

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM
PROJESİ'NDE 146 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	07.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	17.12.2020
RAPOR TARİHİ	18.12.2020
RAPOR NO	EML-2008074
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ 6434 ADA 1 ve 2 NOLU PARSELLER 6435 ADA 1 NOLU PARSEL, 6436 ADA 1 NOLU PARSELDE YER ALAN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ'NDE YER ALAN 149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEMESİ
DEĞERLEME ADRESİ	KİRAZPINAR MAHALLESİ 2744. SOKAK EMLAK KONUT 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ PROJESİ GEBZE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:408093) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - Mülkiyet Listeleri (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Tapular (kopya)
- Ek 5** - 149 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)
- Ek 8** - Yönetim Planı

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1. Kısım projesinde yer alan 146 adet bağımsız bölümün kira ve Pazar değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1. Kısım projesinde yer alan 146 adet bağımsız bölümün Pazar değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2008074 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor aşağıda bilgileri yer alan raporlar hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910004	EML-2001056	EML-2004027
Rapor Tarihi	08.10.2019	27.01.2020	02.06.2020
Rapor Konusu	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ 6434 ADA 1 ve 2 NOLU PARSELLER 6435 ADA 1 NOLU PARSEL, 6436 ADA 1 NOLU PARSELDE YER ALAN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ 6434 ADA 1 ve 2 NOLU PARSELLER 6435 ADA 1 NOLU PARSEL, 6436 ADA 1 NOLU PARSELDE YER ALAN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ 6434 ADA 1 ve 2 NOLU PARSELLER 6435 ADA 1 NOLU PARSEL, 6436 ADA 1 NOLU PARSELDE YER ALAN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Onur BÜYÜK - Eren KURT	Onur BÜYÜK - Kemal ÇOLPAN- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	402.230.000	420.000.000	433.680.000

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1.KISIM KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ (146 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKNZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	KONUT-DÜKKAN-ASMA KATLI DÜKKAN
İMAR DURUMU	6434 ADA 2 PARSEL E=1.40 HMAX=SERBEST KONUT 6435 ADA 1 PARSEL E=1.40 HMAX=SERBEST KONUT 6436 ADA 1 PARSEL E=1.40 HMAX=SERBEST KONUT ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
146 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	68.378.900,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (6434 ada 2 parsel)

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GÜZELLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G22b20d2a
Ada No	:	6434
Parsel No	:	2
Alanı (m ²)	:	16987,66
Vasfı	:	İKİ ADET ON BEŞ KATLI BETONARME APARTMAN (B7 VE B8 BLOK), BİR ADET ON KATLI BETONARME APARTMAN (C6 BLOK), BİR ADET İKİ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYER (T2 BLOK), BİR ADET BİR KATLI BETONARME SİTE YÖNETİMİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat mülkiyeti
Sahibi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

2.1 - Tapu Kayıtları (6435 ada 1 parsel)

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GÜZELLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G22b20a4c
Ada No	:	6435
Parsel No	:	1
Alanı (m ²)	:	61893,47
Vasfı	:	BİR ADET YİRMİ YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN (A6 BLOK BLOK), ALTI ADET ON BEŞ KATLI BETONARME APARTMAN (B1,B2,,B3,B4,B5 VE B6 BLOK), İKİ ADET ON İKİ KATLI BETONARME APARTMAN (C4 VE C5 BLOK), BİR ADET İKİ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ (T1 BLOK), BİR ADET BİR KATLI BETONARME SİTE YÖNETİMİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/)

2.1 - Tapu Kayıtları (6436 ada 1 parsel)

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GÜZELLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G22b20a3d
Ada No	:	6436
Parsel No	:	1
Alanı (m ²)	:	12683,58
Vasfı	:	BİR ADET ON DOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN (A5 BLOK), BİR ADET ON DÖRT KATLI BETONARME APARTMAN (D2 BLOK), BİR ADET BİR KATLI BETONARME SİTE YÖNETİMİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.12.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

6434 ada 2 parsel;

Şerhler:

* İş bu taşınmazın 48,16 m² lik kısmında 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(28/04/2019 tarihinden itibaren, 99 yıllığına 1 TL bedelle, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi tesisi) (02/07/2019 tarih 14802 yevmiye)

Beyan:

* Yönetim Planı:09/09/2019 (02.12.2019 tarih 28527 yevmiye)

* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.07.2020 tarih 16395 yevmiye)

6435 ada 1 parsel;

Şerhler:

* İş bu taşınmazın 54,20 m² lik ve 86,36 m² lik kısmında 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(28/04/2019 tarihinden itibaren, 99 yıllığına 1 TL bedelle, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi tesisi) (02/07/2019 tarih 14802 yevmiye)

Beyan:

* Yönetim Planı:09/09/2019 (02.12.2019 tarih 28529 yevmiye)

* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.07.2020 tarih 16395 yevmiye)

6436 ada 1 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Şerhler:

* 1.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (28.04.2019 tarihinden itibaren, 99 yıllığına, 1.- TL bedelle, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi tesisi) (02.07.2019 tarih 14802 yevmiye)

Beyan:

* Yönetim Planı:09/09/2019 (02.12.2019 tarih 28525

* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.07.2020 tarih 16400 yevmiye)

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar 07.05.2018 tarihinde 9946 yevmiye no'su ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Öncesinde 23.08.2016 tarihinde imar uygulaması görmüş, 17810 yev. no'su ile tescil edilmiştir.

6434 ada 1 parsel eskisi 6159 ada 1 parsel

6434 ada 2 parsel eskisi 6159 ada 2 parsel

6435 ada 1 parsel eskisi 6160 ada 1 parsel

6436 ada 1 parsel eskisi 6157 ada 1 parsel'dir.

6157 ada 1 parsel ve 6159 ada 2 parsel 23.08.2016 tarihinde imar uygulaması sonucu, 6160 ada 1 parsel 13.10.2016 tarihinde satış işleminden tescil edilmiştir.

*6434 ada 2 parsel 07.05.2018 tarih 9946 yev nosu ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (397002/1698766) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1301764/1698766) iken, 05.03.2019 tarih 4968 yev nosu ile tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.satışından tescil edilmiştir.

6436 ada 1 parsel üzerinde 02.12.2019 tarih 14802 yevmiye ile kat irtifakı tesis, 24.07.2020 tarih 16395 yevmiye ile kat mülkiyeti edilmiştir.

6434 ada 2 parsel üzerinde 02.12.2019 tarih 28527 yevmiye ile kat irtifakı, 24.07.2020 tarih 16395 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

6435 ada 1 parsel üzerinde 02.12.2019 tarih 28525 yevmiye ile kat irtifakı, 24.07.2020 tarih 16395 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi'nden alınan bilgiye göre;

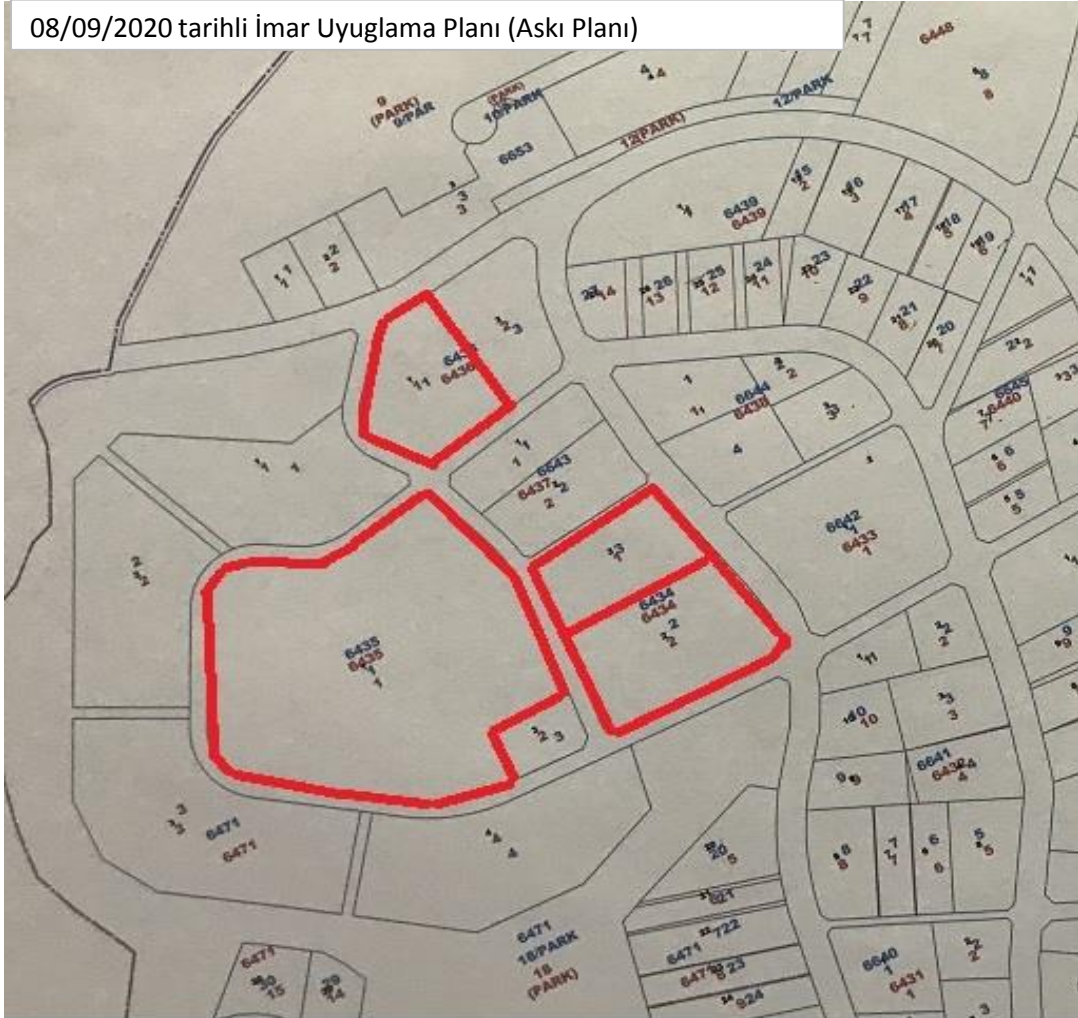
Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu parseller 22.05.2017 tarih 2322 sayılı Kirazpınar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 6434 ada 2 parsel - 6435 ada 1 parsel - 6436 ada 1 parseller; Emsal:1.40, Ayrık Nizam, H:Serbest, Konut alanında kalmaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. ve Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddesi uyarınca TOKİ Başkanlık Makamı'nın 08/09/2020 tarihli ve E.95540 sayılı Olur'u ile; Kirazpınar Mahallesi 450 ha. Alana ait imar uygulaması (şuyulandırma) işlemi onaylanmıştır. Söz konusu imar planlarına göre hazırlanan imar uygulaması askı paftası Gebze Belediyesi'nde 18/09/2020 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkartılmıştır.

Askı süreci tamamlanmış olup, itirazların değerlendirme sürecinde olduğu öğrenilmiştir.



08/09/2020 tarihli İmar Uygulama Planı (Askı Planı)



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

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Kirazpınar Revizyon Uygulama İmar Planı öncesinde 07.02.2014 tarih 1966 sayılı Gebze Güzeller Sultan Orhan Kirazpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, mevcut parsellerin denk geldiği 6434 ada 1 parselin eskisi olan 6159 ada 1 parsel ortaokul alanında, 6434 ada 2 parsel eskisi 6159 ada 2 parsel - 6435 ada 1 parsel eskisi 6160 ada 1 parsel - 6436 ada 1 parsel eskisi 6157 ada 1 parseller emsal:1.40, ayırık nizam, h:serbest, konut alanında kalmaktadır. Yani mevcut geçerli olan revizyon uygulama imar planına göre fonksiyonlarda değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. Bu plan ile ilgili olarak 16.10.2014 tarihli uygulama imar planı değişikliği ile 27.05.2015 tarihinde plan notu değişikliği yapılmıştır. Daha öncesinde de 13.01.2009 tarih 205 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup, bu plan Kocaeli 2. idare mahkemesinin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde tarafımıza gösterilen dosyada 02.02.2017 tarih ve 2016/1030 ve 2016/1031 Esas numarası ile özetle 3194 sayılı Kanunun 18. Maddesi uygulaması işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile açılan davada yürütmenin durdurulmasına karar verildiği içerikli mahkeme kararı olduğu görülmüştür.

Gebze Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu parsellere ilişkin açılan davalarda herhangi bir plan iptali kararının olmadığı, parselasyon çalışmaları için uygulamanın durdurulması kararları olduğu ancak 2018 yılında yeniden bir parselasyon çalışması yapıldığı, bundan dolayı daha önceki parselasyon ile ilgili yürütmenin durdurulması kararlarının hükmünün düştüğü bilgisi edinilmiştir.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. ve Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddesi uyarınca TOKİ Başkanlık Makamı'nın 08/09/2020 tarihli ve E.95540 sayılı Olur'u ile;Kirazpınar Mahallesi 450 ha. Alana ait imar uygulaması (şuyulandırma) işlemi onaylanmıştır. Söz konusu imar planlarına göre hazırlanan imar uygulaması askı paftası Gebze Belediyesi'nde 18/09/2020 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkartılmıştır.

Askı süreci tamamlanmış olup, itirazların değerlendirme sürecinde olduğu öğrenilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Gebze Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde, 6434 ada 2 parsel (eski 6159 ada 2 parsel), 6435 ada 1 parsel (eski 6160 ada 1 parsel), 6436 ada 1 parsel (eski 6157 ada 1 parsel) ve 6434 ada 1 parsel için alınmış olan yapı ruhsat bilgilerine ulaşılmış olup, yapı ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için aynı tarihli ayrı proje mevcuttur. Yapı Ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Taşınmazlar için 04.10.2019 tarihli iskan belgeleri alınmış olup, detayları tabloda verilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (YENİ YAPI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	A5	28.10.2016	1438	YENİ YAPI	MESKEN	97	5A	11.654,00		5.800,00	17.454,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	D2	28.10.2016	1452	YENİ YAPI	MESKEN	46	4C	6.524,00		2.913,00	9.437,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	OTOPARK	28.10.2016	1420	YENİ YAPI	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			4.444,00	4.444,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	YÖNETİM	28.10.2016	1428	YENİ YAPI	BİNA DIŞI YAPI		4B			185,00	185,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	B7	28.10.2016	1465	YENİ YAPI	MESKEN	78	4C	9.605,00		4.069,00	13.674,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	B8	28.10.2016	1468	YENİ YAPI	MESKEN	78	4C	9.605,00		4.069,00	13.674,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	C6	28.10.2016	1466	YENİ YAPI	MESKEN-OFİS-İŞYERİ	32	4C	4.120,00	1.051,00	3.293,00	8.464,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	T2	28.10.2016	1463	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	8	3B		1.285,00	1.284,00	2.569,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	OTOPARK	28.10.2016	1464	YENİ YAPI	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			6.989,00	6.989,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	SİTE YÖNETİMİ	28.10.2016	1467	YENİ YAPI	BİNA DIŞI YAPI		3B			277,00	277,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	A6	28.10.2016	1473	YENİ YAPI	MESKEN	142	5A	17.038,00		7.701,00	24.739,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B1	28.10.2016	1446	YENİ YAPI	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B2	28.10.2016	1448	YENİ YAPI	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B3	28.10.2016	1471	YENİ YAPI	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.314,00	13.686,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B4	28.10.2016	1447	YENİ YAPI	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B5	28.10.2016	1470	YENİ YAPI	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B6	28.10.2016	1444	YENİ YAPI	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	C4	28.10.2016	1469	YENİ YAPI	MESKEN	42	4C	7.196,00		2.270,00	9.466,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	C5	28.10.2016	1472	YENİ YAPI	MESKEN	42	4C	7.196,00		2.270,00	9.466,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	T1	28.10.2016	1445	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	19	3B		4.933,00	628,00	5.561,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	OTOPARK	28.10.2016	1443	YENİ YAPI	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			25.143,00	25.143,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	SİTE YÖNETİMİ	28.10.2016	1442	YENİ YAPI	BİNA DIŞI YAPI		3B			571,00	571,00
6434 ADA 1 PARSEL		27.09.2018	760	YENİ YAPI	İLK VE ORTA ÖĞRETİM					11.387,00	11.387,00
TOPLAM	TOPLAM					1040		129.170,00	7.269,00	109.137,00	245.576,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	A5	16.02.2017	225	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	97	5A	11.654,00		5.800,00	17.454,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	D2	16.02.2017	222	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	46	4C	6.524,00		2.913,00	9.437,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	OTOPARK	16.02.2017	223	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			4.444,00	4.444,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	YÖNETİM	16.02.2017	224	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPI		4B			185,00	185,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	B7	16.02.2017	209	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	78	4C	9.605,00		4.069,00	13.674,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	B8	16.02.2017	204	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	78	4C	9.605,00		4.069,00	13.674,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	C6	16.02.2017	205	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-OFİS-İŞYERİ	32	4C	4.120,00	1.051,00	3.293,00	8.464,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	T2	16.02.2017	208	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	8	3B		1.285,00	1.284,00	2.569,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	OTOPARK	16.02.2017	206	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			6.989,00	6.989,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	SİTE YÖNETİMİ	16.02.2017	207	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPI		3B			277,00	277,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	A6	16.02.2017	219	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	142	5A	17.038,00		7.701,00	24.739,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B1	16.02.2017	210	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B2	16.02.2017	220	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B3	16.02.2017	211	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.314,00	13.686,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B4	16.02.2017	215	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B5	16.02.2017	216	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B6	16.02.2017	217	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	C4	16.02.2017	221	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	42	4C	7.196,00		2.270,00	9.466,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	C5	16.02.2017	214	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	42	4C	7.196,00		2.270,00	9.466,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	T1	16.02.2017	218	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	19	3B		4.933,00	628,00	5.561,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	OTOPARK	16.02.2017	213	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			25.143,00	25.143,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	SİTE YÖNETİMİ	16.02.2017	212	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPI		3B			571,00	571,00
TOPLAM	TOPLAM					1040		129.170,00	7.269,00	97.750,00	234.189,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	A5	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	97	5A	11.654,00		5.800,00	17.454,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	D2	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	46	4C	6.524,00		2.913,00	9.437,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	OTOPARK	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			4.444,00	4.444,00
E. 6157 ADA 1 PARSEL Y.6436 ADA 1 PARSEL	YÖNETİM	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPI		4B			185,00	185,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	B7	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	78	4C	9.605,00		4.069,00	13.674,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	B8	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	78	4C	9.605,00		4.069,00	13.674,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	C6	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-OFİS-İŞYERİ	32	4C	4.120,00	1.051,00	3.293,00	8.464,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	T2	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	8	3B		1.285,00	1.284,00	2.569,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	OTOPARK	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			6.989,00	6.989,00
E. 6159 ADA 2 PARSEL Y.6434 ADA 2 PARSEL	SİTE YÖNETİMİ	04.10.2019		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPI		3B			277,00	277,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	A6	04.10.2019	690	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	142	5A	17.038,00		7.701,00	24.739,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B1	04.10.2019	691	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B2	04.10.2019	692	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B3	04.10.2019	694	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.314,00	13.686,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B4	04.10.2019	688	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B5	04.10.2019	695	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	B6	04.10.2019	695	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	76	4C	9.372,00		4.306,00	13.678,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	C4	04.10.2019	699	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	42	4C	7.196,00		2.270,00	9.466,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	C5	04.10.2019	693	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	42	4C	7.196,00		2.270,00	9.466,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	T1	04.10.2019	689	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	19	3B		4.933,00	628,00	5.561,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	OTOPARK	04.10.2019	698	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPILAR		3A			25.143,00	25.143,00
E. 6160 ADA 1 PARSEL Y.6435 ADA 1 PARSEL	SİTE YÖNETİMİ	04.10.2019	697	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	BİNA DIŞI YAPI		3B			571,00	571,00
TOPLAM	TOPLAM					1040		129.170,00	7.269,00	97.750,00	234.189,00

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler tamamlanmış, dairelerde oturma başlanmıştır. Taşınmazlar için iskan alınmış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreçleri tamamlanmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Merkez Mahallesi, Albay Burak Cad. No:5 İç Kapı No:27 Gölcük/Kocaeli adresli PETEK Yapı Denetim Limited Şirketi, Merkez Mahallesi Albay Burak Cad. No: 5, İç Kapı No: A Gölcük/Kocaeli adresli BRTK Yapı Denetim Limited Şirketi, Arapçesme Mahallesi, 1044/3. Sok. No: 3 İç Kapı No: 2 Gebze/Kocaeli adresli ÇİM Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

**Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen
2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda
Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Taşınmazlar kat mülkiyetli olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede yer alan bloklar Ocak.2018 de farklı günlerde B ve C sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Tüm belgeler ekte sunulmuştur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi, 6434 ada 1-2 nolu parseller, 6435 ada 1 parsel ve 6436 ada 1 parselde yer alan toplam 101.780,21 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Emlak Konut Gebze 3. Etap Projesidir. 6434 ada 1 parsel okul alanı olup, alanı 10.215,50 m² dir. Değerleme konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 146 adet bağımsız bölümdür.

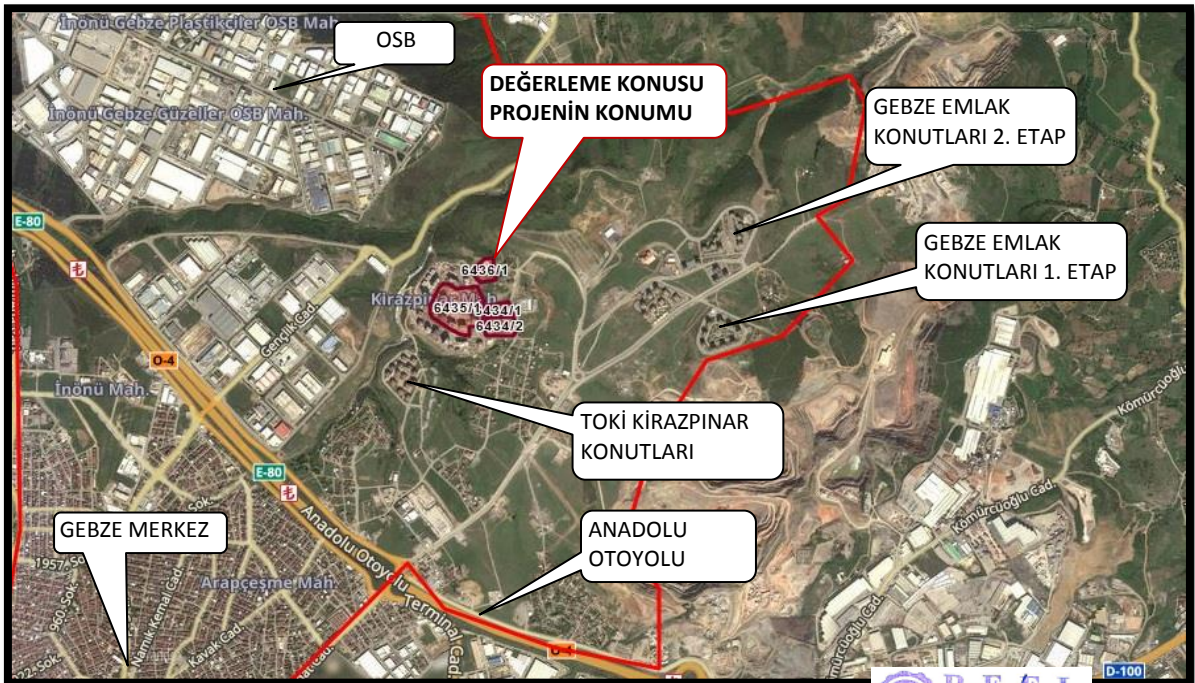
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

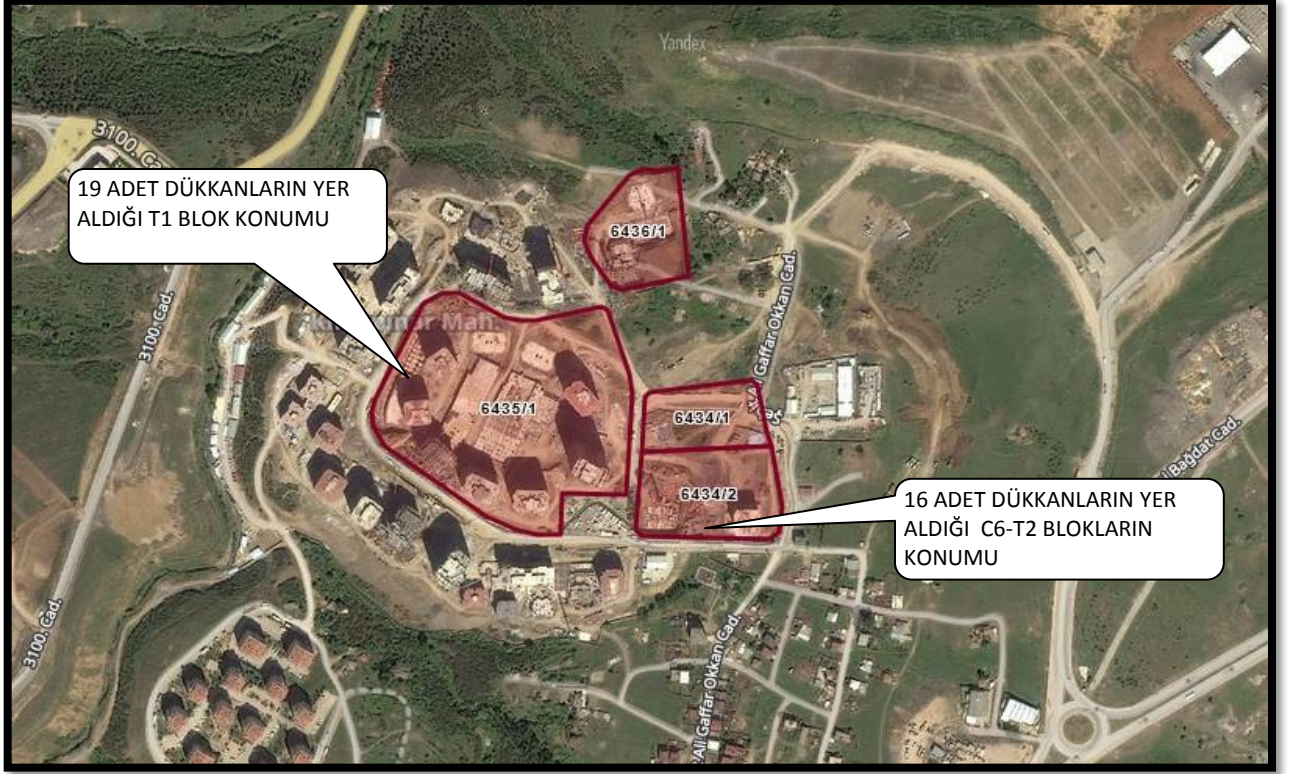
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Yeni Bağdat Caddesine yakın konumdadır. Yakın çevresinde Toki Kirazpınar Evleri, Gebze Emlak Konutları 1. ve 2. Etap evleri, Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi, boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla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

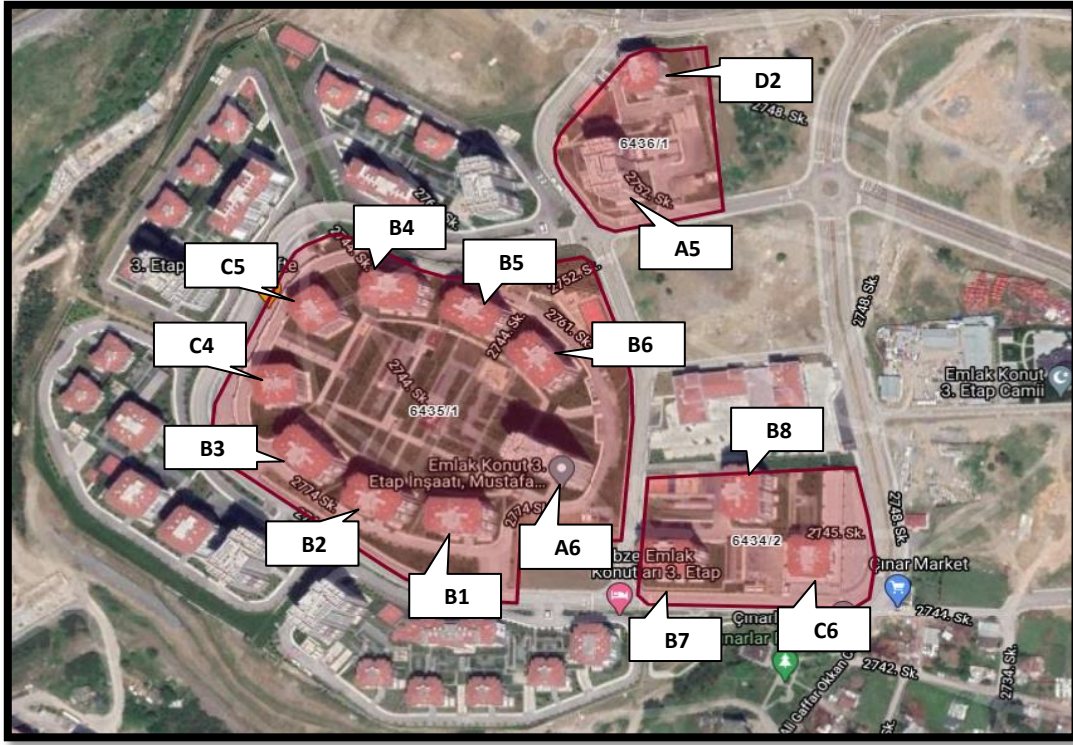
Anadolu Otoyolu üzerinde Ankara istikametine ilerlerken İzmit tabelasından sağa doğru çıkış yapılarak D-100 Karayolu'na giriş yapılır. D-100 Karayolu üzerinde 900 m ilerleyip sağa Gebze Organize Sanayi Yolu'na dönlür. Sanayi yolu üzerinde 1.6 km devam edildikten sonra sağa Yeni Bağdat Caddesi'ne girilir.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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Gebze Emlak Konut 3. Etap 1. Kısım projesi 4 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup, 6434 ada 2 parsel (eskisi 6159 ada 2 parsel) 16.987,66 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, (B7-B8-C6-T2 bloklar) konut ve ticari ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 50 adet 2+1, 108 adet 3+1, 22 adet 4+1 daire tipleri, C6 ve T2 bloklarda 16 adet dükkan bulunmaktadır.

6435 ada 1 parsel (eskisi 6160 ada 1 parsel) 61.893,47 m² yüzölçümlü olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 10 adet blok bulunmakta olup, (A6-B1-B2-B3-B4-B5-B6-C4-C5-T1 bloklar) konut ve ticari ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 190 adet 2+1, 416 adet 3+1, 76 adet 4+1 daire tipleri, T1 blokda 19 adet dükkan bulunmaktadır.

6436 ada 1 parsel (eskisi 6157 ada 1 parsel) 12.683,58 m² yüzölçümlü olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 2 adet blok bulunmakta olup, (A5-D2 bloklar) konut ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 35 adet 2+1, 108 adet 3+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu Gebze Emlak Konut 3. Etap 1. Kısım projesi toplamda 1040 adet üniteden oluşmaktadır. (1005 adet konut, 35 adet dükkan) Toplam inşaat alanı 245.576 m² dir.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının tamamlanmış olduğu, projede inşaat malzemelerinin iyi kalitede olduğu, çevre düzenlemesinin yapıldığı ve oturma başlandığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 146 adet bağımsız bölüm için değer tespiti yapılmıştır.

**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun
3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler
Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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 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. 2011 yılı itibariyle nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %27'dir. Km² ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

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



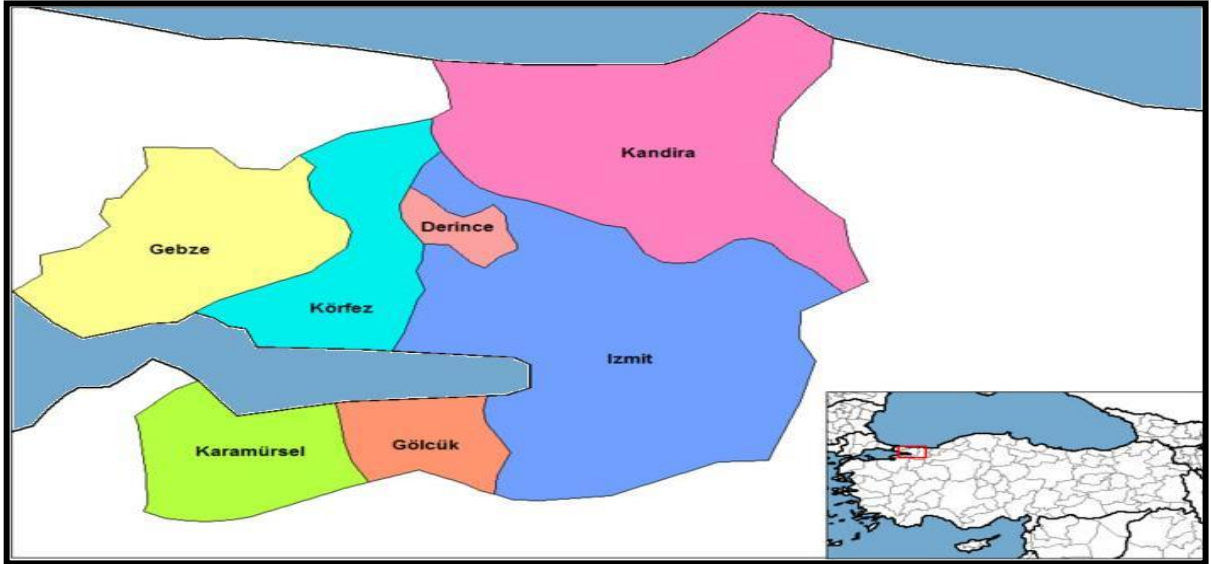
Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nin yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi 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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu bir milyon dokuz yüz binden fazladır.

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 gelişen 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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 370 binden fazladır.

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

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

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

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

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

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

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

Ancak 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın konumda yer yer niteliksiz yapılar ve gecekondular bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Değerleme konusu İstanbul Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1.Kısımda yer alan taşınmazların değer takdiri için Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1 Sedat Özer Gayrimenkul

Tel 0507 194 44 84

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde B6 blokta 9. katta konumlu 155 m² kullanım alanlı 3+1 daire 565.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Borcu kapatılmış, tapusu verilecektir.

SATILIK	155 .-M ²	565.000 .-TL	3.645 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Sedat Özer Gayrimenkul

Tel 0507 194 44 84

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde A1 blokta 2. katta konumlu 114 m² kullanım alanlı 2+1 daire 377.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Borcu kapatılmış, tapusu verilecektir.

SATILIK	114 .-M ²	377.000 .-TL	3.307 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Turyap

Tel 0532 056 67 54

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde B3 blokta 7. katta konumlu 113 m² kullanım alanlı 2+1 daire 399.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Borcu kapatılmış, tapusu verilecektir.

SATILIK	113 .-M ²	399.000 .-TL	3.531 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Kirazpınar Emlak

Tel 0532 600 61 08

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 4. katta konumlu 151 m² kullanım alanlı 3+1 daire 236.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 291.830.-TL dir. Ayrıca 1 adet 37.656.-TL ara ödmesi bulunmaktadır.

SATILIK	151 .-M ²	566.000 .-TL	3.748 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Koçalan Emlak

Tel 0533 766 19 30

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 6. katta konumlu 151 m² kullanım alanlı 3+1 daire 499.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Borcu kapatılmış, tapusu verilecektir.

SATILIK	151 .-M ²	499.000 .-TL	3.305 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Remax Neta

Tel 0533 405 97 70

Yakınında Emlak Konut 2. etap evlerinde 13. katta konumlu 96 m² kullanım alanlı 2+1 daire 159.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 84.500-TL olarak pazarlanmaktadır. Borcu kapatılmış, tapusu verilecektir.

SATILIK	96 .-M ²	280.000 .-TL	2.917 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7 Sahibinden

Tel 0505 261 55 67

Yakınında Emlak Konut 2. etap evlerinde 3. katta konumlu 133 m² kullanım alanlı 3+1 daire borçsuz 355.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Borcu kapatılmış, tapusu verilecektir.

SATILIK	133 .-M ²	355.000 .-TL	2.669 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 Sahibinden

Tel 0532 351 45 62

Yakınında Emlak Konut 1. etap evlerinde 14. katta konumlu 125 m² kullanım alanlı 3+1 daire borçsuz 360.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Borcu kapatılmış, tapusu verilecektir.

SATILIK	125 .-M ²	360.000 .-TL	2.880 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

9 Kirazpınar Emlak

Tel 0532 600 61 08

Yakınında Emlak Konut 1. etap evlerinde 12. katta konumlu 172 m² kullanım alanlı 4+1 daire borçsuz 479.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Borcu kapatılmış, tapusu verilecektir.

SATILIK	172 .-M ²	479.000 .-TL	2.785 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

10 Sahibinden

Tel 0216 999 05 28

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 15 katlı yapının 5. katında konumlu 155 m² kullanım alanı olduğu belirtilen 3+1 daire aylık 1.550.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	155 .-M ²	1.550 .-TL	10,00 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	---------------------------

11 Power Gayrimenkul

Tel 0262 644 60 60

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 12 katlı yapının 12. katında konumlu 115 m² kullanım alanı olduğu belirtilen 2+1 daire aylık 1.300.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	115 .-M ²	1.300 .-TL	11,30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	---------------------------

12 K Prime Danışmanlık & Emlak

Tel 0542 801 16 10

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 10 katlı yapının 4. katında konumlu 155 m² kullanım alanı olduğu belirtilen 3+1 daire aylık 1.400.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	155 .-M ²	1.400 .-TL	9,03 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	--------------------------

13 Ribat Gayrimenkul

Tel 0262 502 96 96

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 23 katlı yapının 6. katında konumlu 152 m² kullanım alanı olduğu belirtilen 3+1 daire aylık 1.500.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	152 .-M ²	1.500 .-TL	9,87 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	--------------------------

14 Tutku Gayrimenkul

Tel 0262 721 03 34

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 10 katlı yapının 5. katında konumlu 190 m² kullanım alanı olduğu belirtilen 4+1 daire aylık 1.800.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	190 .-M ²	1.800 .-TL	9,47 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	--------------------------

15 Turyap

Tel 0532 600 61 08

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 12 katlı yapının 3. katında konumlu 150 m² kullanım alanı olduğu belirtilen 3+1 daire aylık 1.350.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	150 .-M ²	1.350 .-TL	9,00 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	--------------------------

16 Markasun Gayrimenkul

Tel 0262 644 25 53

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 14 katlı yapının 2. katında konumlu 140 m² kullanım alanı olduğu belirtilen 3+1 daire aylık 1.550.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	140 .-M ²	1.550 .-TL	11,07 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri

1 İlker Emlak

Tel 0506 366 17 50

Değerleme konusu Emlak Konut 3. etap projesinde yer alan 380 m² kullanım alanlı dükkan 1.500.000.-TL nakit, ara ödemesi 400.000.-TL, geri kalan taksitli borç tutarı 1.260.000.-TL dir. Aynı dükkanın 10.000.-TL kira getirisinin bilgisi alınmıştır.

SATILIK	380 .-M ²	3.160.000 .-TL	8.316 .-TL/M ²
KİRALIK	380 .-M ²	10.000 .-TL	26 .-TL/M ²

2 Palme Emlak

Tel 0539 830 77 75

Değerleme konusu Emlak Konut 3. etap projesinde yer alan 140 m² kullanım alanlı dükkan 900.000.-TL nakit, ara ödemesi 175.000.-TL, geri kalan taksitli borç tutarı 440.000.-TL dir. Aynı dükkanın 6.000.-TL kira getirisinin bilgisi alınmıştır.

SATILIK	140 .-M ²	1.515.000 .-TL	10.821 .-TL/M ²
KİRALIK	140 .-M ²	6.000 .-TL	43 .-TL/M ²

3 Kirazpınar Emlak

Tel 0532 600 61 08

Emlak Konut 1. etap projesinde yer alan 105 m² kullanım alanlı 3 katlı (her katı 35 m²) dükkan 410.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. (zemin kat m² değerinin 7.000.-TL civarındadır.)

SATILIK	105 .-M ²	410.000 .-TL	3.905 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Sedat Özer Gayrimenkul

Tel 0507 194 44 84

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap projesinde yer alan 112 m² kullanım alanlı dükkan 4.900.-TL kiralıktır.

KİRALIK	112 .-M ²	4.900 .-TL	44 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

5 Ribat Gayrimenkul

Tel 0532 670 52 80

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap projesinde yer alan 112 m² kullanım alanlı depolu dükkan 7.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	148 .-M ²	7.000 .-TL	47 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6 Ada-Vizyon Gayrimenkul

Tel 0541 320 71 92

Merkeze daha yakın konumda Arapçeşme Mahallesi kurumsal market kiracılı 234 m² dükkan 1.750.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	234 .-M ²	1.750.000 .-TL	7.479 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiş olmasına karşın, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 3.800.-TL/m² aralığında değiştiği, Merkeze yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde birim değer aralığının 4.000.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

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

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

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
6435 ada 1 parsel - B5 Blok 59 B.B.				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		565.000	377.000	399.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	154,61	155	114	113
BİRİM M ² DEĞERİ		3.645	3.307	3.531
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -2%	ORTA KÜÇÜK -2%
KAT	10	9	2	7
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		borçsuz	borçsuz	borçsuz
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	-7%	-14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.106	3.208	3.072	3.037

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Kat mülkiyetinin kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Kat mülkiyetinin kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

146 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri (.-TL)	68.378.900 TL
---	----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

Proje kapsamındaki 146 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

146 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	68.378.900 .-TL
--	------------------------

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

Değerleme konusu proje Anahtar Teslim Modeli ile geliştirildiğinden, bir pay oranı bulunmamaktadır. 22.12.2016 tarihinde anahtar teslim ihalesi yapılmış olup Mustafa Ekşi İnşaat Tur. San. Tic. LTD. ŞTİ ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. Proje tamamlanmış, kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.5.4 - 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.

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

Değerlemesi yapılan blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazlar için iskan belgeleri de alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kiira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin
Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında
Görüş

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

İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu 146 adet bağımsız bölümün** ;

18.12.2020 tarihli toplam değeri için;

68.378.900 .-TL

(Altmış Sekiz Milyon Üç Yüz Yetmiş Sekiz Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

69.062.689 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 408093

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732