

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.04.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.04.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	04.04.2019
RAPOR TARİHİ	05.04.2019
RAPOR NO	EML-1904015
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
DEĞERLEME ADRESİ	KIRAZPINAR 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:4005453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
1005 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki
- Ek 5** - Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmifitir.
- * 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Gebze Emlak Konutları 3. Etap 1. Kısım projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor proje kapsamındaki 1005 adet konut nitelikli taşınmazın tamamlanması durumunda anahtar teslim değerlerinin tespit edilmesi için hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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 projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumunda toplam değerinin belirlenmesi ve ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 1040 adet bağımsız bölümden 1005 adet konut nitelikli bağımsız bölümün tamamlanması durumunda anahtar teslim değerlerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1904015 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1902015		
Rapor Tarihi	22.02.2019		
Rapor Konusu	GEBZE EMLAK KONUT EVLERİ 3. ETAP 1. KISIM		
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	277.460.000		

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
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.04.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6434 PARSEL:1-2, ADA:6435 PARSEL:1, ADA: 6436 PARSEL:1 4 PARSELİN ALANI: 101.780,21 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM PROJESİ BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	6434 ADA 1 PARSEL E:1.25 ORTAOKUL 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)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	315.940.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	446.563.118,51 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (6434 ada 1 parsel)

İli : KOCAELİ
İlçesi : GEBZE
Bucağı :
Mahallesi : GÜZELLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : G22b20a3d
Ada No : 6434
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 10215,50
Vasfı : ORTAOKUL
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ
Yevmiye No : 9946
Cilt No : 173
Sayfa No : 17135
Tapu Tarihi : 07.05.2018

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 (m²) : 16987,66
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz

Sahibi : T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
(TOKİ) (397002/1698766)
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1301764/1698766)

Yevmiye No : 9946
Cilt No : 173
Sayfa No : 17136
Tapu Tarihi : 07.05.2018

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 (m²) : 61893,47
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 9946
Cilt No : 173
Sayfa No : 17137
Tapu Tarihi : 07.05.2018

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 (m²) : 12683,58
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana taşınmaz
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 9946
Cilt No : 173
Sayfa No : 17139
Tapu Tarihi : 07.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.02.2019 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

6434 ada 1 parsel; üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

6434 ada 2 parsel;

Şerhler:

*Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye numarası ile)

*775 sayılı Kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye numarası ile)

Hak ve Mükellefiyetler:

*Planda gösterilen 1.353,40 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 75.400 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 4.426,46 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 702,35 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

Beyanlar:

*Hazine Mallarının TOKİ'ye devri 1164 sayılı arsa üretimi ve değerlendirilmesi hakkında kanunun ayrılan yer ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak iade edilir.(08.04.2008 tarih ve 4847 yevmiye numarası ile)

6435 ada 1 parsel;

Şerhler:

*Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye numarası ile)

*775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondü Önleme bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye numarası ile)

Hak ve Mükellefiyetler:

*Planda gösterilen 6.460 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 702,35 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 75.400 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 4.426,46 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

Beyanlar:

*İzaleyi Şuyuu Belirtmesi Tesisi Gebze Sulh Hukuk Mahkemesinin 2002/ Sayılı dosyası Kibar Baş Hissesine. (18.06.2002 tarih 3259 yevmiye numarası ile)

*Gebze 1.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 29.03.2012 tarih 2012/348 sayılı Mahkeme Müzakeresi yazısı ile İzale-i Şuyuu davası açılmıştır. (02.04.2012 tarih 4241 yevmiye numarası ile)

*Gebze 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 27.05.2014 tarih ve 2014/371 sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.06.2014 tarih ve 9690 yevmiye numarası ile)

6436 ada 1 parsel;

Şerhler:

*Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı vardır. (26.03.2013 tarih 4712 yevmiye numarası ile)

*775 Sayılı Kanun Uyarınca Gecekondu Önleme bölgesidir. (15.04.2013 tarih 6038 yevmiye numarası ile)

Hak ve Mükellefiyetler:

*Planda gösterilen 6.460 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 702,35 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 75.400 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

*Planda gösterilen 4.426,46 m²'de TEK lehine irtifak hakkı (27.12.1984 tarih 3694 yevmiye numarası ile)

Beyanlar:

*5084 S.Y. Gereği belirtme (binasız) (belediye ve hazine mallarının bedelsiz devir edilmesi eski 4325 S.Y. Kanun) Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (08.04.2008 tarih 4847 yevmiye numarası ile)

*İzaleyi Şuyuu Belirtmesi Tesisi Gebze Sulh Hukuk Mahkemesinin 2002/ Sayılı dosyası Sezgin KUYUCUKLU Hissesine. (18.06.2002 tarih 3259 yevmiye numarası ile)

*Gebze 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 27.05.2014 tarih ve 2014/371 sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.06.2014 tarih ve 9690 yevmiye numarası ile)

TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 03.09.2018 tarihinde imzalanan protokol şartları doğrultusunda rapora konu 6434 ada 2 parselin de içinde bulunduğu TOKİ mülkiyetindeki 2 adet taşınmaz ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 12 adet taşınmazın bedelleri karşılığında trampası yapılmıştır. İlgili protokol rapor eklerinde sunulmuştur.

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 proje 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.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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 1 parsel; Emsal:1.25, Ayırık Nzam, Ortaokul Alanı, 6434 ada 2 parsel - 6435 ada 1 parsel - 6436 ada 1 parseller; Emsal:1.40, Ayırık Nizam, H:Serbest, Konut alanında kalmaktadır.



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.

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.

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

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşaa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 69,48 olarak belirlenmiştir. Bazı bloklar kaba inşaat aşamasında iken bazı bloklarda dış cephe ve ortak alanlarda ince işçilik başlamış durumdadır. Bazı bloklarda inşaa faaliyetlerine henüz başlanmadığı gözlemlenmiştir.

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.

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.

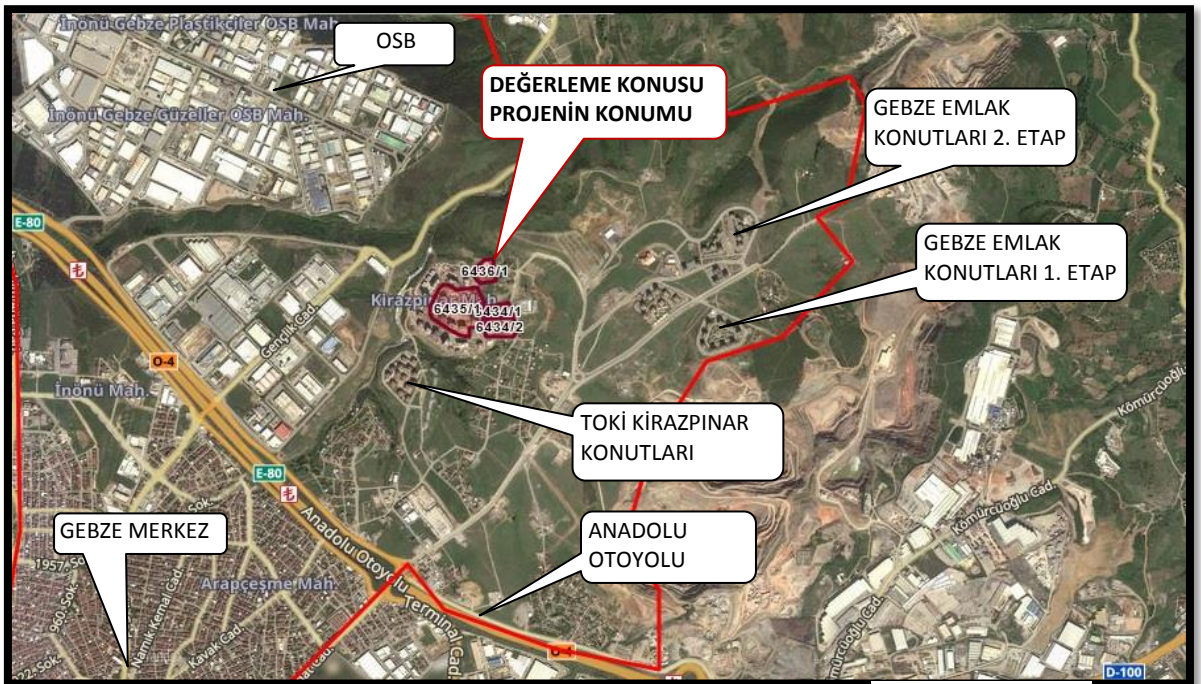
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

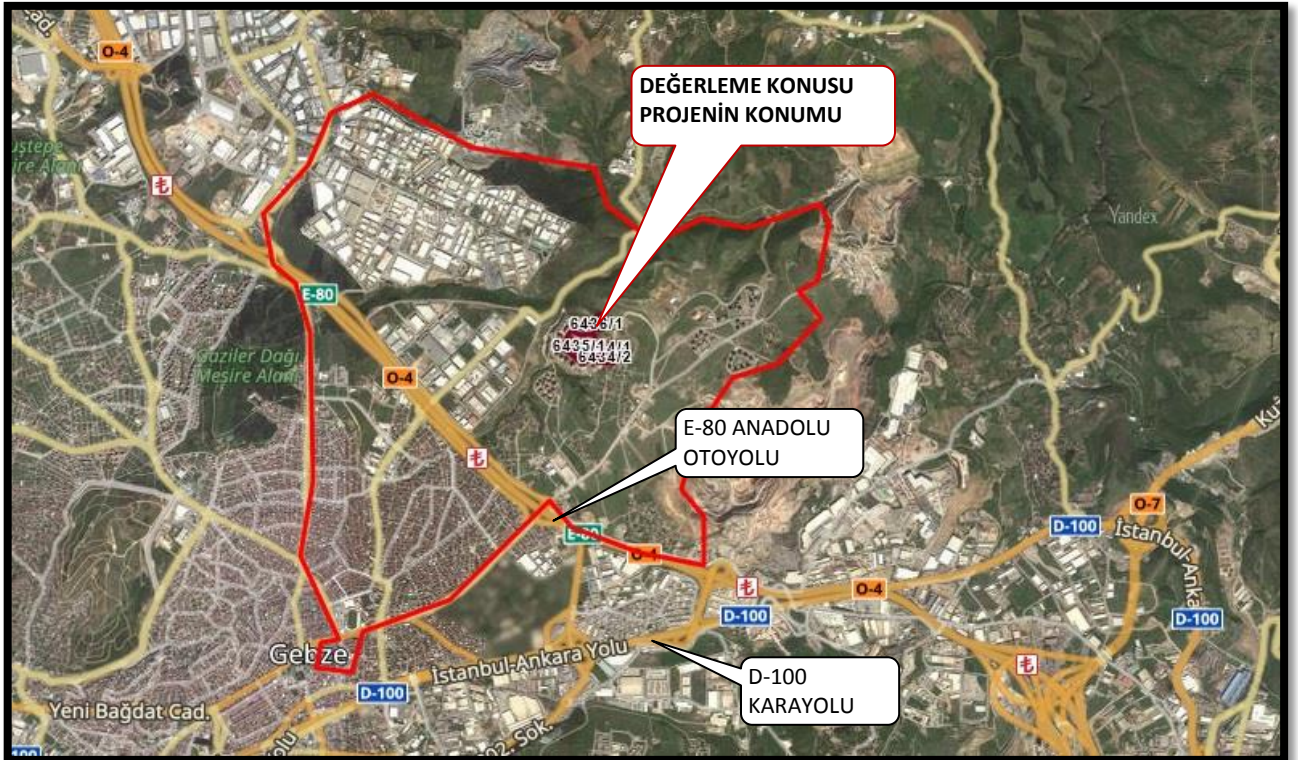
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Yeni Bağdat Caddesine yakın konumdadır. Yakın çevresinde Toki Kirazpınar Evleri, Gebze Emlak Konutları 1. ve 2. Etap evleri, Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi, boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla 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 Mahallesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Yeni yeni gelişmekte olan bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 1.8 km, D-100 Karayolu'na takribi 3.4 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 28 km, Eskişehir-Topçular Arabalı Vapur İskelesi'ne 11 km, 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.

6434 ada 1 parsel ise 10.215,50 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 11.387 m² ortaokul için projesi planlanmıştır.

Değerleme konusu Gebze Emlak Konut 3. Etap 1. Kısım projesi toplamda 1005 adet konut ve 35 adet dükkan olmak üzere toplam 1040 adet üniteden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar 1005 adet konut nitelikli taşınmazlardır. Toplam satılabilir 154.112,97 m² dir.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklar kabası bitmiş, bazı bloklarda dış cephesi yapılmış, iç mekan da ince işçilikleri devam etmekte olduğu gözlemlenmiştir. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesinin bütün bloklar için ortalama %69,48 olduğu bilgisi alınmıştır.

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.



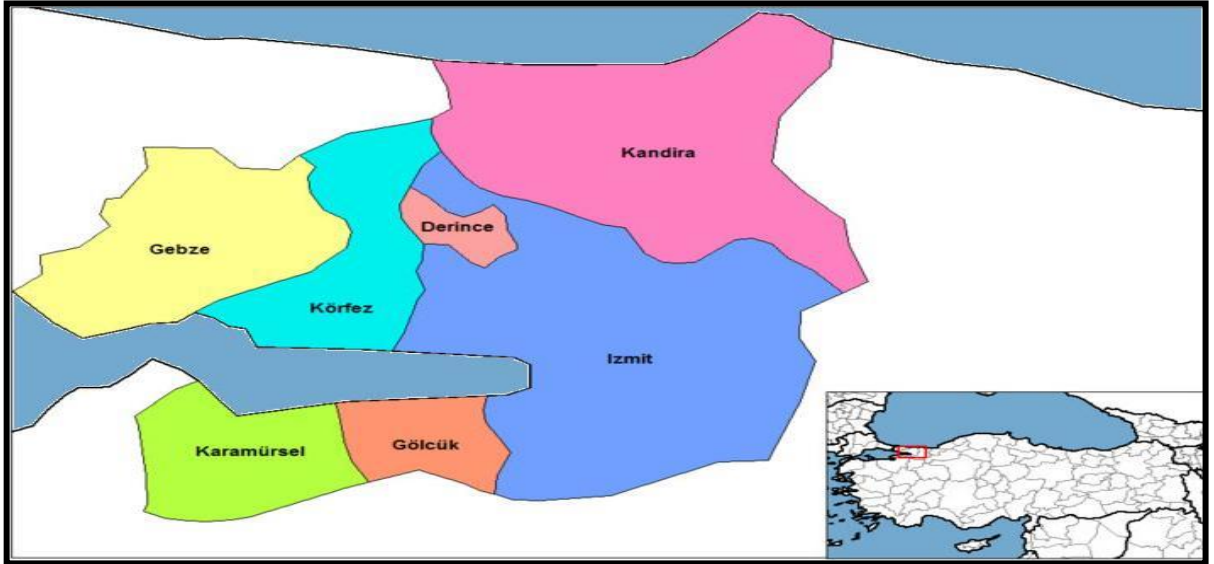
Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.906.391 kişidir.

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 ve büyüyen bir ilçesidir. Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır. Gebze nüfusu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 371.000 kişidir.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş 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 gidiş 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 ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

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 da yaşanacak olan yerel seçimlerin durumuna ve alınacak ekonomik kararlarına bağlı olarak gayrimenkul sektöründe etkileneceği düşünülmektedir.

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.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat halindedir.
- * Yakın konumda yer yer niteliksiz yapılar ve gecekondu bulunmektedir.
- * Kat irtifakı kurulmamıştır.

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 inşaa 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.Kısım Konut İnşaatları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer için öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 1005 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1 Hüryap Ataşehir

Tel 0532 685 15 60

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 1. katta konumlu 154 m² kullanım alanlı 3+1 daire 90.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 434.400.-TL dir. Ancak kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %35 indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	154 .-M ²	372.360 .-TL	2.418 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Sedat Özer Gayrimenkul

Tel 0262 646 22 42

Aynı bölgede bulunan Emlak Konut 2. etap evlerinde 5. katta konumlu 3+1 133 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 289.000 TL, 4. kat konumlu 2+1 98 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 223.000 TL satış bedeli istenmektedir. Borçsuz dairedir.

SATILIK	133 .-M ²	289.000 .-TL	2.173 .-TL/M ²
SATILIK	98 .-M ²	223.000 .-TL	2.276 .-TL/M ²

3 Sahibinden Satılık

Tel 0 554 312 05 34

Gebze Emlak Konutları 1. Etap'ta 8. kat konumlu 3+1 127 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Borçsuz dairedir.

SATILIK	127 .-M ²	250.000 .-TL	1.969 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Sahibinden Satılık

Tel 0 533 614 02 43

Gebze Emlak Konutları 2. Etap'ta 1. kat konumlu 2+1 90 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 229.000 TL satış bedeli istenmektedir. Borçsuz dairedir.

SATILIK	90 .-M ²	229.000 .-TL	2.544 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

5 Kirazpınar Emlak

Tel 0532 600 61 08

Gebze Kirazpınar TOKİ'de 6. katta konumlu 3+1 130 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Borçsuz dairedir.

SATILIK	130 .-M ²	250.000 .-TL	1.923 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Kirazpınar Emlak

Tel 0532 600 61 08

Gebze Emlak Konutları 1. Etap'ta 7. kat konumlu 3+1 126 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan güney cepheli daire için 330.000 TL, 8. katta konumlu 2+1 97 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 215.000 TL satış bedeli istenmektedir. Borçsuz dairedir.

SATILIK	126 .-M ²	330.000 .-TL	2.619 .-TL/M ²
SATILIK	97 .-M ²	215.000 .-TL	2.216 .-TL/M ²

7 Sahibinden Satılık

Tel 0 532 525 26 07

Gebze Emlak Konutları 2. Etapta konumlu 7. kat konumlu 5+1 190 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 650.000 TL satış bedeli istenmektedir. Borçsuz dairedir.

SATILIK	190 .-M ²	650.000 .-TL	3.421 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

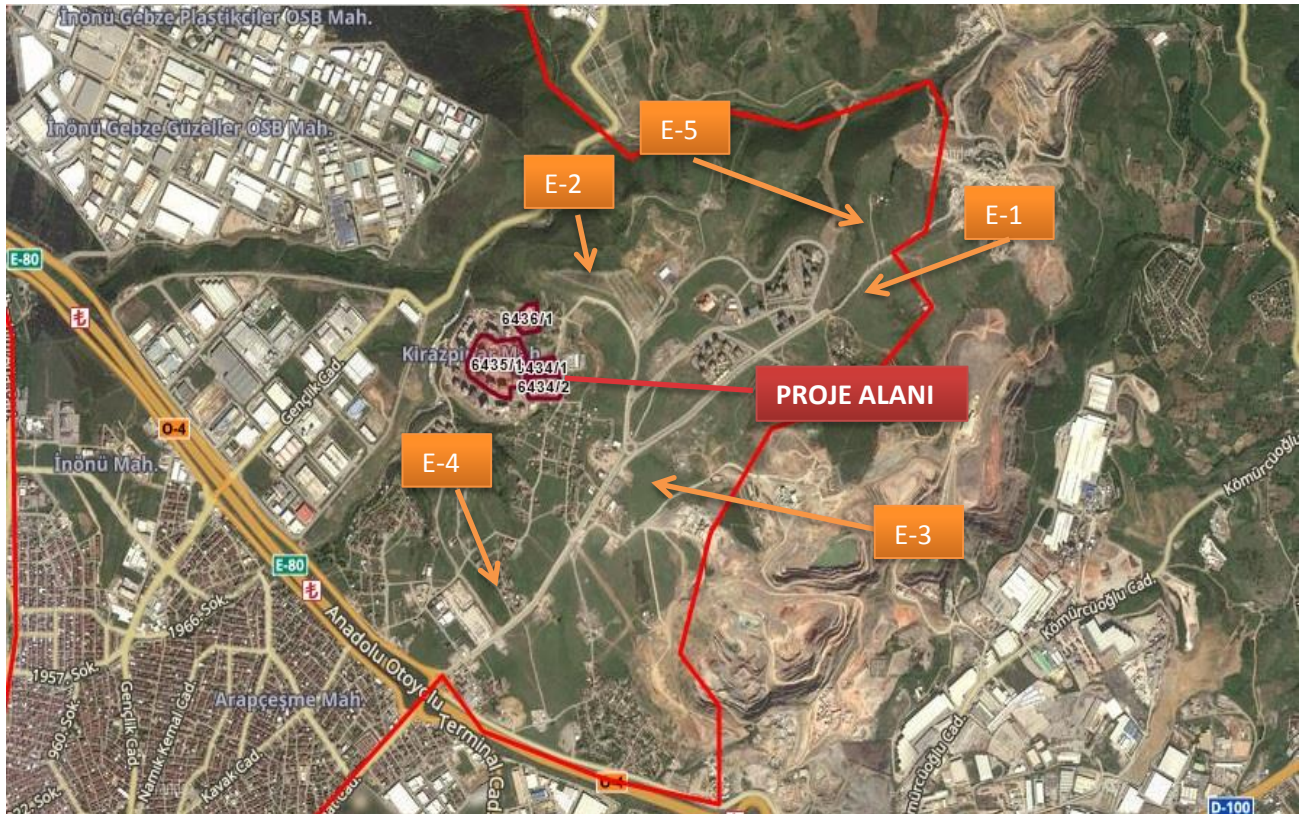
8 Seda Özer Gayrimenkul & Yatırım

Tel 0 507 194 44 84

Gebze Emlak Konutları 1. Etapta yüksek giriş katta konumlu 2+1 100 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 203.000 TL satış bedeli istenmektedir. Borçsuz dairedir.

SATILIK	100 .-M ²	203.000 .-TL	2.030 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Arsa Emsalleri



1 Premar Gayrimenkul

Tel 0532 350 47 00

Aynı bölgede yakınında bulunan cade cephe (6424 ada 1 parsel) emsal:1.00, konut imarlı 3300 m² arsa 3.250.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	3300 .-M ²	3.250.000 .-TL	985 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

2 Aslan Brokers Gayrimenkul

Tel 0 532 283 56 73

TOKİ ve Emlak Konut Proje alanına yakın konumlu 3.700 m² yüzölçümlü, emsal: 1,00 ticaret+konut imarlı arsa için 2.100.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	3700 .-M ²	2.100.000 .-TL	568 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

3 Sedat Özer Gayrimenkul

Tel 0262 646 22 42

Aynı bölgede yakınında bulunan (6443 ada 4 parsel) emsal:1.50, ticaret imarlı 3892 m² arsanın 1483 m² hissesi 1.483.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	1483 .-M ²	1.483.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 Efendioğlu Gayrimenkul

Tel 0 533 198 67 36

Aynı bölgede bulunan emsal: 1,50, ticaret imarlı 240 m² yüzölçümlü arsa 145.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

SATILIK	240 .-M ²	145.000 .-TL	604 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

5 Atak İnşaat Gayrimenkul

Tel 0555 056 77 07

Aynı bölgede yakınında bulunan (6453 ada 4 parsel) emsal:1.00, konut imarlı 3000 m² arsanın 812 m² hissesi 750.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	812 .-M ²	750.000 .-TL	924 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

6 Sahibinden

Tel 0542 673 97 71

Aynı bölgede yakınında bulunan (6469 ada 3 parsel) emsal:1.50, ticaret imarlı 3000 m² arsanın 71 m² hissesi 88.750.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	71 .-M ²	88.750 .-TL	1.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 568-1.250.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 585.-TL olarak takdir edilmiştir.

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. (Emsal karşılaştırma tablosu 6436 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır.)

Değerleme konusu 6434 ada 1 parsel, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseldir. Bu sebeple söz konusu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

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 2.900.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri 2.850.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 113 m² 2+1 normal kattta yer alan daire için hazırlanmıştır.)

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		3.250.000	2.100.000	1.483.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	12.683,58 m ²	3.300	3.700	1.483
BİRİM M ² DEĞERİ		985	568	1.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -18%	KÜÇÜK -18%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E:1,40	E:1,00	E:1,00	E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -6%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut+Ticaret	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -15%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Tam	Hisseli
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-28%	-46%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	585	807	409	540

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
6434	2	16.987,66	585	9.937.781,10	9.938.000,00
6435	1	61.893,47	585	36.207.679,95	36.208.000,00
6436	1	12.683,58	585	7.423.805,57	7.424.000,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)				53.570.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		223.000	229.000	330.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	113	98	90	126
BİRİM M ² DEĞERİ		2.276	2.544	2.619
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		4. kat	1. kat	7. kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Eski	Eski	Eski
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	15%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.850	2.612	2.926	3.012

6.2 - Yeniden İnşaa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 585 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre IV.C yapı sınıfına ait birim maliyet 1.630.-TL/m², VA yapı sınıfına ait birim maliyet 2.010.-TL/m²'dir. 2019 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin azami birim m² değeri 1.932,66.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 1.835,79.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projede yer alan tüm konutlar için (sosyal nitelikli proje olması nedeni ile) 1.642.-TL/m², ortak alan olan otopark yönetim binası gibi bölümler içinde yapı sınıfındaki değerler dikkate alınmıştır. 3A yapı sınıfına ait birim maliyet 980.-TL/m²'dir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1.210.-TL/m²'dir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
6434 ada 2 parsel									
B7 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	13.674,00	M ²	=	22.452.708	.-TL	
B8 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	13.674,00	M ²	=	22.452.708	.-TL	
C6 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	8.464,00	M ²	=	13.897.888	.-TL	
T2 BLOK	966	.-TL/M ²	X	2.569,00	M ²	=	2.481.654	.-TL	
OTOPARK	800	.-TL/M ²	X	6.989,00	M ²	=	5.591.200	.-TL	
SİTE YÖNETİMİ	966	.-TL/M ²	X	277,00	M ²	=	267.582	.-TL	
6435 ada 1 parsel									
A6 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	24.739,00	M ²	=	40.621.438	.-TL	
B1 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	13.678,00	M ²	=	22.459.276	.-TL	
B2 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	13.678,00	M ²	=	22.459.276	.-TL	
B3 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	13.686,00	M ²	=	22.472.412	.-TL	
B4 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	13.678,00	M ²	=	22.459.276	.-TL	
B5 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	13.678,00	M ²	=	22.459.276	.-TL	
B6 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	13.678,00	M ²	=	22.459.276	.-TL	
C4 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	9.466,00	M ²	=	15.543.172	.-TL	
C5 BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	9.466,00	M ²	=	15.543.172	.-TL	
T1 BLOK	966	.-TL/M ²	X	5.561,00	M ²	=	5.371.926	.-TL	
OTOPARK	800	.-TL/M ²	X	25.143,00	M ²	=	20.114.400	.-TL	
SİTE YÖNETİMİ	966	.-TL/M ²	X	571,00	M ²	=	551.586	.-TL	
6436 ada 1 parsel									
A5 BLOK	1.970	.-TL/M ²	X	17.454,00	M ²	=	34.384.380	.-TL	
D2 BLOK	1.970	.-TL/M ²	X	9.437,00	M ²	=	18.590.890	.-TL	
OTOPARK	800	.-TL/M ²	X	4.444,00	M ²	=	3.555.200	.-TL	
YÖNETİM BİNASI	966	.-TL/M ²	X	185,00	M ²	=	178.710	.-TL	
6434 ada 2 parsel									
OKUL	966	.-TL/M ²	X	11.387,00	M ²	=	10.999.842	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	367.367.248	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 1 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %1 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %1 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin geçeköndü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 367.367.248
Çevre düzeni, peyzaj (%1)	= 3.673.672
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 371.040.920
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B)	= 3.710.409
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 374.751.330
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (D)	= 3.710.409
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 378.461.739
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 69,48%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 260.377.224

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	53.570.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	374.751.330 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (D) =	3.710.409
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%2) =	8.566.427 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	440.598.165 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	440.600.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	374.751.330 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	69,48%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	260.377.224 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(10/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 69,48%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 16,19%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 8.566.427 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 16,19%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	1.387.071 .-TL
-------------------------------------------	-----------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 3.710.409 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 16,19%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =	600.787 .-TL
--------------------------------------------	---------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	53.570.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	260.377.224	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	600.787	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	1.387.071	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 315.935.082	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 315.940.000	.-TL

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	440.600.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	315.940.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %14,75 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %0,75 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 14,75 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 0,75 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 15,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %15,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %15,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Gebze Emlak Konut 3. Etap 1. Kısım Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas konut alanı 146.903,54 m², işyeri alanı 7.209,43 m² olmak üzere toplam 154.112,97 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 2.850.-TL/M² olacağı, izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25, ikinci iki yılda %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 7.209,43 m²'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 4.070.-TL/m² olarak bulunmuştur. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 4.070.-TL/m² ticari birim m² değeri öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~677.234.342.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %15,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 446. 563. 119 TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	446.563.119 .-TL
-------------------------------------------------------------------------	-------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Toplam Arsa Değeri (-TL)	53.570.000
---------------------------------	-------------------

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	315.940.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	440.600.000

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	446.563.119
--------------------------------------------------------------	--------------------

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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, 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 ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - 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 1005 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1005 Adet Konut Nitelikli Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	448.782.200 .-TL
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

6.5.2 - 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.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 6434 ada 1-2 nolu parseller, 6435 ada 1 parsel ve 6436 ada 1 parselde proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.6 - Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel 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 bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 6434 ada 1-2 nolu parseller, 6435 ada 1 parsel ve 6436 ada 1 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde **Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

05.04.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
315.940.000	56.025.677	49.881.588	372.809.200
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
446.563.119	79.189.090	70.504.771	526.944.480

1 USD = 5,6392 .-TL 04.04.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,3338 .-TL 04.04.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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.