılacaktır) Türkiye Elektrik Üretim İletim Anonim Şirketi'nin 05.05.1997 tarih ve 794 sayılı yazısı. (07.05.1997 tarih ve 2228 yevmiye no ile)

5820 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 27.05.2014 tarih ve 2014/371 sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyası davalıdır. (05.06.2014 tarih ve 9690 yevmiye no ile)

TAKYİDATLAR HAKKINDA AÇIKLAMALAR:

- 1- 5787 ada 1 no'lu parsel üzerindeki şerhler, TEK Kurumu'nun rutin bir uygulaması olup taşınmazın değeri üzerinde olumsuz bir özelliği yoktur.
- 2- 2942 sayılı Kanun'un 7. Maddesine göre; İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10. Maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle ilgili idare adına tescili isteğinde bulunduğu dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.
- 3- **ŞUFA HAKKI:** Önalım, öncelikle alım hakkı. Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmemekle birlikte sözleşmeden doğan şufanın

tapu kütüğüne şerhi zorunludur (MK.732,735). Şufa hakkı 3.şahıslar için olumsuzluk teşkil etmektedir.

- 4- **Gecekondu Önleme Bölgesi:** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yetkisinde olan alanlardır.
- 5- 22.11.2007 tarih ve 13620 yevmiye no'lu imar düzenlemesine alındığına ilişkin şerh eski tarihlidir. Bu tarihten sonra taşınmazlar imar uygulaması görmüştür. Ayrıca yeni yapılan imar planlarına göre yeniden imar uygulamasının yapılması gerekmektedir.
- 6- **5820 ada 1 parsel üzerindeki davaya ilişkin açıklama:** Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2014/371 sayılı mahkeme müzekkeresine göre dava konusu; Davacı (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) TOKİ'nin kamulaştırma bedelinin tespitine ve tescildir. Dava parsellin Emlak Konut GYO A.Ş. hariç diğer maliklere açıldığı rapor ekinde sunulan dava bilirkişi yazısından anlaşılmaktadır. Ayrıca rapora konu parselin de içerisinde yer aldığı bölge için Emlak Konut GYO A.Ş. ile TOKİ arasında imzalanan protokol gereği bu parseller Emlak Konut GYO A.Ş için kamulaştırılmaktadırlar. Bu bilgilerin ışığında taşınmazın üzerindeki davanın Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmına olumsuz bir etkisi bulunmadığı görülmektedir.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 29.09.2014 tarih ve 96473191-310.05.02/2209/206423 sayılı imar durum yazısında; "13.01.2009 tarih ve 205 sayılı TOKİ oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve imar uygulaması Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. TOKİ tarafından yeni plan yapılmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 07.02.2014 tarih ve 1966 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plana esas imar uygulaması çalışması TOKİ tarafından sürdürülmektedir. Dolayısı ile söz konusu bölgede yeni parselasyon yapılacaktır." ifadesi yer almaktadır. Yazının bir sureti rapor ekindedir.

Rapora konu taşınmazların 07.02.2014 tarih ve 1966 sayılı karar ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda sahip olduğu (bastıkları) lejantlar ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	2471	6	Özel Rekreasyon Alanı	Emsal (E): 0,15 - (h _{max}): 4,50 m
2	2477	1	Yol + Özel Rekreasyon Alanı	--- / Emsal (E): 0,15 - (h _{max}): 4,50 m
3	2627	8	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
4	2627	9	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
5	2634	1	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
6	2634	2	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
7	2634	6	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
8	2634	7	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
9	2634	8	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
10	2634	9	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
11	2634	12	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
12	2634	13	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
13	2636	16	Yol (Karayolları Kamulaştırma) + Park	---
14	2636	18	Yol (Karayolları Kamulaştırma) + Park	---
15	2639	2	Yol (Karayolları Kamulaştırma)	---
16	2082	3	Yol (Karayolları Kamulaştırma) + Park	---
17	2082	8	Yol (Karayolları Kamulaştırma) + Park	---
18	5777	2	Özel Rekreasyon Alanı Özel Teknik Altyapı Alanı Yol + Enerji Nakil Hattı	Emsal (E): 0,15 - (h _{max}): 4,50 m Emsal (E): 0,50 ---
19	5779	1	Yol + Konut Alanı	--- / Emsal (E): 1,00
20	5787	1	Yol + Konut Alanı	--- / Emsal (E): 1,00
21	5788	2	Konut Alanı	Emsal (E): 1,00
22	5794	1	İlköğretim + Ortaöğretim + Sağlık Alanı	Emsal (E): 1,00
23	5800	5	Konut Alanı	Emsal (E): 1,00
24	5809	1	Yol + Konut Alanı İlköğretim + Ortaöğretim + Sosyal Kültürel Tesis Alanı	--- / Emsal (E): 1,40 DİĞER Emsal (E): 1,00
25	5810	1	Yol + Konut Alanı	--- / Emsal (E): 1,40
26	5810	4	Yol + Konut Alanı Ticaret Alanı	--- / Emsal (E): 1,40 Emsal (E): 1,00
27	5811	1	Yol + Konut Alanı Ticaret Alanı İlköğretim + Ortaöğretim Alanı	--- / Emsal (E): 1,40 Emsal (E): 1,00 Emsal (E): 1,00
28	5812	1	Yol + Park + Konut Alanı	--- / --- / Emsal (E): 1,40
29	5813	1	Park + Konut Alanı	--- / Emsal (E): 1,40
30	5814	1	Yol + Park + Konut Alanı Kreş Alanı	--- / --- / Emsal (E): 1,40 ---
31	5815	1	Yol + Park + Konut Alanı	--- / --- / Emsal (E): 1,40
32	5816	1	Yol + Park + Konut Alanı Kreş + Ortaöğretim Alanı	--- / --- / Emsal (E): 1,40 --- / Emsal (E): 1,00
33	5820	1	Yol + Konut Alanı	Emsal (E): 1,40
34	5833	1	Yol + Park + Konut Alanı	Emsal (E): 1,00
35	5838	2	Yol + Konut Alanı	Emsal (E): 1,00
36	5838	3	Yol + Konut Alanı	Emsal (E): 1,00
37	5842	4	Yol + Park + Konut Alanı	Emsal (E): 1,00
38	5842	5	Park + Konut Alanı	Emsal (E): 1,00
39	5842	8	Yol + Park + Konut Alanı	Emsal (E): 1,00

			Ortaöğretim + Sosyal Kültürel Tesis Alanı	Emsal (E): 1,00
40	5842	9	Yol + Ortaöğretim Alanı	Emsal (E): 1,00
41	5842	10	Konut + Yol + Kreş Alanı + Ortaöğretim Alanı	Emsal (E): 1,00/ --- / ---
42	5843	1	Kreş + Yol + Konut Alanı Sosyo-Kültürel Tesis Alanı	--- / --- / Emsal (E): 1,00 Emsal (E): 1,00
43	5844	4	Konut Alanı	Emsal (E): 1,00
44	5845	4	Park + Konut Alanı İlköğretim Alanı	--- / Emsal (E): 1,00 Emsal (E): 1,00
45	5851	2	Yol + Konut Alanı Ticaret Alanı	--- / Emsal (E): 1,00 Emsal (E): 1,50
46	5860	2	Yol + Ticaret Alanı	--- / Emsal (E): 1,50
47	5873	3	Yol + Ticaret Alanı	--- / Emsal (E): 1,50
48	5876	4	Ticaret Alanı	Emsal (E): 1,50
49	5880	5	Yol + Ticaret Alanı Dini Tesis Alanı	Emsal (E): 1,50 Emsal (E): 1,00

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Plan onama sınırı gecekondü önleme bölgesi sınırındır.
2. Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, v.b ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
4. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı ilgili yönetmelik doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir. Otopark sayısı konut alanları için bağımsız birim başına 1 adet, ticaret alanları için ise toplam otopark sayısının en az %50'si zemin altında olmak kaydıyla ilgili yönetmelikçe belirlenen adedin 1,5 katından az olmayacaktır.
5. Plan bütününde tabii zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir. Bu otoparklar emsale dahil değildir.
6. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
7. Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir.

8. Planlama alanı içerisinde, imar planında aksi belirtilmedikçe, bütün yapılarda zemin yapısının elverdiği koşulda h=serbesttir.
9. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.
10. Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1.20 m.yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
11. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur. Yapılan sarnıçlar emsale dahil değildir.
12. Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. Maddesi 2981/3290 sayılı kanunun EK-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama sınırı plan sınırındadır. Planda konut, özel sağlık tesis alanı, özel sosyo kültürel tesis alanı, özel rekreasyon alanı, özel teknik altyapı alanı ve ticaret alanlarında oluşturulabilecek en küçük parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Diğer fonksiyon alanlarında bu koşul uygulanmayacaktır.
13. Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ile 2981/3290 sayılı kanunun EK-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılmadan imar uygulaması (tevhid, ifraz, ihdas, terk vs) yapılamaz.
14. Planlama alanında, merkezi özellik gösteren civarında, özellikle sağlık, itfaiye ve iletişim - haberleşme v.b. tesislerinin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlarındaki açık alan meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve "Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne" uymak şartı ile kamuya ait "heliport iniş-kalkış pisti" (heliport alanı) ayrılabilir.
15. Tüm yapı adalarında yapı ve yaklaşma sınırı dışında 25 m²'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir, emsale dahil değildir.
16. Tüm durak yerleri cep şeklinde yapılacaktır.
17. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemelerin yapılması zorunludur.
18. Yapılacak her türlü binada "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.
19. Bina cepheleri ve çatılarda güneş enerjisinden yararlanılacaktır.
20. Planda gösterilen kavşak ve refüj noktaları şematik olup, ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
21. Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlar 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

22. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan "Bisiklet Yolu Kılavuzu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
23. 5378 sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI

24. Konut alanlarında, yapılaşma emsal değerinin %5'i $h_{maks}=5,50$ m olmak üzere bağımsız ticari birimler olarak kullanılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

TİCARET ALANLARI

25. Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.

BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI

26. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulamaya yapılacak olup, akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğalgaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (lng) satış ve servis istasyonu, elektrikli araç şarj istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.
27. Bu alanlarda yapılaşma $E=0,30$ $h_{maks}=7,00$ m şartlarında olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

28. Plan notlarında ve planda emsal değeri belirtilmeyen donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
29. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim tesis alanları, ilgili kurum görüşleri alınarak anaokulu, meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
30. Ortaöğretim tesis alanlarında mesleki ve teknik eğitim tesisleri yapılabileceği gibi, mesleki ve teknik eğitim alanlarında da ortaöğretim tesisleri yapılabilir.
31. Kreş alanında, okul öncesi eğitim, anaokulu tesisleri yer alabilir.
32. Sosyokültürel tesis alanları ve özel sosyo kültürel tesis alanlarında; düğün salonu kütüphaneler, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konuk evi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu gibi tesisler yapılabilir.
33. Planda belirtilen sağlık tesisi ve özel sağlık tesisi alanlarında; hastane, sağlık ocağı,

- dispanser, doğumevi, verem savaş merkezi, kan bankası, ambulans servisleri v.b. sağlık tesisleri yer alabilir.
34. Plandaki park alanlarında; toplam alanın %2'sini ve hmaks:6.50m'yi geçmeyecek şekilde ve gerekli önlemler alınmak kaydıyla, sabit olmayan büfe, açık çay bahçesi, su deposu, sarnıç, İZGAZ vana odaları, trafo binası, muhtarlık gibi tesisler yapılabilir.
35. Planda yer alan rekreasyon ve özel rekreasyon alanlarında; lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesisler, spor tesisi otopark gibi tesisler yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları ile açık ve spor alanları yapılabilir.
36. Planlama alanında her türlü yapı parselinde; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, TELEKOM yapıları, santral binaları v.b. kullanılmak üzere ifraz edilebilir.
37. Resmi kurum alanlarında;resmi kurumlar, sağlık, eğitim, sosyo kültürel tesisler, ibadet yerleri ve spor tesisleri, itfaiye, belediyeye ait tesisler, karakol, muhtarlık, PTT, İSU, gaz, pazar yeri, TELEKOM vb. ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu tesisleri yer alabilir. Hmaks zemin yapısı ve yapıların teknolojik özelliklerine göre serbesttir.
38. Teknik altyapı alanlarında elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark yapılabilir.
39. Özel teknik altyapı alanlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan mer'i mevzuat uyarınca uygun görüşler, gerekli izinler vb. alınması kaydıyla, arıtma, ayrıştırma ve dönüşüm tesisleri ve bu tesislere ait, enerji çevrim ve üretim tesisleri, belediyeye ait birimler ve tesisleri, elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark yapılabilir.
40. 1/25.000 ölçekli Gebze Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Ağaçlandırılacak Alan" lejantında kalan alan için Kocaeli Valiliği'nin (İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü)15.04.2013 tarih ve 8799 sayılı yazısı uyarınca, Kocaeli Toprak Koruma kurulu kararı alınmadan uygulamaya geçilemez.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi (imar uygulaması) aşağıdaki şekildedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi:

Madde 18 - İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu

kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkroda sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

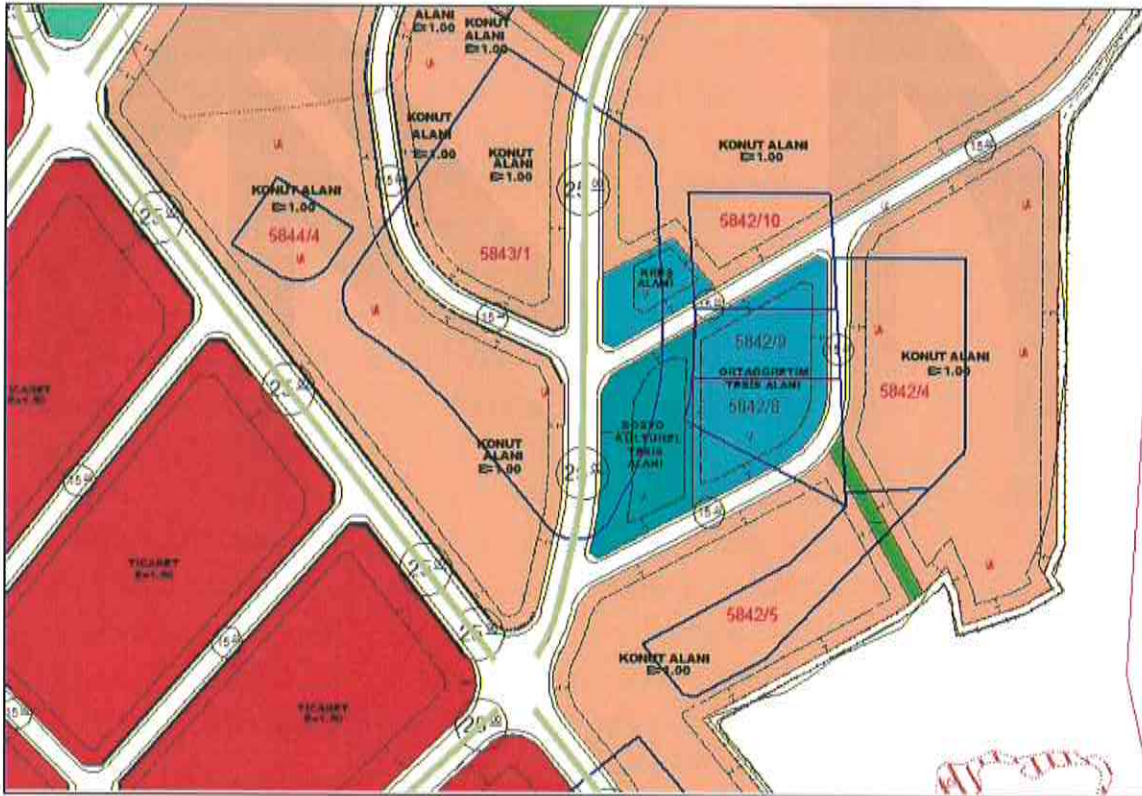
Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

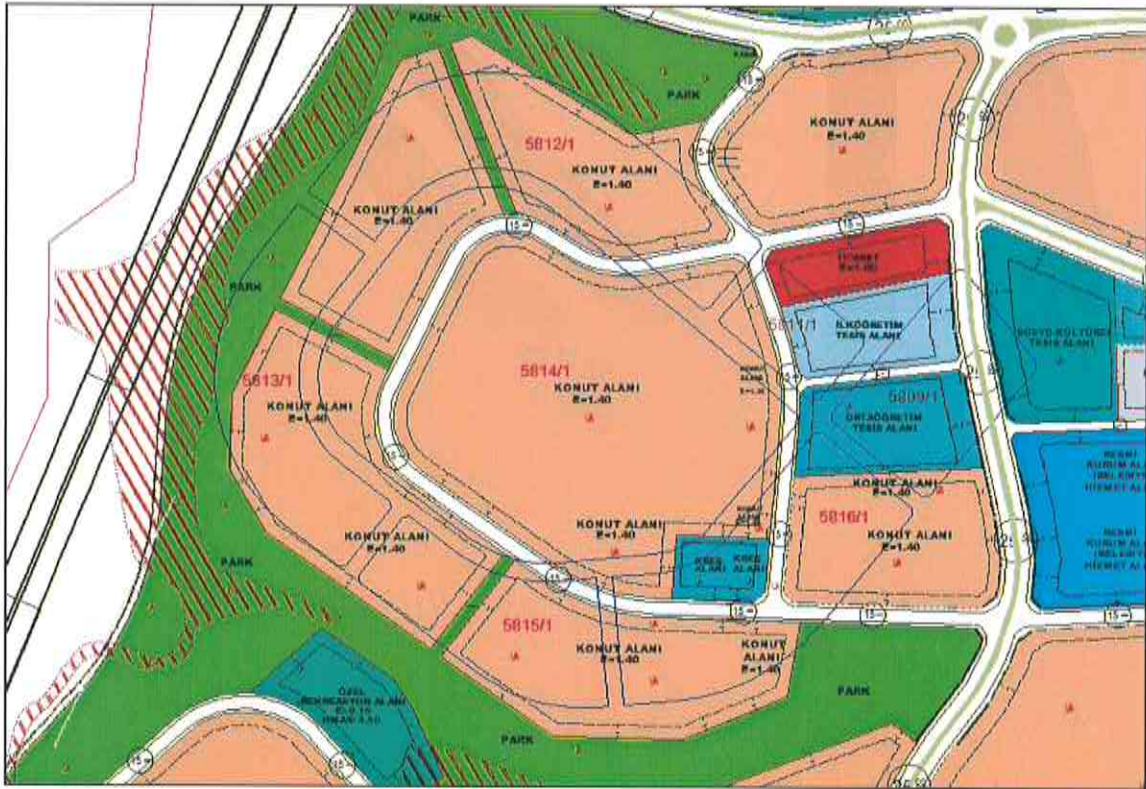
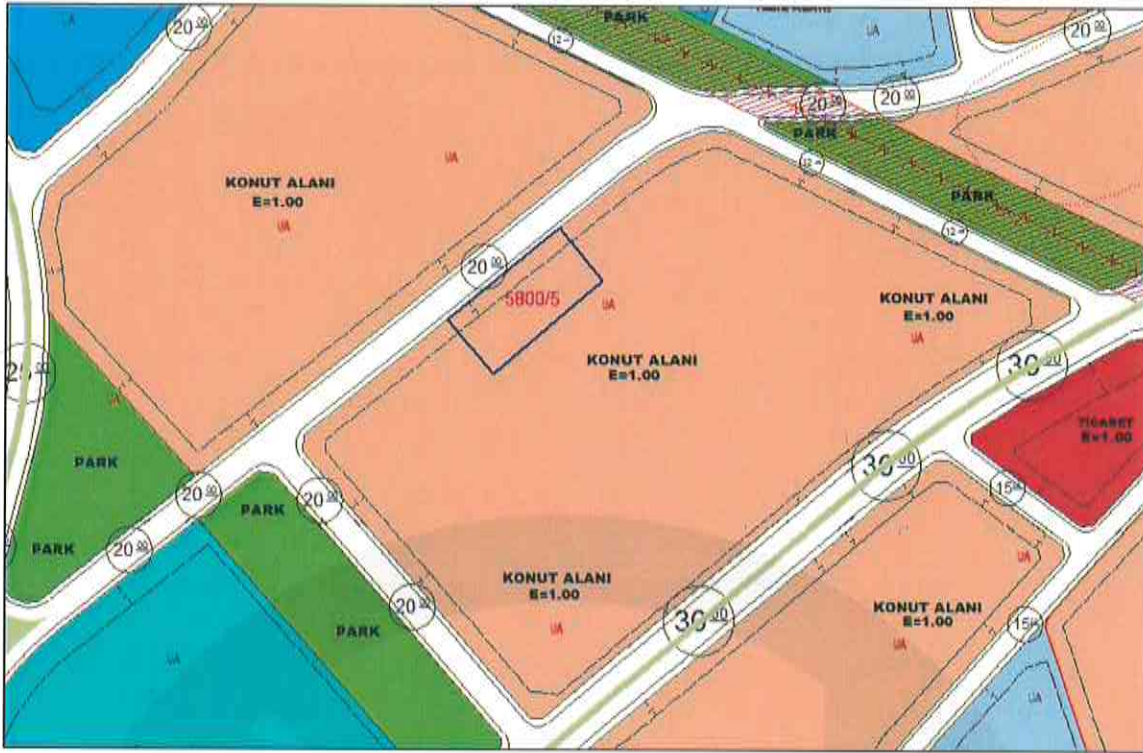
Düzenlenmiş aralarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar

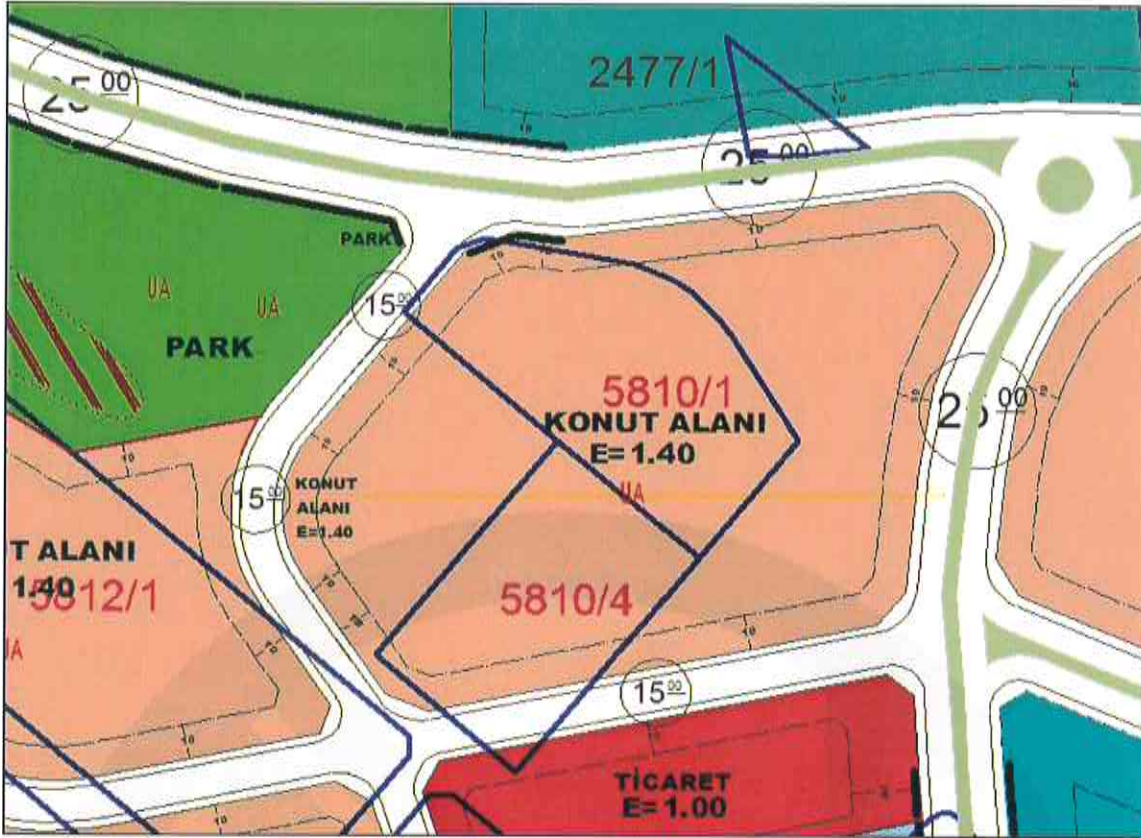
planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

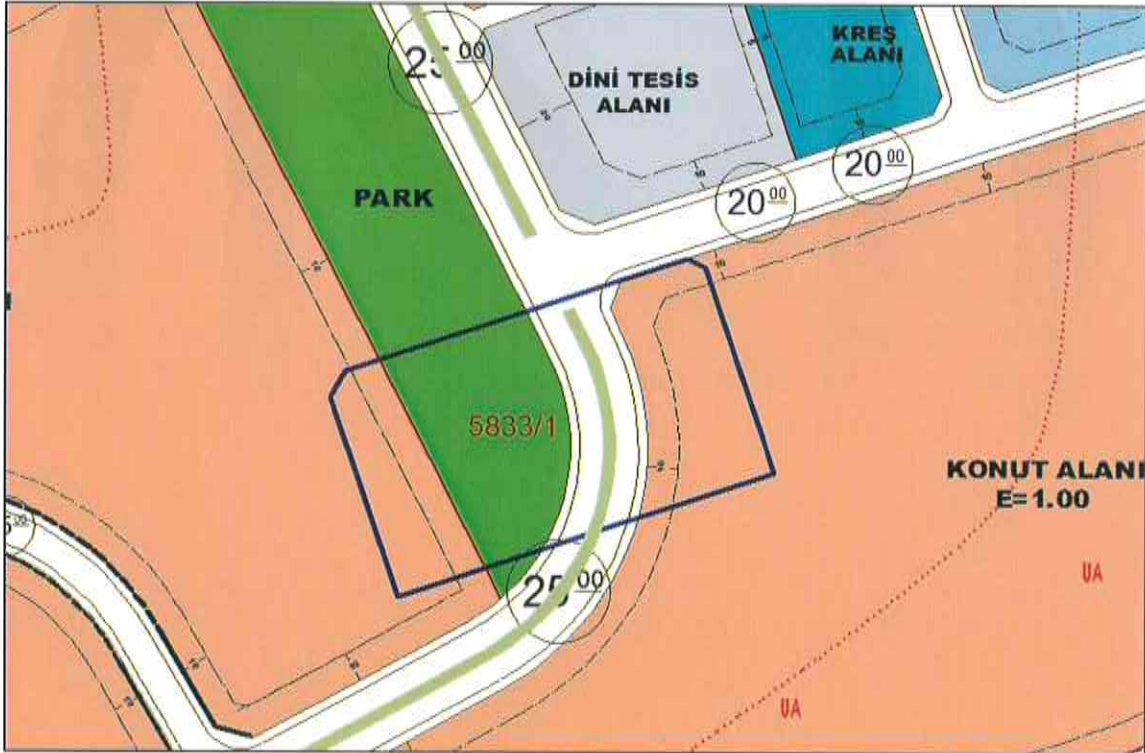
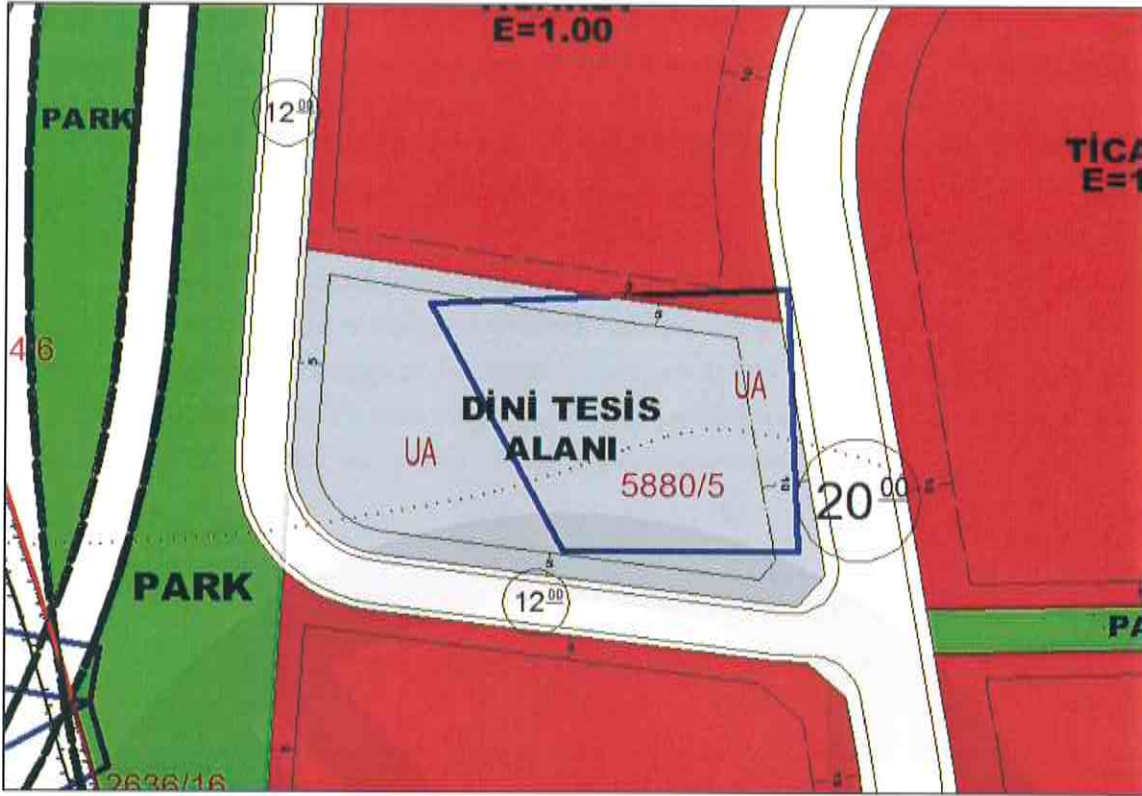
Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Sonuç itibariyle rapor konusu taşınmazlar yeniden imar uygulamasına girecek olup taşınmazların toplam yüzölçümü değişmeksizin plan fonksiyonlarının parsel bazında değişebilme ihtimali bulunmaktadır. Bu doğrultusunda parseller arasında da değer farklı bulunmamaktadır. Değerlemede taşınmazların aynı imar planında bulunması nedeniyle aynı özelliklere ve aynı m² birim değerine sahip olduğu kanaatine varılmıştır.

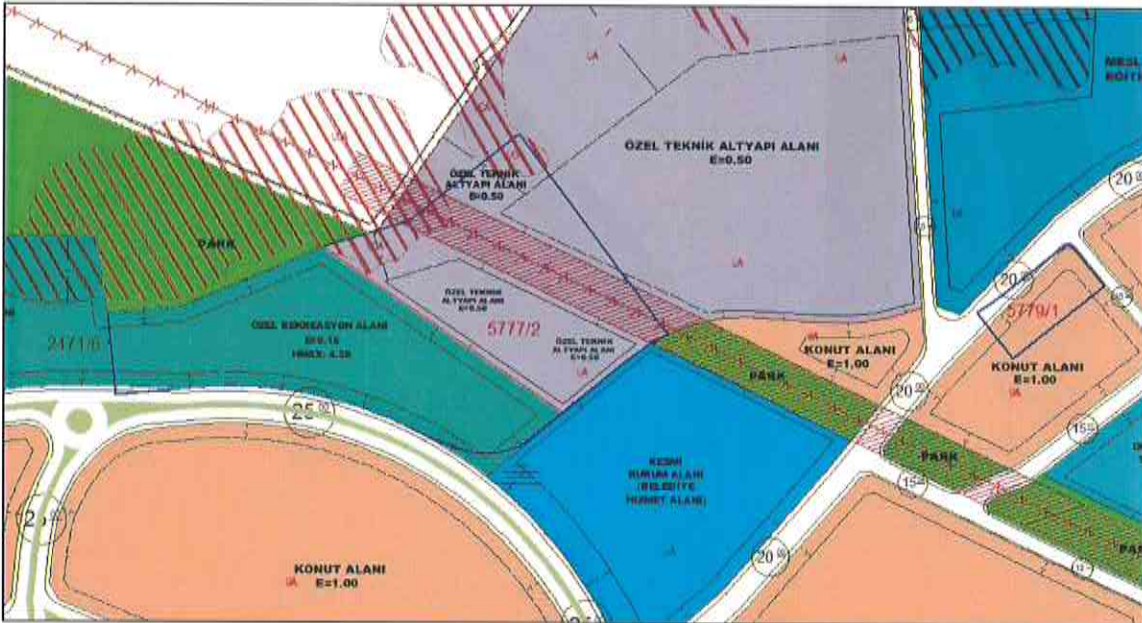
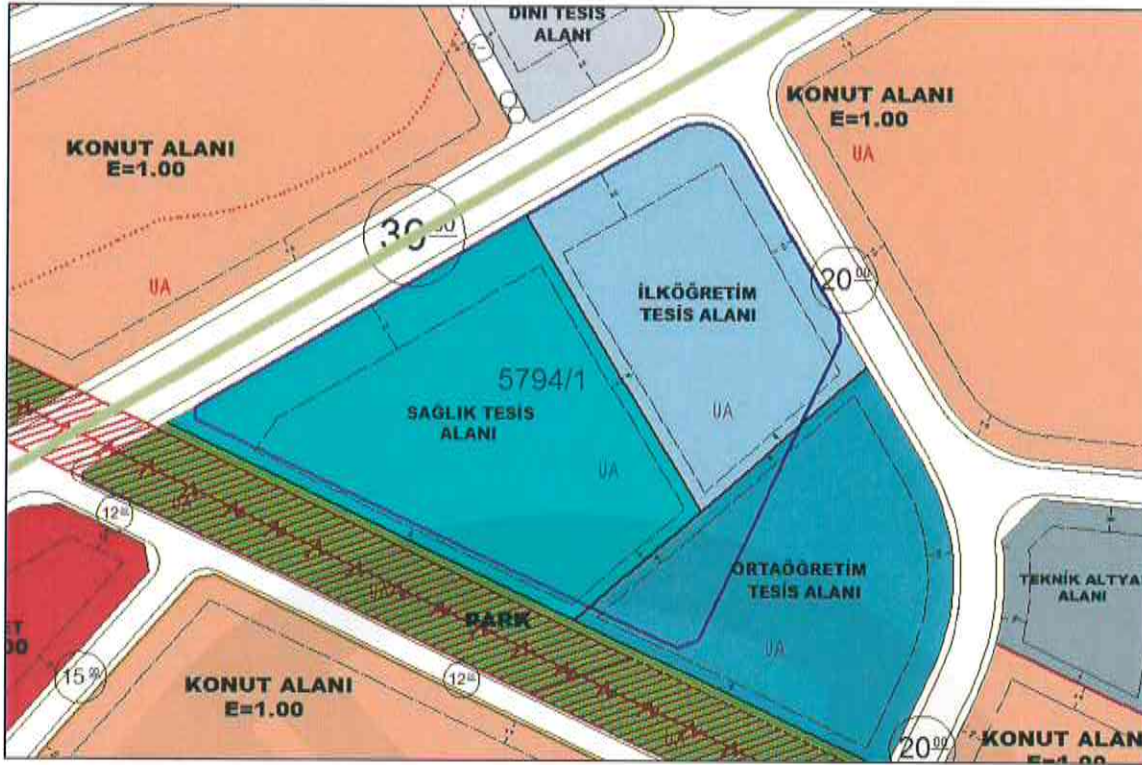
İMAR PLANI ÖRNEKLERİ

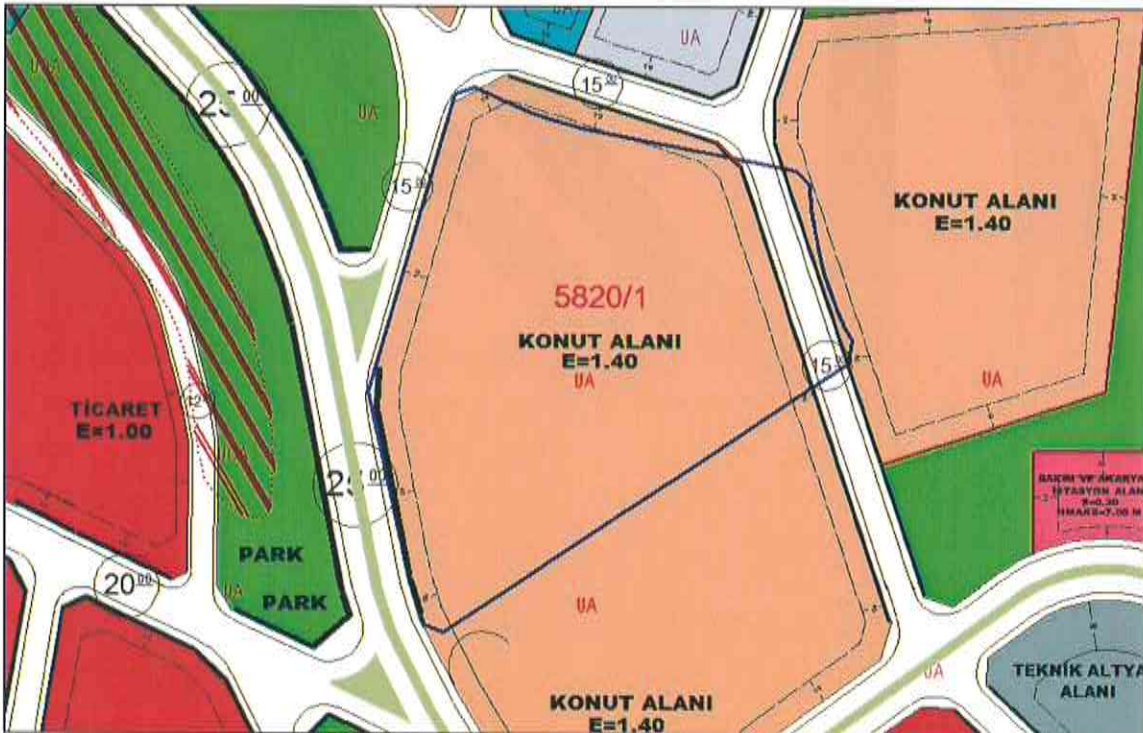
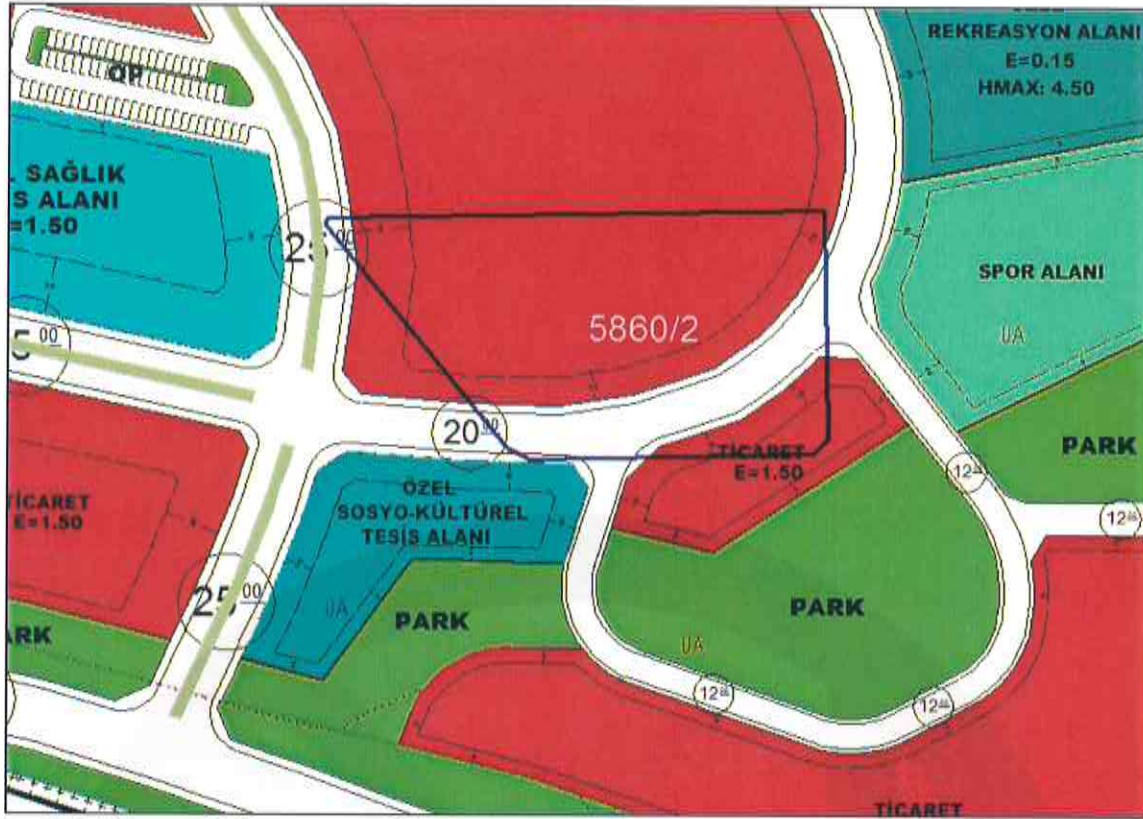


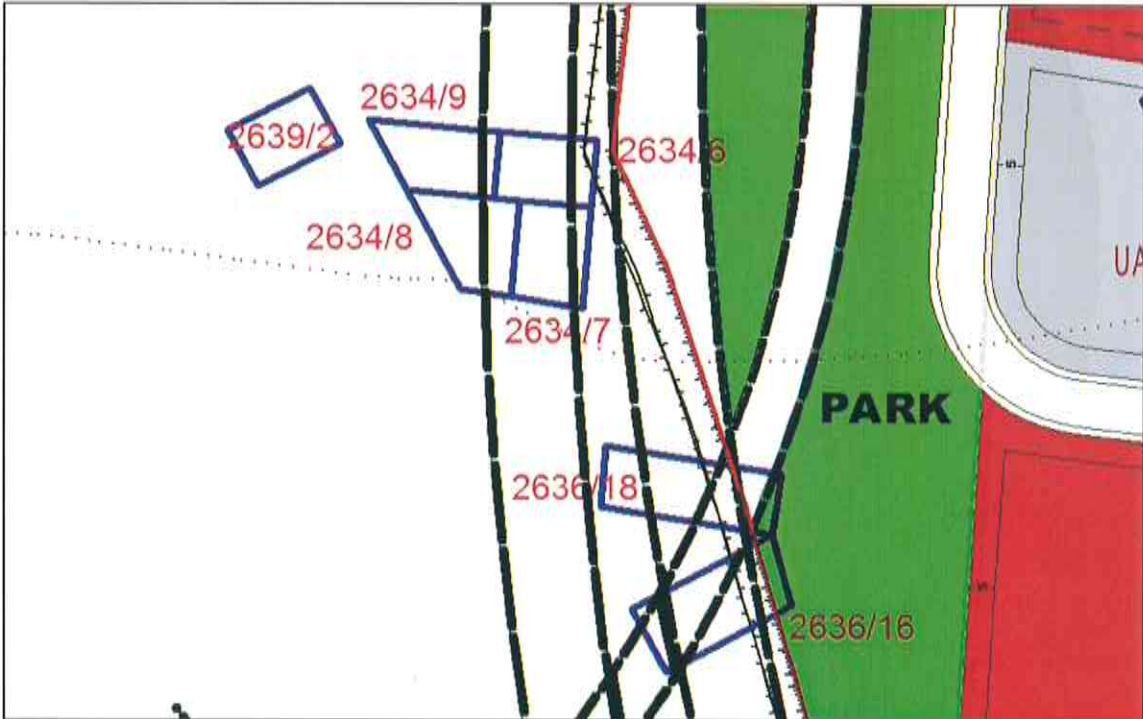
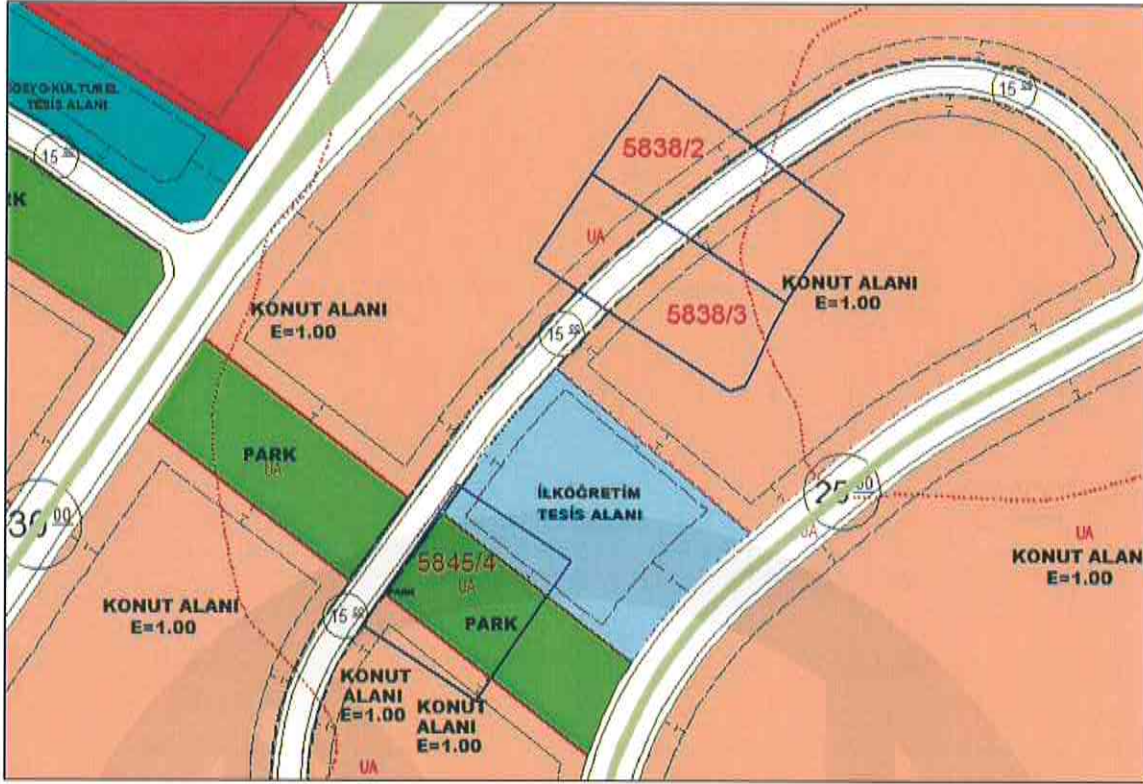


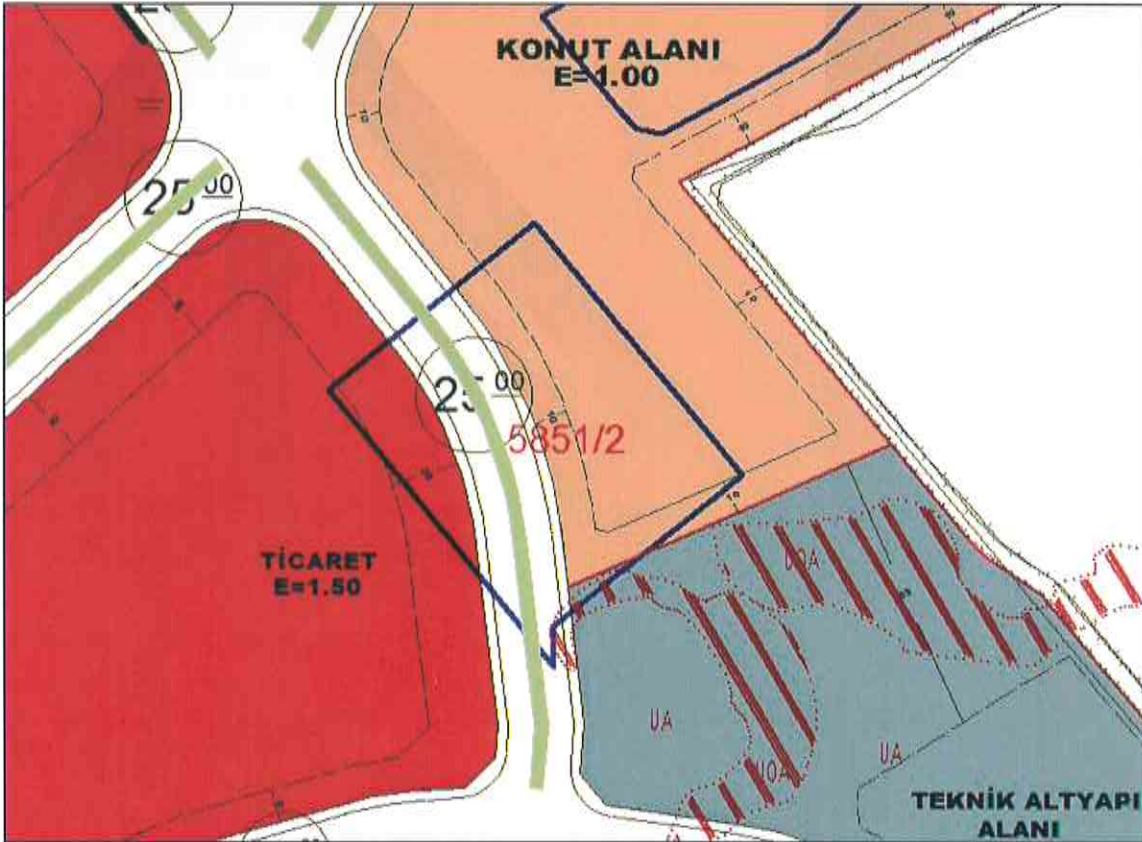
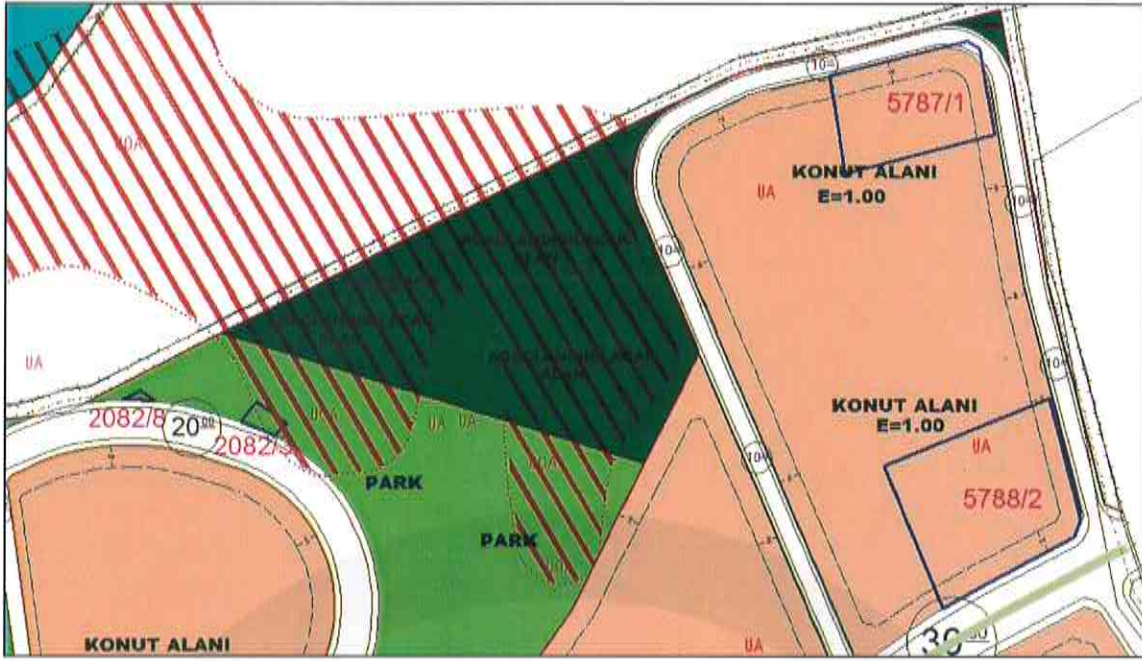


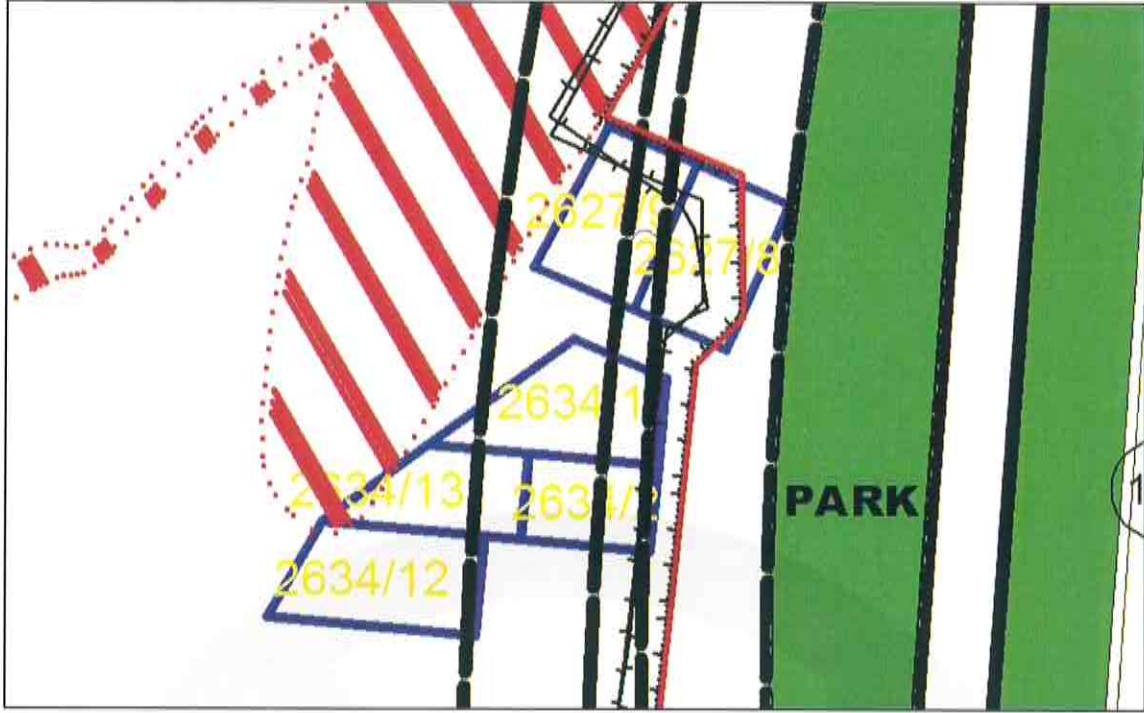












Değerlemeye konu parsellerin bazılarının üzerinde az sayıda gecekondu tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır. Değerlemede ruhsatsız olarak inşa edilen bu yapılar dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar üzerindeki yapılar imar mevzuatına aykırı olup işgalcilerin taşınmaz üzerinde herhangi bir hakkı bulunmamaktadır. 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.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği belirlenmiştir. Hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliğinin olmadığı belirlenmiştir. Henüz 07.02.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na istinaden imar uygulaması yapılmamıştır.

4.4.3 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

Taşınmazlar daha önceden TOKİ tarafından hazırlanan 13.01.2009 tarih ve 205 no'lu Başbakanlık oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kirazpınar - Sultanorhan Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda kalmakta iken bu plan iptal edilerek 07.02.2014 tarihli yeni imar planı onaylanmıştır. Yeni imar planına istinaden henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi'nde konumlu, muhtelif büyüklükteki toplam 49 adet parseldir.

Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D 100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Ana arterlere yakınlığı nedeniyle taşınmazlara ulaşım kolaydır.

Parseller birbirlerine yakın konumdadır.

Yakın çevrede; boş parseller, taş ocağı tesisleri, Gebze Belediyesi Çöplüğü, Mutlukent Toplu Konut Alanı bulunmaktadır.

Taşınmazlar D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 3 km, Gebze merkeze 3 km, TEM Otoyolu Gebze Gişeleri'ne 4 km, Kocaeli merkeze ise 40 km mesafededirler.

Konumları, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Gebze Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin toplam yüzölçümleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	2471	6	4,39	4,39
2	2477	1	643,85	643,85
3	2627	8	308,00	308,00
4	2627	9	311,00	311,00
5	2634	1	344,00	344,00
6	2634	2	216,00	216,00
7	2634	6	247,00	247,00
8	2634	7	273,00	273,00
9	2634	8	298,00	298,00
10	2634	9	279,00	279,00
11	2634	12	359,00	359,00
12	2634	13	249,00	249,00
13	2636	16	401,00	401,00
14	2636	18	407,00	407,00
15	2639	2	223,00	223,00
16	2082	3	153,70	153,70
17	2082	8	29,79	29,79
18	5777	2	41.084,53	2.944,39
19	5779	1	3.000,00	220
20	5787	1	3.031,18	68,20
21	5788	2	4.917,21	360,60
22	5794	1	27.497,10	4.009,99
23	5800	5	3.268,90	461,73
24	5809	1	14.756,70	12.155,83
25	5810	1	5.553,42	960,28
26	5810	4	4.429,22	863,70
27	5811	1	6.462,58	5.320,86
28	5812	1	26.684,30	26.684,30
29	5813	1	19.045,30	19.045,30
30	5814	1	71.448,70	46.352,34
31	5815	1	15.438,60	15.438,60
32	5816	1	24.933,00	21.608,60
33	5820	1	26.550,50	2.721,43
34	5833	1	9.821,00	233,25
35	5838	2	5.154,08	1.743,80
36	5838	3	4.994,11	8,32
37	5842	4	12.249,88	505,31
38	5842	5	7.431,74	501,64
39	5842	8	5.601,70	483,15

40	5842	9	4.273,81	242,18
41	5842	10	7.029,93	96,66
42	5843	1	42.191,50	808,67
43	5844	4	3.039,62	811,83
44	5845	4	4.687,42	4.634,69
45	5851	2	7.455,36	1.105,88
46	5860	2	12.142,80	12.142,80
47	5873	3	3.211,58	1,34
48	5876	4	4.836,98	28,22
49	5880	5	3.397,00	668,08
TOPLAM			440.366,48	187.978,70

- Taşınmazların yerleri noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve kadastro yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Parsellerin kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsellerin üzerleri ise ham toprak olup bazı parseller üzerinde ise ruhsatsız gecekondular tarzı yapılar bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı kısmen tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları ile imar uygulamasının henüz yapılamış olduğu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin imar uygulaması işlemi tamamlanıp tescil edilinceye kadar taşınmazların üzerinde herhangi bir uygulama yapılmaksızın boş / yapısız olarak muhafaza edilmesidir.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretilmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Kocaeli İli

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40D31 '- 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 km²'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. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

2013 yılı itibariyle nüfusu 1.676.202 kişidir.

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 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

Sakarya Nehri'nin batı yakasından başlayarak Pamukova ve İznik Gölü'nün kuzeyinde Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hâkim bir konumdadır. Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası 1.601 m. yüksekliğindeki Kartepe'dir (eski adı Keltepe). İldeki diğer önemli dağlar Dikmen Dağı (1.387 m), Naldöken Dağı (1.125 m), Naz Dağı (917 m) ve Çene Dağı'dır (646 m).

İlde çok sayıda küçük dere vadisi vardır. Ovalar genellikle akarsuların yığıntılarıyla oluşmuş küçük alüvyal düzlükler niteliğindedir. Karadeniz'e dökülen akarsuların oluşturduğu vadiler, Kocaeli yarımadası'nın yeni bir biçim almasına yol açan tektonik hareketlerin öncesinde ortaya çıkmış, buna karşılık Marmara Denizi'ne dökülen akarsu vadileri ise tektonik hareketlerin sonrasındadır.

Kocaeli Yarımadası'nın bugünkü biçimi, İzmit Körfezi ve Sapanca Gölü gibi tektonik çöküntüler, Karadeniz gibi çanaklaşmalar ve deniz yüzeyindeki değişmelerle belirlenmiş

yarımadaanın kıyı kesimlerinde denize taraçalar oluşmuştur. Bu arada akarsuların aşağı çığırlarında da genişleyen alüvyal dolgu tabakalar ve kıyı birikim kuşakları oluşmuştur. Daha öncede belirtildiği gibi yarımadaadaki su bölümü çizgisi, İzmit Körfezi'ne çok yakın bir kesimden geçmektedir.

İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur. Gebze'nin Tepecik köyü yakınlarından doğan 71 km. uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin hemen doğusundan Karadeniz'e dökülür. Ağva Deresi de denin Göksu Deresi Karayakuplu köyü yakınlarından çıkar ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul'a su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de Kocaeli'nden doğar.

Denizli köyünden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğar. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülür. Bu dere üzerindeki Kirazdere Barajı'nın yapımı 1997'de tamamlanmıştır. Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi'nin uzunluğu 12 km'dir. Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı köyünün kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülür.

Batı bölümündeki 7 km'si Kocaeli sınırları içerisinde kalan Sapanca Gölü'nün yüzölçümü 47 km²'dir. Uzuntarla, Maşukiye ve Eşme Beldelerine sınırdır. İzmit kentine su sağlayan Kirazdere Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ise 1,74 km²lik bir alanı kaplar. Bir başka yapay göl de Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından kentin su ihtiyacını karşılamak için yaptırılan barajın ardında su toplanması sonucu oluşan Yuvacık Baraj Gölü'dür.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyıların iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41,6°C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7°C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Kocaeli'nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesi özelliğini taşımakla birlikte, kıyılarla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülür. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitkileri almaya

başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı ardındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayın ağacından oluşur; bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane ve meşe de karışır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır. Eskiden körfezin kuzey kıyılarında yaygın olan zeytinlikler kent ve sanayi alanı elde edilmesi amacıyla yok edilmiş durumdadır. Tahrip edilen ormanlık alanlar step bitkileri ve yalancı makilerle kaplanmıştır.

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. 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 sayısı 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. 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, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

Gebze İlçesi

Kocaeli'nin en büyük ilçesidir. Eski bir geçmişe sahip olan ilçe son dönemlerde nüfus itibarıyla Kocaeli merkezini de aşmış durumdadır. Yoğun sanayi yapılanması ile dikkat çeken bu ilçe, her ne kadar idari olarak Kocaeli'ne bağlıysa da, İstanbul iline daha yakın olduğu için, bu ille hem ticari hem de sosyal ilişkileri gelişmiştir. Uzun yıllar il olması için mücadele edilmiş olsa da hâlihazırda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içindedir.

2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 329.195 kişidir. Doğusunda İzmit, batısında İstanbul, kuzeyinde Şile, güneyinde İzmit Körfezi'yle sınırlanan ilçe; yayla görünümünde bir tepe üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km kuzeyden-güneye 15 km'dir. Marmara sahiline 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a 45 km uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir. Kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Mevcut imar durumları,
- Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- Bölgenin kısmen tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- Henüz imar uygulamasının tamamlanarak tescil edilmemiş olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 8.491 m² yüzölçüme sahip, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 3.400.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 400,-TL)
İlgilisi /Land&Plus Gayrimenkul: 0 262 642 51 59
2. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 8.500 m² yüzölçüme, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parsel hissesi 2013 yılı içerisinde 2.125.000,-TL bedelle satılmıştır.
(m² satış değeri 250,-TL) İlgilisi / Sahibinden: 0532 454 25 63
3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 14.000 m² yüzölçüme sahip, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parsel 2013 yılı içerisinde satış değeri 4.200.000,-TL bedelle satılmıştır.
(m² satış değeri 300,-TL) İlgilisi / İnnova Emlak: 0 532 211 24 61

4. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 4.925 m² yüzölçüme sahip, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin m² satış değeri 430,-TL'dir.
İlgilisi / Mal sahibi: 0 553 221 22 56
5. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 3.168 m² yüzölçüme sahip, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 1.750.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 550,-TL)
İlgilisi / Ayyapı Gayrimenkul: 0 531 609 53 00
6. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 4.800 m² yüzölçüme sahip, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 4.000.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 835,-TL)
İlgilisi / A1 Gayrimenkul: 0 262 644 00 40

Bölgedeki satılık ikinci el konutlar

1. Bölgede yer alan Gebze Emlak Konut 2. Etap konutlarındaki bir bloğun 1. normal katında yer alan 120 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 212.087,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 72.500,-TL peşin kalan kısmını 867,-TL x 161 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.765,-TL)
İlgilisi / Mal sahibi: 0 533 354 07 57
2. Bölgede yer alan Gebze Kent Konut konutlarındaki bir bloğun 2. normal katında yer alan 53 m² brüt kullanım alanlı, 1+1 daire için 85.000,-TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 1.605,-TL)
İlgilisi / Mal sahibi: 0 535 368 48 50
3. Bölgede yer alan Gebze Emlak Konut 2. Etap konutlarındaki bir bloğun 3. normal katında yer alan 156 m² brüt kullanım alanlı, 4+1 daire için 299.900,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 115.000,-TL peşin kalan kısmını 2.150,-TL x 86 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.920,-TL)
İlgilisi / Remax Uzman: 0 262 655 94 44
4. Bölgede yer alan Gebze Emlak Konut 2. etap konutlarındaki bir bloğun 1. normal katında yer alan 172 m² brüt kullanım alanlı, 4+1 daire için 276.382,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 160.000,-TL peşin kalan kısmını 978,-TL x 119 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.605,-TL)
İlgilisi / Mal sahibi: 0 505 331 57 00

Bölgedeki satılık ticari üniteler

1. Güzeller Mahallesi'nde konumlu olan binanın zemin katında yer alan 160 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış değeri 930.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.815,-TL) İlgilisi / Turyap Gebze: 0 262 444 59 36
2. Sultan Orhan Mahallesi'nde konumlu olan binanın zemin katında yer alan 250 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış değeri 1.100.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 4.400,-TL)
İlgilisi / Area Gayrimenkul: 0 262 743 00 00
3. Güzeller Mahallesi'nde konumlu olan binanın bodrum ve zemin katında yer alan toplam 80 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış değeri 220.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 2.750,-TL)
İlgilisi / A1 Gayrimenkul: 0 262 644 00 40
4. Hacıhalil Mahallesi'nde konumlu olan binanın zemin katında yer alan 750 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkânın satış değeri 2.850.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 3.800,-TL)
İlgilisi / Uçar Emlak: 0 216 369 00 47

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme** (imar uygulaması henüz yapılmadığından eski imar planındaki hakların korunacağı kabul edilmiştir) **yöntemleri** kullanılmıştır.

Taşınmazların satış işlemi 2010 yılında gerçekleşmiş olup satışın gerçekleştiği dönemki satın alma bedeli işbu değerlendirme raporu için referans teşkil etmemektedir. Bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde konut / ticaret lejantına ve benzer yapılaşma hakkına sahip parsellerin m² satış değerlerinin 250 – 835,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsal 2 ve 3 no'lu taşınmazlar E: 1,00 yapılaşma şartına ve Konut Alanı lejantına sahip parseller olup ortalama 275,-TL/m² bedelle satışı gerçekleşmiştir. Emsal 1 ve 4 no'lu taşınmazlar E: 1,00 yapılaşma şartına ve Konut Alanı lejantına sahip parseller olup ortalama 415,-TL/m² bedelle satışa çıkarılmıştır. Emsal 5 ve 6'daki Ticaret Alanı ve E: 1,50 yapılaşma şartına sahip parseller için ortalama 695,-TL/m² bedelle satışa çıkarılmıştır. Talep edilen değerler çok yüksek olup geçmiş dönemde gerçekleşen satış verileri de işbu değerlendirme raporuna ışık tutmuştur.

Rapor konusu taşınmazlar arasında eski imar planına göre KOP parsel niteliğinde taşınmazlarda bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazların konumlandığı bölgede tekrardan imar uygulaması görülecek olması ve rapora konu daha önceden kamulaştırılacak parsellerin de bu uygulamaya dâhil olacak olması nedeniyle ortalama m² birim değeri 260,-TL olarak belirlenmiştir.

Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Sonuç itibariyle rapor konusu taşınmazlar yeniden imar uygulamasına girecek olup taşınmazların yüzölçümü değişmeksizin plan fonksiyonlarının parsel bazında değişebilme ihtimali bulunmaktadır. Bu doğrultusunda parseller arasında da değer farklı bulunmamaktadır. Değerlemede taşınmazların aynı imar planında bulunması nedeniyle aynı özelliklere ve aynı m² birim değerine sahip olduğu kanaatine varılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)
1	2471	6	4,39	260	1.141,40	1,08
2	2477	1	643,85	260	167.401,00	1,08
3	2627	8	308,00	260	80.080,00	1,08
4	2627	9	311,00	260	80.860,00	1,08
5	2634	1	344,00	260	89.440,00	1,08
6	2634	2	216,00	260	56.160,00	1,08
7	2634	6	247,00	260	64.220,00	1,08
8	2634	7	273,00	260	70.980,00	1,08
9	2634	8	298,00	260	77.480,00	1,08
10	2634	9	279,00	260	72.540,00	1,08
11	2634	12	359,00	260	93.340,00	1,08
12	2634	13	249,00	260	64.740,00	1,08
13	2636	16	401,00	260	104.260,00	1,08
14	2636	18	407,00	260	105.820,00	1,08
15	2639	2	223,00	260	57.980,00	1,08
16	2082	3	153,70	260	39.962,00	1,08
17	2082	8	29,79	260	7.745,40	1,08
18	5777	2	2.944,39	260	765.541,40	1,08
19	5779	1	220	260	57.200,00	1,08
20	5787	1	68,20	260	17.732,00	1,08
21	5788	2	360,60	260	93.756,00	1,08
22	5794	1	4.009,99	260	1.042.597,40	1,08
23	5800	5	461,73	260	120.049,80	1,08
24	5809	1	12.155,83	260	3.160.515,80	1,08
25	5810	1	960,28	260	249.672,80	1,08
26	5810	4	863,70	260	224.562,00	1,08
27	5811	1	5.320,86	260	1.383.423,60	1,08
28	5812	1	26.684,30	260	6.937.918,00	1,08
29	5813	1	19.045,30	260	4.951.778,00	1,08
30	5814	1	46.352,34	260	12.051.608,40	1,08
31	5815	1	15.438,60	260	4.014.036,00	1,08
32	5816	1	21.608,60	260	5.618.236,00	1,08
33	5820	1	2.721,43	260	707.571,80	1,08
34	5833	1	233,25	260	60.645,00	1,08
35	5838	2	1.743,80	260	453.388,00	1,08
36	5838	3	8,32	260	2.163,20	1,08
37	5842	4	505,31	260	131.380,60	1,08
38	5842	5	501,64	260	130.426,40	1,08
39	5842	8	483,15	260	125.619,00	1,08
40	5842	9	242,18	260	62.966,80	1,08

41	5842	10	96,66	260	25.131,60	1,08
42	5843	1	808,67	260	210.254,20	1,08
43	5844	4	811,83	260	211.075,80	1,08
44	5845	4	4.634,69	260	1.205.019,40	1,08
45	5851	2	1.105,88	260	287.528,80	1,08
46	5860	2	12.142,80	260	3.157.128,00	1,08
47	5873	3	1,34	260	348,40	1,08
48	5876	4	28,22	260	7.337,20	1,08
49	5880	5	668,08	260	173.700,80	1,08
TOPLAM					48.874.462	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² 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 m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ (BİLGİ İÇİNDİR)

Parsellerin imar uygulamasının gerçekleşmesi ve eski imar planındaki fonksiyon alanlarının aynen yeni imar uygulamasında da Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne verilmesi durumunda oluşacak değerlerin tespitinde **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır. **Raporun bu bölümü sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.**

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsaların maliyetinin, arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Eski imar planı ve imar uygulamasına göre parsellerin fonksiyon dağılımları aşağıdaki gibi olup yeni imar uygulamasının yapılması durumunda hak kaybının olmayacağı kabul edilerek projeksiyonlar yapılmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	2471	6	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	---
2	2477	1	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	---
3	2627	8	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
4	2627	9	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
5	2634	1	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
6	2634	2	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
7	2634	6	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
8	2634	7	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
9	2634	8	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
10	2634	9	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
11	2634	12	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
12	2634	13	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
13	2636	16	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
14	2636	18	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
15	2639	2	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)	---
16	2082	3	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	---
17	2082	8	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	---
18	5777	2	RESMİ KURUM ALANLARI - BELEDİYE HİZMET ALANI + ENERJİ NAKİL HATTI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
19	5779	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
20	5787	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
21	5788	2	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
22	5794	1	SAĞLIK TESİS ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
23	5800	5	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
24	5809	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
25	5810	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
26	5810	4	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
27	5811	1	TİCARET ALANI	Emsal (E): 1,50 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
28	5812	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
29	5813	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
30	5814	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
31	5815	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
32	5816	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
33	5820	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,40 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
34	5833	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
35	5838	2	TİCARET ALANI	Emsal (E): 1,50 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
36	5838	3	TİCARET ALANI	Emsal (E): 1,50 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
37	5842	4	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
38	5842	5	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
39	5842	8	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
40	5842	9	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
41	5842	10	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
42	5843	1	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
43	5844	4	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
44	5845	4	KONUT ALANI	Emsal (E): 1,00 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
45	5851	2	TİCARET ALANI	Emsal (E): 1,50 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
46	5860	2	TİCARET ALANI	Emsal (E): 1,50 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
47	5873	3	TİCARET ALANI	Emsal (E): 1,50 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest

48	5876	4	TİCARET ALANI	Emsal (E): 1,50 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
49	5880	5	TİCARET ALANI	Emsal (E): 1,50 / Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest

- Gelir indirgeme yöntemi konut alanı, ticaret alanı, resmi kurum alanı ve sağlık tesisi alanı fonksiyonuna sahip parseller için uygulanmıştır.
- Aşağıdaki listede belirtilen taşınmazların plan kapsamında üzerinde proje geliştirilememesi nedeniyle gelir indirgeme yöntemi uygulanamamıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU
1	2471	6	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
2	2477	1	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
3	2627	8	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
4	2627	9	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
5	2634	1	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
6	2634	2	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
7	2634	6	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
8	2634	7	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
9	2634	8	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
10	2634	9	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
11	2634	12	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
12	2634	13	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
13	2636	16	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
14	2636	18	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
15	2639	2	YOL (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA)
16	2082	3	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
17	2082	8	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

- Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.
- Bölgedeki benzer projelerde yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir.
- Ticaret alanlarında benzer projelere bakıldığından ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 40'ına denk geldiği görülmüştür. Satılabilir brüt alan ise toplam emsal alanın % 20 fazlası şeklindedir.
- Resmi kurum alanı ve sağlık tesis alanında ise benzer projelere bakıldığından ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 20'sine denk geldiği görülmüştür. Satılabilir brüt alan ise toplam satılabilir alan kadar dikkate alınmıştır.
- Parsellerden konut ve ticaret alanlarında kalanların yüzölçümleri, eski imar durumlarına göre yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları sayfa 45'deki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜM (m ²)	İMAR LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI EMSAL (E)	EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
5779	1	220	Konut	1,00	220,00	286,00	242,00
5787	1	68,20	Konut	1,00	68,20	88,66	75,02
5788	2	360,60	Konut	1,00	360,60	468,78	396,66
5800	5	461,73	Konut	1,00	461,73	600,25	507,90
5809	1	12.155,83	Konut	1,40	17.018,16	22.123,61	18.719,98
5810	1	960,28	Konut	1,40	1.344,39	1.747,71	1.478,83
5810	4	863,70	Konut	1,40	1.209,18	1.571,93	1.330,10
5812	1	26.684,30	Konut	1,40	37.358,02	48.565,43	41.093,82
5813	1	19.045,30	Konut	1,40	26.663,42	34.662,45	29.329,76
5814	1	46.352,34	Konut	1,40	64.893,28	84.361,26	71.382,60
5815	1	15.438,60	Konut	1,40	21.614,04	28.098,25	23.775,44
5816	1	21.608,60	Konut	1,40	30.252,04	39.327,65	33.277,24
5820	1	2.721,43	Konut	1,40	3.810,00	4.953,00	4.191,00
5833	1	233,25	Konut	1,00	233,25	303,23	256,58
5842	4	505,31	Konut	1,00	505,31	656,90	555,84
5842	5	501,64	Konut	1,00	501,64	652,13	551,80
5842	8	483,15	Konut	1,00	483,15	628,10	531,47
5842	9	242,18	Konut	1,00	242,18	314,83	266,40
5842	10	96,66	Konut	1,00	96,66	125,66	106,33
5843	1	808,67	Konut	1,00	808,67	1.051,27	889,54
5844	4	811,83	Konut	1,00	811,83	1.055,38	893,01
5845	4	4.634,69	Konut	1,00	4.634,69	6.025,10	5.098,16
KONUT ALANLARININ TOPLAMI					213.590,44	277.667,58	234.949,48
5811	1	5.320,86	Ticaret	1,50	7.981,29	11.173,81	9.577,55
5838	2	1.743,80	Ticaret	1,50	2.615,70	3.661,98	3.138,84
5838	3	8,32	Ticaret	1,50	12,48	17,47	14,98
5851	2	1.105,88	Ticaret	1,50	1.658,82	2.322,35	1.990,58
5860	2	12.142,80	Ticaret	1,50	18.214,20	25.499,88	21.857,04
5873	3	1,34	Ticaret	1,50	2,01	2,81	2,41
5876	4	28,22	Ticaret	1,50	42,33	59,26	50,80
5880	5	668,08	Ticaret	1,50	1.002,12	1.402,97	1.202,54
TİCARET ALANLARININ TOPLAMI					31.528,95	44.140,53	37.834,74
5777	2	2.944,39	R. Kurum	1,00	2.944,39	3.533,27	3.533,27
5794	1	4.009,99	Sağlık	1,00	4.009,99	4.811,99	4.811,99
RESMİ KURUM VE SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARININ TOPLAMI					6.954,38	8.345,26	8.345,26
GENEL TOPLAM					252.073,77	330.153,37	281.129,48

Özet olarak;

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	234.949,48	277.667,58
Ticaret Alanı	37.834,74	44.140,53
Resmi Kurum ve Sağlık Tesisi Alanı	8.345,26	8.345,26
TOPLAM	281.129,48	330.153,37

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde konut ve ticaret projesi geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (Konut + Ticaret) **330.153,37 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 700,-TL'dir. Ancak peyzaj düzenlemesi ve ilave uygulamalar dikkate alındığında maliyetin yaklaşık % 30 oranında artacağı görüşünden hareketle m² birim maliyeti 700,-TL x 1,30 = 910,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2015 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ			
	2014	2015	2016	2017
İnşaat gerçekleşme oranı	% 0	% 35	% 35	% 30

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının toplam maliyet değeri **285.741.239,-TL** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller :

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Resmi kurum alanı ve sağlık tesisi alanlarının ilgili kurum tarafından ihtiyaç halinde satılabileceği kabul edilmiştir.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 1.400,-TL mertebesinde, ticaret alanlarının ise 1.750,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir. Resmi kurum alanı ve sağlık tesisi alanlarının için m² birim değeri ise 1.000,-TL olarak kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2015 ve sonraki yıllar için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 234.949,48 m², satılabilir brüt ticaret alanı 37.834,74 m², satılabilir resmi kurum ve sağlık tesisi alanı ise 8.345,26 m²'dir.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016	2017
Satış oranı	% 0	% 40	% 40	% 20

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 – 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda resmi kurum alanı, sağlık tesisi alanı, konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **399.560.182,-TL** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	399.560.182
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 285.741.239
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	113.818.943

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu imar planı mevcut ancak henüz imar uygulaması yapılmamış olan 49 adet parselin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan pazar değeri 48.784.462,-TL'dir.

Mevcut imar planına göre henüz imar uygulamasının yapılmamış olması nedeniyle mevcut imar planına istinaden gelir indirgeme yöntemi uygulanmamıştır. Ancak eski imar planına göre oluşmuş güncel parsellerde imar hakkına ilişkin bir kayıp olmayacağı kabulünden hareketle 32 adet parselin geliştirilmiş arsa değeri ise bilgilendirme amaçlı olarak 113.818.943,-TL olarak hesaplanmıştır. Yapılaşma şartı olmayan 17 adet parsel (ağaçlandırılacak alan ve yol (kamulaştırılacak alan)) için gelir indirgeme yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle ve imar uygulama sürecine ilişkin belirsizliğe ilişkin risk durumu da dikkate alındığında nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **48.874.462,-TL** takdir edilmiştir.

9. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

1)

Talep Tarihi	:	10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	:	17 Ekim 2012
Rapor Tarihi	:	26 Kasım 2012
Rapor No	:	031 - 2012/1781
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
		Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	:	54.347.000,-TL

35 adet parsel için tanzim edilmiştir.

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

1)

Talep Tarihi	:	21 Mart 2013
Ekspertiz Tarihi	:	22 Mart 2013
Rapor Tarihi	:	04 Nisan 2013
Rapor No	:	031 - 20123/1529
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
		Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Pazar Değeri	:	54.409.500,-TL

35 adet parsel için tanzim edilmiştir.

Sayfa 48'de belirtilen 2 adet rapor aşağıdaki listesi mevcut parseller için tanzim edilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
5779	1	220
5787	1	68,20
5788	2	360,60
5798	2	204,17
5800	5	461,73
5809	1	12.155,83
5810	1	960,28
5810	4	863,70
5811	1	5.320,86
5812	1	26.684,30
5813	1	19.045,30
5814	1	46.352,34
5815	1	15.438,60
5816	1	21.608,60
5820	1	2.721,43
5833	1	233,25
5838	2	1.743,80
5838	3	8,32
5842	4	505,31
5842	5	501,64
5842	8	483,15
5842	9	242,18
5842	10	96,66
5843	1	808,67
5844	4	811,83
5845	4	4.634,69
5851	2	1.105,88
5860	2	12.142,80
5873	3	1,34
5876	4	28,22
5880	5	668,08
5777	2	2.944,39
5794	1	4.009,99
5856	1	8.016,18
5866	1	1.619,11

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**1)**

Talep Tarihi : 13 Mayıs 2013
Ekspertiz Tarihi : 15 Mayıs 2013
Rapor Tarihi : 22 Mayıs 2013
Rapor No : 031 - 2013/2648
Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Pazar Değeri : 480.000,- TL

2)

Talep Tarihi : 11 Kasım 2013
Ekspertiz Tarihi : 28 Kasım 2013
Rapor Tarihi : 04 Aralık 2013
Rapor No : 031 - 2013/4768
Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Pazar Değeri : 480.000,- TL

Yukarıda belirtilen 2 adet rapor aşağıdaki listesi mevcut parseller için tanzim edilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
2471	6	4,39
2477	1	643,85
2627	8	308,00
2627	9	311,00
2634	1	344,00
2634	2	216,00
2634	6	247,00

2634	7	273,00
2634	8	298,00
2634	9	279,00
2634	12	359,00
2634	13	249,00
2636	16	401,00
2636	18	407,00
2639	2	223,00
2082	3	153,70
2082	8	29,79

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına (imar uygulaması yapılmamıştır) ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için;

48.874.462,-TL (Kıkksekizmilyonsekiyüzyetmişdörtbindörtüzyüztümüşiki Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(48.874.462,-TL ÷ 2,3185 TL/USD (*) ≅ **21.080.000,-USD**)

(48.874.462,-TL ÷ 2,8270 TL/EURO (*) ≅ **17.288.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3185 TL ve 1,-EURO = 2,8270 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 57.671.865,16,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2014
(Ekspertiz tarihi: 22 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi - İktisatçı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Taşınmazların görüntüleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar planı suretleri
- Bilirkişi raporu
- Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ protokolü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri