



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
[bilgi@ygd.com.tr](mailto:bilgi@ygd.com.tr) [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr)



**KOCAELİ İLİ DERİNCE İLÇESİ  
ÇENEDAĞ MAHALLESİ  
4968 ADA 1 VE 2 PARSEL İLE İLGİLİ  
DEĞERLEME RAPORU**

EMLAK KONUT – 03.14 – 043

KOCAELİ, MART 2014

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 ve 2 no.lu parseller değerlendirme raporu
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.03.2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 ve 2 no.lu parseller
<b>İMAR DURUMU</b>	4968 Ada 1 parsel: Emsal:1,20 Hmaks:3 kat Ticaret Alanı 4968 Ada 2 parsel: Yol
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parsel üzerinde İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü binası ve Yüzme Havuzu bulunmaktadır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>ARSA DEĞERİ</b>	70.000.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi.....	3
Rapor Numarası .....	3
Rapor Türü .....	3
Şirket Bilgileri .....	3
Raporu Hazırlayanlar.....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri.....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
Değerleme Tarihi.....	4
Dayanak Sözleşme) .....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri.....	6
Gayrimenkullerin Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	7
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	9
Gayrimenkullere İlişkin Yasal İzin ve Belgeler .....	13
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi.....	13
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi.....	13
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	13
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	13
BÖLGESEL ANALİZLER.....	14
Kocaeli İli .....	14
Derince İlçesi .....	16
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	18
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar.....	18
Emsallerin Karşılaştırılması ( Piyasa ) Yöntemi.....	18
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı .....	18
Gelir Yöntemi Yaklaşımı .....	19
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri.....	19
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	20
Emsal Araştırması.....	20
Çevrede Arsa Emsal Araştırması .....	20
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	21
Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması .....	21
Değer Takdiri.....	22
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri .....	22
Proje Analizi .....	22
En Verimli Kullanım Analizi .....	23
Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	24
Rapor Ekleri.....	25

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

31.03.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-03.14-043

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin pazar değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sirmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed Yalçın tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.  
**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Kocaeli İlçesi, Çenedağ Mahallesi, 4968 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin m<sup>2</sup> birim değerinin ve güncel Pazar değerinin tespiti.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 26.03.2014

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 19.03.2014 tarih 2014-021 sayılı sözleşmedir.

---

**Değerleme Uzman Yardımcısı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Samed YALÇIN**  
Harita Mühendisi



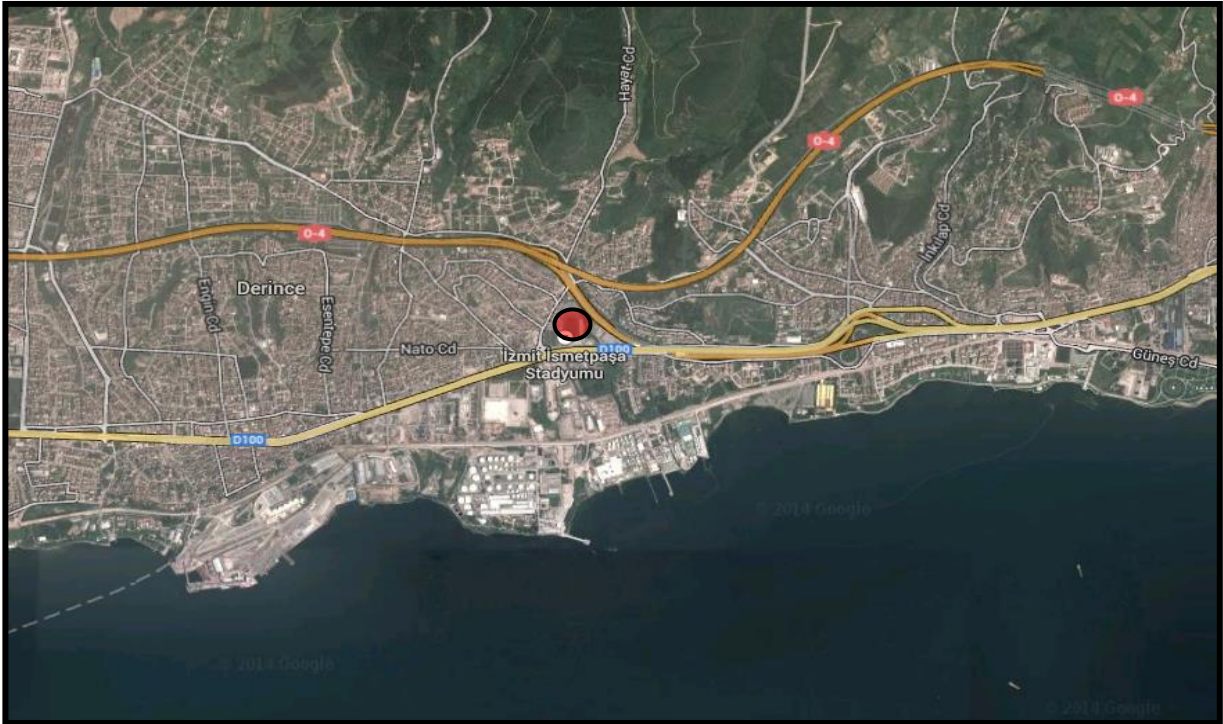
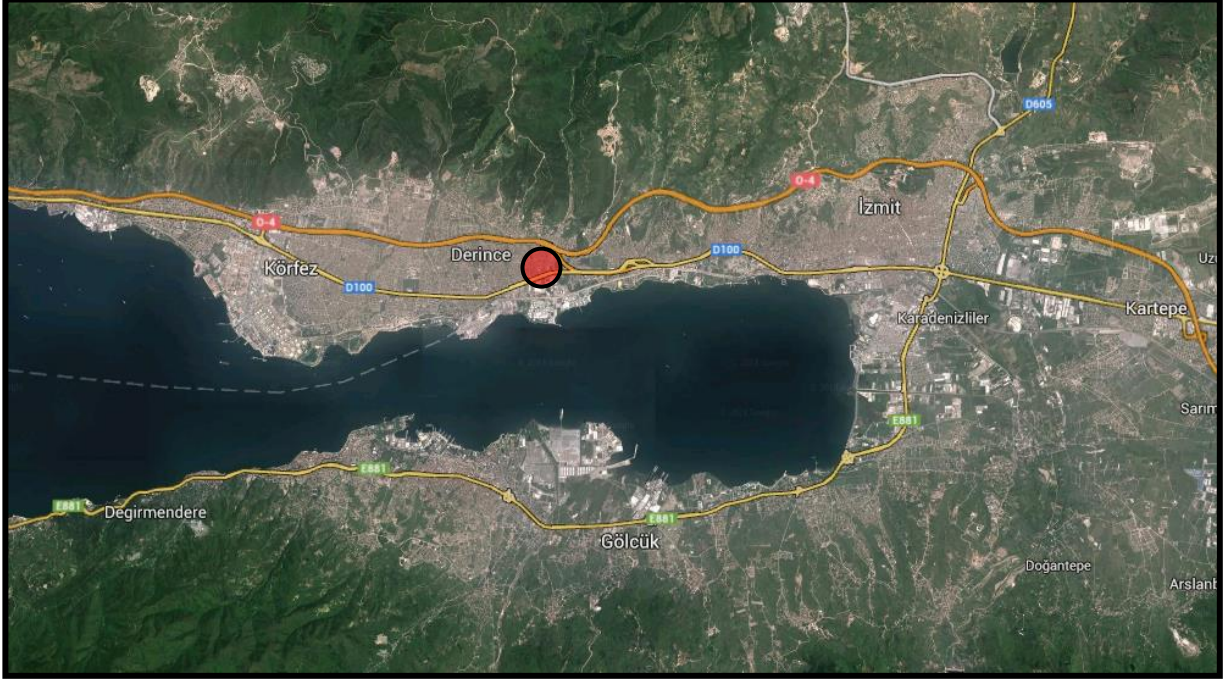
**Fatih PEKTAŞ**  
Harita Yüksek Mühendisi  
Lisans No: 400375



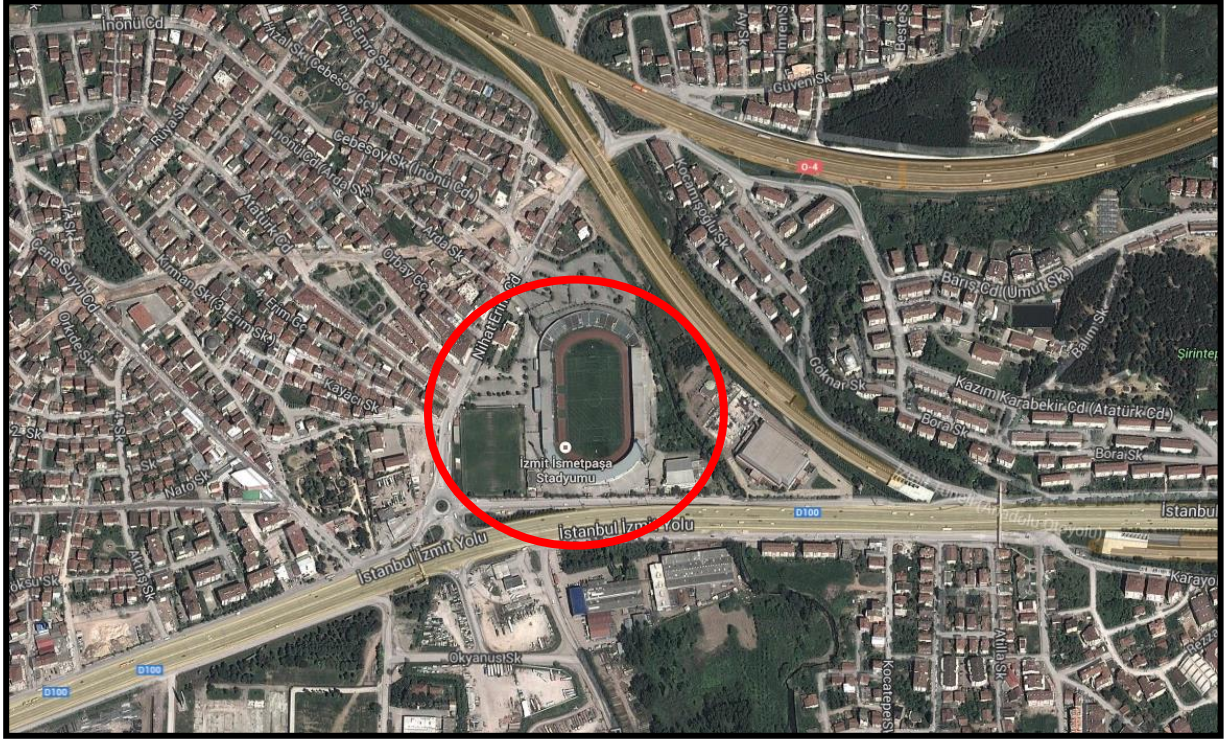
## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi, Nihat Erim Caddesi üzerinde yer alan İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü binası ve Yüzme Havuzu binalarının bulunduğu parsellerdir.







Değerlemeye konu parsellerin yakın çevresinde, KİPA AVM, Şirintepe Çamlık Parkı, Klor Alkali Fabrikası bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazların; kuzeyinde TEM Otoyolu, güneyinde D-100 Karayolu, doğusunda Derince TEM Bağlantı yolu geçmekte olup batısında ise Çenedağ Mahallesi yer almaktadır. Taşınmazın, TEM Otoyoluna takribi 900m, Derince merkeze takribi 2 km, Kocaeli İl merkezine ise takribi 7 km mesafede yer almaktadır.

## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım; TEM Otoyolunda Kocaeli İli istikametinde gidilirken TEM Otoyolu Derince çıkışından TEM Otoyolu Derince Gişelerinden çıktıktan sonra sola dönülerek E-5 Servis Yoluna girilir. Bu yoldan takribi 2 km gidildiğinde E-5 Servis Yolu ile Nihat Erim Caddesinin kesiştiği kavşakta sağda yer alan Kocaeli İl Gençlik Spor Müdürlüğü tesisleri ve İsmetpaşa Stadyumunun da içinde yer aldığı taşınmaz değerlendirme konusu gayrimenkullerdir. Söz konusu taşınmaza Kocaeli il merkezi ve diğer ilçelerden belediye otobüsleri, minibüs ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın ulaşımı ve ulaşılabilirliği kolay ve rahattır.

### 2.3 Gayrimenkullerin Tapu ve Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların takyidatlı tapu bilgileri 20.03.2014 tarih saat 13.40'da TAKBİS sisteminden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	KOCAELİ	Ada	4968
İlçe	DERİNCE	Parsel	1
Mahalle/Köy adı	ÇENEDAĞ	Yüzölçümü	72620,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	39 / 3842	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik – Hissesi	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI / TAM		
Edinme Sebebi, Tarih / Yevmiye No	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 10.07.2013 / 5115		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/ Beyan/ Rehin/ İpotek	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	KOCAELİ	Ada	4968
İlçe	DERİNCE	Parsel	2
Mahalle/Köy adı	ÇENEDAĞ	Yüzölçümü	2031,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	39 / 3843	Ana Taşınmaz Nitelik	YOL
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik – Hissesi	BEDEN TERBİYESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Edinme Sebebi, Tarih / Yevmiye No	İmar(TSM) - 07.07.2008 / 4035		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/ Beyan/ Rehin/ İpotek	Beyan: 28.11.1972 tarih 8404 yevmiye numaralı ŞEHİR KADASTRO MAHKEMESİNİN 966/61 NOLU DOSYASI İLE TESPİTİNİN İPTALİ HAKKINDA DAVA AÇILMIŞTIR. Şerh: 30.03.1976 tarih 2683 yevmiye numaralı İSTİMLAK ŞERHİ: KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30.03.1976 TARİH 676/1-12342 SAYILI YAZISIDIR. Beyan: 19.07.1978 tarih 7194 yevmiye numaralı İSTİMLAK ŞERHİ: MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ 13.07.1978 TARİH 2652 SAYILI YAZISI. Şerh: 12.04.2013 tarih 2550 yevmiye numaralı MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI' nın 22.02.2013 tarih 3150 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		



Rapora konu taşınmazlarda 4968 ada 1 no.lu parsel Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde iken kamu kurumlarının bedelsiz devri yolu ile TOKİ mülkiyetine geçmiş ve 10.07.2013 tarihinde tescil edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

#### 2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu 4968 ada 1 no.lu parsel Arsa Vasıflı olup yüzölçümü 72.620,00 m<sup>2</sup>, 4968 ada 2.nolu parsel Yol Vasıflı olup yüzölçümü 2031,00 m<sup>2</sup> dir.



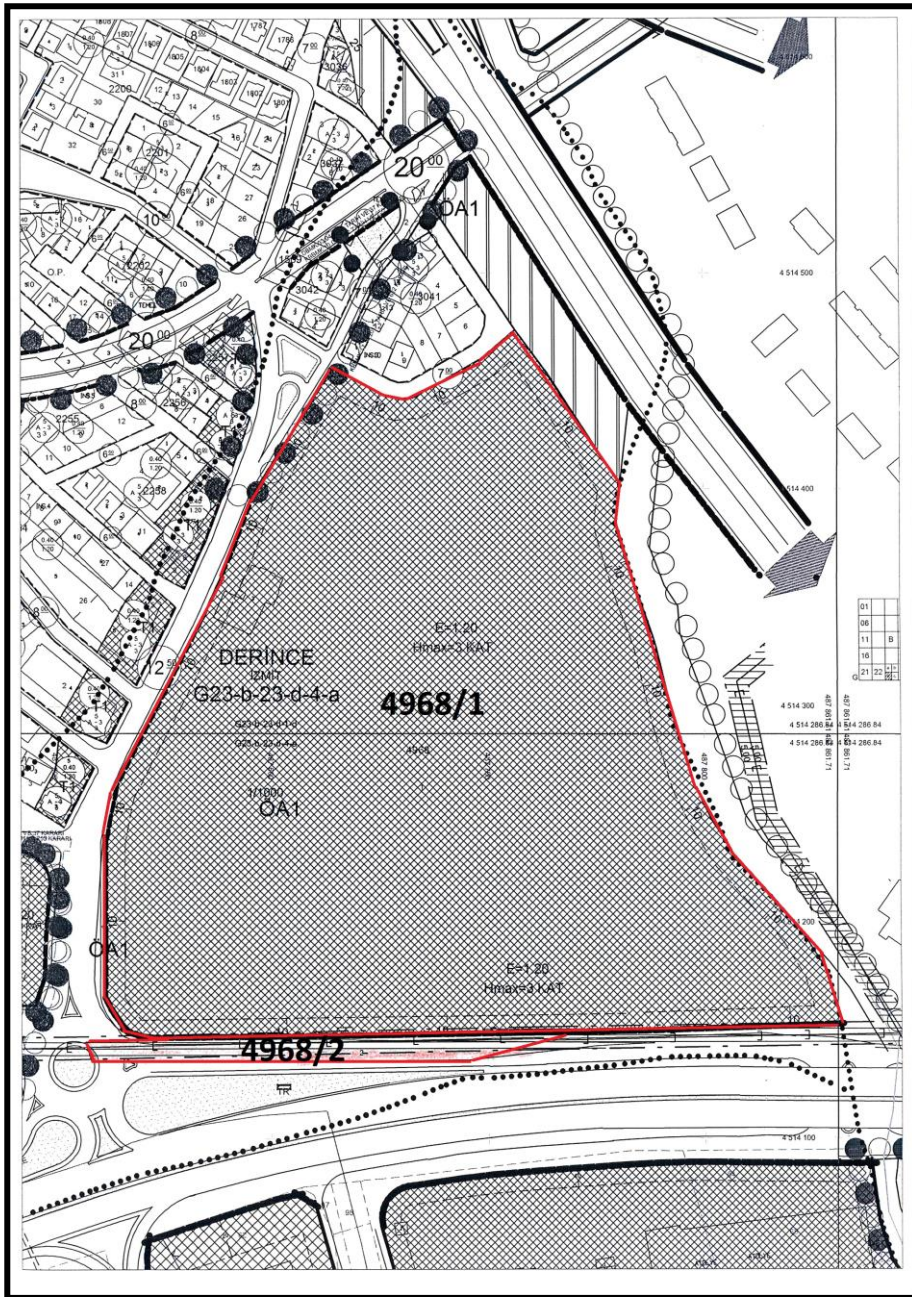


## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Derince Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmada değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 4968 ada 1 no.lu ve 2 no.lu parsel 04.02.2010 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Derince İlçesi Uygulama İmar Planına göre 1 no.lu parsel “Ticaret Alanı”, 2 no.lu parsel “Yol” fonksiyonlarına sahiptir.

### 4968 ada 1 no.lu Parselin Yapılaşma Koşulları:

- ✓ Emsal (KAKS): 1.20
- ✓ H: 3 kat





**T.C.  
DERİNCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**



Sayı : 54787535-310.01.02-464  
Konu : Kocaeli İli, Derince İlçesi,  
İsmet Paşa Stadyumu İmar Planı

25/02/2013

**BAŞBAKANLIK**  
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na)

**İlgi** : 18.02.2013 tarihli ve 563-013916 sayılı yazısı

İlgi yazınızda bahse konu Çenedağ Mahallesi, 4968 ada, 1 ve 2 nolu parseller 1/5000 Nazım İmar Planında Tali İş Merkezleri (2. Derece Merkezler) alanında kalmaktadır. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan plan notlarında Tali İş Merkezleri (2. Derece Merkezler);

“Planlamanın desantralizasyonu için önerilen 2. derece ticaret merkezleri, hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir. Bu merkezler, bölgesinde öncelikle konut, sanayi ve diğer kentsel kullanımlara hizmet veren alanlardır. Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları yer alabilir. Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz. Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir. Planda yer alan tali iş merkezleri üzerinde ifade edilen yoğunluk değerleri, alanda yer alacak konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğunun %60 karşılığını ifade eden değerdir.” şeklinde açıklanmıştır.

Söz konusu parseller 1/1000 Uygulama İmar Planında ticaret alanında kalmakta olup; E=1.20m., Hmax=3 kat olacak şekilde ve bütün yol cephelerinden 10.00 m. çekmek şartıyla tamamı ticaret veya zeminde ticaret üst katlarda konut yapılabilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Ednan PALA

Başkan a.

Başkan Yardımcısı

01.03.13\*013981

Derince Belediyesi Hizmet Binası P.K. 41900  
Derince/KOCAELİ

İrtibat : Gül GÜLSOY

Tel: (0 262) 239 40 15 - 229  
e- posta: imar@derince.bel.tr  
Elektronik Ağ. www. derince.bel.tr



T.C.  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı -Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : 64940297.29706 - 2  
Konu: İsmetpaşa Stadyumu

22/02/2013

T.C.  
**BAŞBAKANLIK**  
**TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NA**  
Bilkent Plaza B1 Blok 06530 Bilkent / ANKARA

İlgi: 18.02.2013 tarih ve 563 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çenedağ Mahallesi, 4968 ada 1 ve 2 nolu parsellerde kayıtlı toplam 74561 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazda yapılacak uygulamalarda kullanılmak üzere bahse konu parsellerin bulunduğu alanın meri imar planında hangi ticaret kademelenmesi kapsamında kaldığı ve ilgili plan notlarının hangi maddesine göre yapılaşmaya gidileceği yönünde tarafınıza bilgi verilmesini talep etmekteyiz.

Belediyemizce yapılan incelemeler neticesinde; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çenedağ Mahallesi, G23.b.23.d nazım, G23.b.23.d.1.d-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, 4968 ada 1 nolu parselin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "**2.Derece Tali İş Merkezi (M2)**" ve "**Yoğunluğu ve Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Düzeltililecek Alanlar(YA)**" kullanımında kaldığı, 4968 ada 2 nolu parselin ise imar yolunda kaldığı ve söz konusu parselin güneyinden ve doğusundan "**Taşıyıcı ve İletken Boru Hattı ve Koruma Kuşağı (Nato)**" sınırının geçtiği tespit edilmiştir. "**2.Derece Tali İş Merkezi(M2)**" ile ilgili olarak söz konusu planın plan hükümleri 2.3.4 maddesinde "*Planlamanın desantralizasyonu için önerilen 2.derece ticaret merkezleri hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir. Bu merkezler, bölgesinde öncelikli konut, sanayi ve diğer kentsel kullanımlara hizmet veren alanlardır. Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel yada resmi sağlık, eğitimi spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler üst katlarda konut alanları yer alabilir. Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arz eden görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz. Bu alanlara ait yapılaşma koşulları yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir. Planda yer alan tali iş merkezleri üzerinde ifade edilen yoğunluk değerleri, alanda yer alacak konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğun %60 karşılığını ifade eden değerdir.*" ifadesi yer almaktadır.

Ayrıca söz konusu parsellerden 4968 ada 1 nolu parselin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında tüm cephelerinden 10.00 m çekme mesafesi ile E=1.20 ve Hmaks:3 Kat yapılaşma koşuluna sahip "**Ticaret Alanı**", 4968 ada 2 nolu parselin imar yolunda kaldığı ve söz konusu parselin güneyinden ve doğusundan "**Taşıyıcı ve İletken Boru Hattı ve Koruma Kuşağı (Nato)**" sınırının geçtiği belirlenmiştir. "**Ticaret Alanları**" için bahse konu planın plan notlarında "T1 lejantı getirilen Ticaret Alanları" haricinde ayrıca özel bir hüküm getirilmediği ve belirtilmeyen hususlar için ise 1 nolu plan notunda "*Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte ki kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile üst ölçekli plan hükümleri geçerlidir.*" hükmünün getirildiği tespit edilmiştir. Dolayısıyla söz konusu parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükmü 2.3.4 maddesi çerçevesinde uygulama yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

  
Gökmen MENCÜ  
Başkan  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

04.03.13\*011350



## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DERİNCE PLAN NOTLARI

### A- GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile üst ölçekli plan hükümleri geçerlidir.
- 2) Yeni oluşturulacak parsellerde min. Parsel büyüklüğü 300m2 dir.
- 3) 180 m2'nin altındaki parsellerde mevcut yapılaşmaya göre yönetmelik şartları dikkate alınarak yapı yapılmasında Belediyesi yetkilidir.
- 4) Plan üzerinde T1 lejantı verilen ve yoğun ticaret kullanımına sahip Ticaret Alanlarında Ticaretin desteklenmesi ve geliştirilmesi adına, binanın tamamı Ticari amaçlı kullanılmak ve yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile bodrum ve zemin katta TAKS ve KAKS değeri aşılıarak Hmax:4 kat olacak şekilde bina yaptırılabilir. Sadece zemin katların Ticaret, üst katların Konut kullanılması durumunda:Hmax:3 (üç) Kat değerini aşmayacak şekilde bina yaptırılabilir. Bu plan hükmü esas alınmak suretiyle yapılacak Ticaret ve Konut amaçlı yapılarda bodrum ve zemin kat dışında diğer katlarda Taks ile oluşacak alandan daha fazlası kullandırılmayacaktır.
- 5) Planda taşkın olarak sınırları çizilerek belirlenmiş alanlarda, ilgili kurum tarafından belirlenen islah kesitleri doğrultusunda islah işlemi yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenmek suretiyle yeni yapı yapılmasına müsaade edilemeyecektir.
- 6) "ÖHB" (Özel Hüküm Bölgesi); ÖHB olarak belirlenmiş Konut Alanlarında;  
"A) 5000 m2 ile 10.000 m2 arasında yer alan alanlarda,
  - 1) Meri uygulama imar planında taks değeri 0.40'ın altında ve kat adedi 2 ve daha az olan alanlarda toplam emsal değeri 0.80'i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilebilir.
  - 11) Meri uygulama imar planında kat adedi 3 ve daha fazla olan alanlarda emsal değeri 0.10, kat yüksekliği ise 1 kat ilave edilmek suretiyle artırılabilir.B) 10.000 m2 üstü alanlarda, kat adedi 3 ve daha fazla ise emsal değeri 0.20, kat adedi ise 2 kat ilave etmek suretiyle artırılır. Aynı alanlarda kat adedi 2 ve daha az ise toplam emsal değeri 0.80'i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilir.

Bu kapsamda oluşturulacak alanlarda;

  - 1) A paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min ifraz koşulu 5.000 m2, B paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min ifraz koşulu 10.000 m2, dir.
  - 11) Uygulamada alanı içerisinde yapılacak yapıların otopark ihtiyacı kendi alanları içerisinde karşılanacaktır."
- 7) G.23.b.22.c.3.a uygulama imar planı paftasında, "Özel Sağlık Tesis Alanı" kullanımına sahip 2723 ada 5 ve 8 nolu parsellerin tevhit edilmesi sonrası plan üzerinde yer alan yapılaşma koşullarından E (Emsal) parsel üzerinde yer alan mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapıya ilave olacak şekilde kullanılacak olup, alanda yer alan yapıların yıkılması durumunda uygulama, plan üzerinde yer alan yapılaşma koşulları çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

*Taşınmazların imar durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

**Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

## 2.6 Gayrimenkullere İlişkin Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller Arsa ve Yol vasfında olup, herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 4968 ada 1 parsel 72.620,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup Arsa vasıflıdır, 4968 ada 2 parsel 2.031,00 “yol” alanında kalmaktadır.

## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 4968 ada 1 parsel 72.620,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir.
- ✓ 4968 ada 1 no.lu parsel üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır.
- ✓ Mevcut durumda stadyuma giriş çıkış serbest olup halka açık vaziyette kullanılmaktadır.
- ✓ 4968 ada 2 parsel 2.031,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup “yol” alanında kalmaktadır.

## 2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

- ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin Asya ile Avrupa arasındaki geçiş bölgesinde ve ana ulaşım ve bağlantı yolları olan TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu arasında yer almasından dolayı çok iyi bir konuma sahip olması,
- ✓ Gayrimenkullere ulaşım ve ulaşılabilirliğin çok kolay ve rahat olması.
- ✓ Değerlemeye konu taşınmazların denize yakın konumda olması.
- ✓ Taşınmazların yakın çevresinde sanayi kuruluşları ve alışveriş merkezlerinin bulunuyor olması.

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

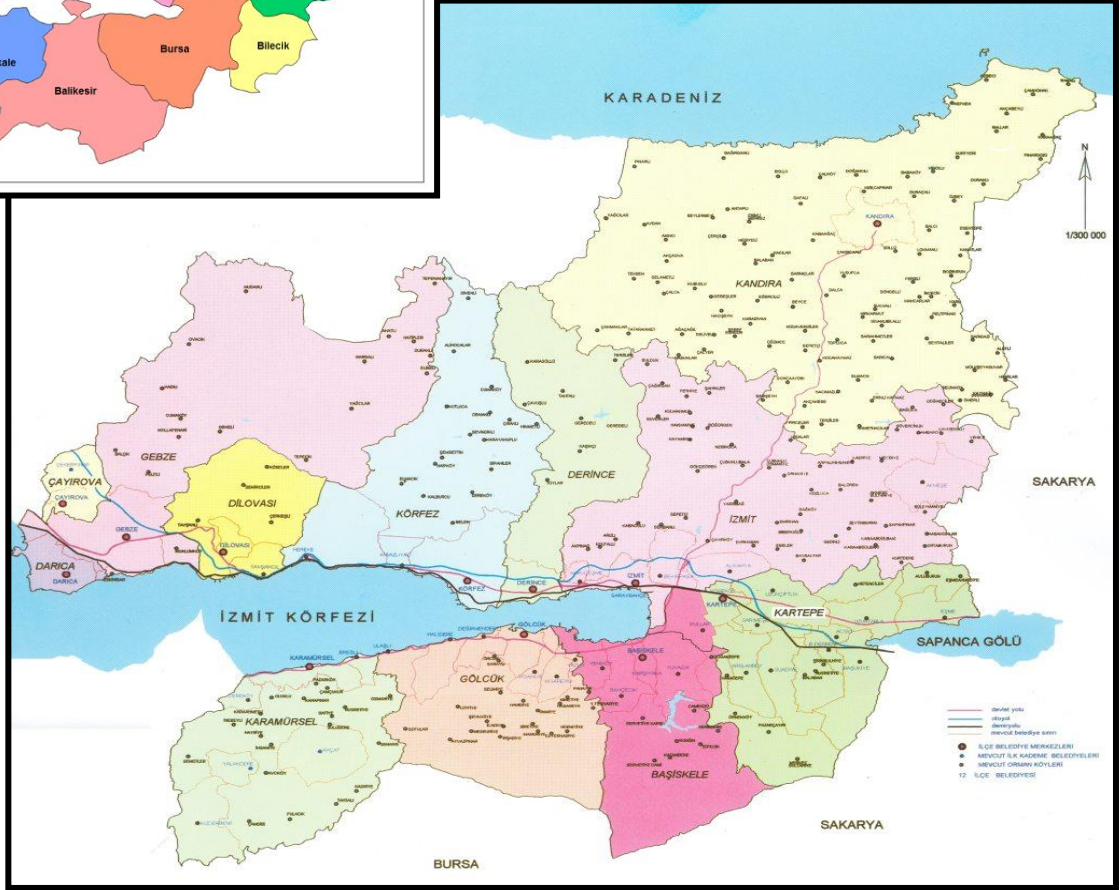
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların 1. dereceden deprem bölgesinde yer almış olması.
- ✓ Söz konusu taşınmazların üzerinde yer alan spor tesislerinin taşınmasının uzun vadede gerçekleşebilir olması.

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 Kocaeli İli



**Kocaeli İli;** Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Batısında İstanbul ve Marmara Denizi ve Yalova, güneyinde Bursa, doğusunda Sakarya, kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır.



3505 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Ülkemizin en küçük illerinden biri olan Kocaeli'nin 2002 yılı Genel Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.206.085 kişi olup, 2006 yılı nüfusu ise 1.378.000 kişi km<sup>2</sup>'ye düşen nüfus yoğunluğu 344'dür. Asya ile Avrupa'yı birbirlerine bağlayan yolların kavşağında bulunan, Avrupa'yı Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridoru üzerinde yer alan ve ilkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında il olmuştur. Kocaeli'de sanayinin 1960 sonlarında patlamasını ve yapısal bir dönüşümün gerçekleşmesini sağlamıştır.

Kocaeli, bir yüzüyle; Türkiye'nin en çok üreten, en çok göç alan, en hızlı kentleşen ve en çok veren; öbür yüzüyle de çevresi en önce ve en çok kirlenen, tarihsel ve kültürel kimliğini en acımasız ölçüde yitiren ili olmuştur. Kocaeli yeni düzenlemelere göre; Darıca, Çayırova, Gebze, Dilovası, Körfez, Derince, Kandıra, İzmit, Kartepe, Başiskele, Gölcük, Karamürsel olmak üzere toplam 12 ilçesi vardır.

### **Kocaeli Sanayi:**

Kocaeli Sanayi Odasına bağlı yaklaşık 1800 sanayi kuruluşu faaliyetini sürdürmektedir. Sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin 100 büyük sanayi kuruluşunun 27'si Kocaeli'nde bulunmaktadır. Türkiye İmalat Sanayi Tüketim Mallarının %2,82'si, Ara Mallarının %22,03'ü ve Yatırım Mallarının %10,23'ü Kocaeli'nde üretilmektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki payı %13, dış ticaretteki payı ise %18'dir. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içerisindeki payı incelendiğinde %28 ile Kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya sanayi, metal ana sanayi, otomotiv sanayi, makine sanayi ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen elektrik enerjisinin yaklaşık %10'u Kocaeli sanayi tarafından tüketilmektedir. Üretiminde % 33'ü ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasında Almanya birinci sırada yer almaktadır.

Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşları ile birlikte, bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli'nde yer almaktadırlar. Kocaeli Üniversitesi, 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 gelişmesine olanak sağlayacak kurum ve kuruluşlardır.



Kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından ise Kocaeli 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 %17,41 ile Türkiye sıralamasında 2. sırada yer almaktadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak il GSYİH'nın %69.9'unu sanayi sektöründe yarattığı bir bölgedir.

Bölgede ticari yapı incelendiğinde, il çapında yaklaşık 45.000 civarında ticarethane bulunduğu görülmektedir. Büyük mağazacılık girişimleri yörede ticari yapının bölgesel nitelik kazanmasına yol açmaktadır. Outlet Center, Özdilek, Belsa Plaza, Carrefoursa, Migros gibi büyük tüketici odak merkezleri kentin ticaret yapısının gelişmesine katkı sağlamaktadır.

### **Sanayi- Ulaşım İlişkisi:**

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım olanaklarına 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'ni 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 olanakları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

### **3.2 Derince İlçesi**

Derince, Cumhuriyet döneminin ortaya çıkardığı yeni yerleşim yeridir. İstanbul'a 90 km uzaklıkta olan İzmit'in batısında ki Derince, birçok ilimizi; nüfusu, ekonomik yapısı ve gelişmesiyle geride bırakmıştır. 3 Kasım 1999 tarihinde ilçe statüsüne kavuştu ve sınırları kuzeye doğru genişledi.

Buna göre doğusunda Çınarlıdere, batısında Kaşkaldere arasına sıkışmış olan yaklaşık 100 bin nüfuslu Derince'nin kuzeyinde Çenedağ yer alırken güneyinde İzmit Körfezi bulunuyor. Derince İlçesinin yüzölçümü mücavir alan olarak 1550 hektar'dır.

Tarihi çok yakındır. 1890 yılında liman kurulması için İzmit Körfezi'nde en derin kıyısı bulunan bir yer aranır, yetkililer en derin yer olarak bugünkü limanın bulunduğu yeri tespit ederler. Burası derinliğinden dolayı "Derince Limanı" diye anılmaya başlar bu nedenle, Derince adını limandan almıştır. Almanlar tarafından hemen inşaatına başlanan liman için çok sayıda insan liman inşaatı yapımında çalışmak için bölgeye gelir. 1904 yılında faaliyete geçen limanda, çalışanlar bölgeye yerleşmeye başlarlar. 1887 yılından itibaren Balkanlar'dan, Kafkaslar'dan ve Kırım'dan göçler alan, Derince artık genişlemeye ve gelişmeye başlamıştır. Bu gelişmelerden sonra Atatürk 1936 yılında Romanya'dan Türkiye'ye göç eden soydaşlarımıza Derince 'de otuz hanelik arazi verir. Göçmenlerin evlerini kurmaları üzerine Çınarlı köyü muhtarlığına bağlı olan Derince 1952 yılında bağımsız muhtarlık olur. 3 Kasım 1999 tarihinde de ilçe statüsüne kavuşmuştur.

**Derince Sanayi;** Derince'nin sınırları içerisinde birçok sanayi kuruluşu yer almaktadır bunlardan bazıları: Derince Limanı, Petrol Ofisi, Shell, Türkkablo, Koruma Tarım, Uzer Makine, Körfez Kimya, Varilsan, Tavas Yem fabrikalarıdır. Ayrıca Kocaeli emniyet Müdürlüğü, SSK Kocaeli Hastanesi, Kocaeli Üniversitesi Tıp Fakültesi Uygulama ve Araştırma Hastanesi, Asker Hastanesi, Toprak Mahsulleri Ofisi gibi önemli kamu kuruluşları da yer almaktadır.

İstanbul ile Anadolu arasında geçiş sağlayan yolları ve Marmara Denizi'nde boğazların trafik ve navlun yükünü hafifletici etkisi olan Derince Limanı; çok etkin dağıtıcı-toplayıcı ve Ro-Ro seferlerini yürütmektedir. Kocaeli ilinin sanayi kuruluşlarının yanı sıra iş merkezleri ve küçük sanayi kuruluşları ile de Kocaeli ilinin sanayi merkezlerindedir. Derince Çenesuyu ile de ülke çapında bir üne sahip ilçedir.

## 4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla

azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### 4.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. İmar durumu yapılaşma koşullarında ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.



## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Huzur Emlak (0532 653 24 54) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu 224 m<sup>2</sup> H: 12.50 m yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsanın 330.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (1.473 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Eşçelik Gayrimenkul (0532 775 24 85) ile yapılan görüşmede sanayi kuruluşlarına ve denize yakın konumlu 3000 m<sup>2</sup> KAKS: 1.20 H: 9.50 m yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsanın 6.500.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (2.166 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Konut Avm (0532 548 25 33) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu 353 m<sup>2</sup> H: 12.50 m yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsanın 320.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (907 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Baltalar Emlak (0541 275 09 74) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge için ticari imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 1000 - 1500 ₺ olabileceği görüşü alınmıştır. Taşınmazlara yakın konumlu Konut imarlı arsalar için ise m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 400-500 ₺ olabileceği bilgisi alınmıştır.

**Emsal 5:** Ordu Emlak (0535 746 69 21) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge için ticari imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 1000 - 1500 ₺ olabileceği görüşü alınmıştır. Taşınmazlara yakın konumlu Konut imarlı arsalar için ise m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 500-600 ₺ olabileceği bilgisi alınmıştır.

**Emsal 6:** Ar Emlak (0535 736 34 98) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge için ticari imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 1500-2000 ₺ olabileceği görüşü alınmıştır.

**Emsal 7:** Kampüs Emlak (0533 357 31 25) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge için konut imarlı 431 m<sup>2</sup> H: 3 kat yapılaşma koşullarında olan arsanın 260.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (603 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 8:** Ar Emlak (0535 736 34 98) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge için konut imarlı 465 m<sup>2</sup> arsanın 210.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (451 ₺/ m<sup>2</sup>)

### 5.1.2 Çevrede Ticari Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Star Gayrimenkul (0541 527 61 91) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu İzmit İsmetpaşa Stadyumu Karşısında 70 m<sup>2</sup> yeni dükkanın 225.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (3.214 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Tresmo Gayrimenkul Danışmanlık (0533 519 01 46) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların yakın çevresinde dükkan m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 2000-2500 ₺ arasında olabileceği görüşü alınmıştır.

**Emsal 3:** Tresmo Gayrimenkul Danışmanlık (0533 519 01 46) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu D-100 karayoluna cepheli 250 m<sup>2</sup> zemin 250 m<sup>2</sup> bodrum toplam 500 m<sup>2</sup> Showroom olarak kullanılabilecek dükkanın 1.750.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (3.500 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Yavuz Emlak (0262 343 50 53) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu D-100 karayoluna cepheli 70 m<sup>2</sup> 1. Katta konumlu ofisin 220.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (3.142 ₺/ m<sup>2</sup>)

### 5.1.3 Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Star Gayrimenkul (0541 527 61 91) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu yakın konumlu giriş katında 115 m<sup>2</sup> yeni dairenin 135.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (1.173 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Ada Emlak (0505 82328 07) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu yakın konumlu 2. katında 110 m<sup>2</sup> yeni dairenin 120.000 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (1.090 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Remax Maximum (0535 264 16 16) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu yakın konumlu 4.katında çatı dubleksi 165 m<sup>2</sup> yeni dairenin 190.000 ₺ bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (1.187 ₺/ m<sup>2</sup>)

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde yapılan araştırmaları sonucunda, taşınmazın imar durumu, yeri, konumu, potansiyeli, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri ve büyüklüğü gibi faktörler birlikte değerlendirilerek, rapora konu taşınmazlardan **4968 ada 1 parsel için arsa birim m<sup>2</sup> satış değeri 960,00 ₺/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

= 72.620,00 m<sup>2</sup> X 960,00 ₺/m<sup>2</sup> = 69.715.200,00 ₺ ≈ **70.000.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

4968 ada 2 parsel için vergi beyanına esas değeri olan **450 ₺/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

= 2.031 m<sup>2</sup> X 450,00 ₺/m<sup>2</sup> = **913.950,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Proje Analizi

4968 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilmesi mümkün olan proje için, mevcut imar planı yapılaşma koşulları ve konsept proje geliştirilmesi durumunda konut kullanımı için ortalama satış birim değeri 1.500,00 ₺/m<sup>2</sup>; ticari alanlar için ortalama satış birim değeri 4.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği öngörülmüştür. Satılabilir alanın % 30'u konut, % 70'i ticaret olacak şekilde kabul edilmiştir. Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **376.462.080,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30 hasılat payı **112.938.624,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.



PROJE ANALİZ TABLOSU			
PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )			72.620,00
EMSAL ALAN (m <sup>2</sup> )			87.144,00
SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )			104.572,80
KONUT SATILABİLİR ALAN (TOPLAM SATILABİLİR ALANIN % 30'U) (m <sup>2</sup> )			31.371,84
TİCARET SATILABİLİR ALAN (TOPLAM SATILABİLİR ALANIN % 70'i) (m <sup>2</sup> )			73.200,96
SATIŞ HASILATI (₺)			
HASILAT TÜRÜ	BİRİM m <sup>2</sup> DEĞERİ(₺/m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞER (₺)
KONUT	1.500	31.371,84	47.057.760
TİCARET	4.500	73.200,96	329.404.320
<b>TOPLAM SATIŞ HASILATI (₺)</b>			<b>376.462.080</b>
		ORAN (%)	DEĞER(₺)
<b>EMLAK KONUT HASILAT PAYI ₺</b>		30%	112.938.624

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde mevcut imar koşulları doğrultusunda “konut ve ticari ünitelerin bir arada bulunduğu proje olarak” inşa edilmesinin en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 no.lu parsel üzerinde, İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü binası ve Yüzme Havuzu bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmamıştır. Mülkiyeti Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü'ne ait olan 4968 ada 2 parsel için vergi beyanına esas değeri olan 450 ₺/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Buna göre 4968 ada 2 parselin değeri 913.950,00 ₺ dir. Taşınmazların bulunduğu bölge Derince sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Sonuç olarak toplam 72.620,00 m<sup>2</sup> alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

**70.000.000,00 ₺ (Yetmişmilyon Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

#### Değerleme Uzman Yardımcısı



**Samed YALÇIN**  
(Harita Mühendisi)

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri